



Samenvatting

In opdracht van de raad (raadsbesluit 27 november 2018) heeft het college het beleid toeristische woningverhuur uitgevoerd in een tweejarige pilot. In deze pilot is geregeld dat de hoofdbewoner, onder voorwaarden, zijn hele woning maximaal 60 overnachtingen per jaar toeristisch mag verhuren. De pilot is gestart op 1 juli 2019 door het vaststellen van beleidsregels toeristische woningverhuur.

De raad heeft gevraagd om een evaluatie na 2 jaar. De uitkomsten van de evaluatie geven aanleiding om het beleid voort te zetten. Ook wordt aan de beleidsregels een uitsluitingsclausule toegevoegd. Dit betekent dat mensen die zich niet registreren, hun woning niet meer toeristisch mogen verhuren.

De raad wordt hierover geïnformeerd door een Raadsinformatiebrief.

Beslispunten

1. De evaluatie toeristische woningverhuur vaststellen.
2. Een bepaling toevoegen aan de voorwaarden van de toeristische woningverhuur, te weten: "diegene die hun woning aanbieden voor toeristische verhuur (niet zijnde een guesthouse) en zich niet laten registreren bij de gemeente, mogen hun woning niet meer aanbieden voor toeristische woningverhuur".
3. Akkoord gaan met bijgaande raadsinformatiebrief om de raad te informeren.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 7 december 2021:

Conform.



1. Aanleiding

De raad heeft het college in 2018 gevraagd om beleid te maken om toeristische verhuur van woningen te reguleren (raadsbesluit 27 november 2018). Het besluit is uitgevoerd door middel van een tweejarige pilot toeristische woningverhuur. In deze pilot is geregeld dat de hoofdbewoner, onder voorwaarden, zijn woning maximaal 60 overnachtingen per jaar toeristisch mag verhuren. Deze vorm van verhuur bestaat naast de verhuur als guesthouse. Dit laatste is de toeristische verhuur van maximaal 2 kamers in de woning, vastgelegd in de meeste bestemmingsplannen. Hiervoor is geen registratie nodig.

De pilot voor toeristische woningverhuur is gestart op 1 juli 2019 door het vaststellen van de beleidsregel Toeristische woningverhuur. U heeft op 15 juni 2021 besloten dat deze beleidsregel van kracht blijft totdat door de raad vast te stellen nieuwe regels omtrent toeristische woningverhuur in werking treden.

De raad heeft gevraagd om een evaluatie na 2 jaar. Deze evaluatie treft u bijgaand aan.

Uit de evaluatie blijkt dat het wenselijk is om het beleid te continueren. Punt van aandacht is dat te weinig verhuurders zich vrijwillig hebben aangemeld. De nu gehanteerde beleidsregels worden daarom aangevuld met een bepaling om deelnemers uit te sluiten indien zij zich niet registreren. De hoofdregels blijven ongewijzigd:

- alle aanbieders van toeristische woningverhuur zijn verplicht zich te registreren
- maximaal 60 te verhuren nachten per jaar, met meldplicht voor verhuurders van de hele woning, niet zijnde een guesthouse.

De voorwaarden waaronder een woning toeristisch verhuurd mag worden blijven ongewijzigd.

2. Context

Binnen de looptijd van de pilot Toeristische woningverhuur is een wijziging van de huisvestingswet in werking getreden, te weten op 1 januari 2021. De wijziging in de Huisvestingswet 2014 maakt het mogelijk voor gemeenten om in een huisvestingsverordening een registratieplicht, meldingsplicht en vergunningsplicht in te voeren voor toeristische woningverhuur. Tevens legt de verordening de verplichting op aan platforms (bijvoorbeeld Airbnb, Booking.com) om enkel advertenties te plaatsen van aanbieders mét registratienummer.



Het instellen van deze verordening mag vanuit het oogpunt van het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte en ook voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving.

3. Gewenste situatie

Het is gewenst om het ingezette beleid voort te zetten. Momenteel is dit beleid geregeld zoals opgenomen onder voorwaarden in de Beleidsregel Toeristische Woningverhuur. Maastricht heeft geen huisvestingsverordening. Wij hebben onderzocht of wij het instrumentarium uit de Huisvestingswet 2014 kunnen toepassen met als grondslag het leefbaarheids criterium. De uitkomst is dat het op dit moment juridisch risicovol wordt geacht om op basis van het leefbaarheids criterium een huisvestingsverordening vast te stellen ter ondersteuning van het ingezette beleid. De stadsadvocaat onderschrijft dit juridische risico.

Momenteel wordt de problematiek rondom opkoopbescherming onderzocht. Daarbij wordt onderzocht of het schaarste criterium een grondslag biedt voor het instellen van een Huisvestingsverordening. Als dat zo is, beoordelen wij opnieuw of het beschikbare instrumentarium uit de Huisvestingswet 2014 kan worden ingezet. Naar verwachting zal in de loop van 2022 hierover meer duidelijkheid bestaan.

Derhalve blijft vooralsnog de beleidsregel van kracht die u in juni verlengd heeft. Wel stellen wij u voor een bepaling toe te voegen, waarmee we deelnemers kunnen uitsluiten die niet voldoen aan de regels. Immers, uit de evaluatie blijkt dat maar weinig verhuurders zich aanmelden. Blijkbaar zien de verhuurders te weinig noodzaak om dit te doen.

De toe te voegen bepaling luidt als volgt: “diegene die hun woning aanbieden voor toeristische verhuur (niet zijnde een guesthouse) en zich niet laten registreren bij de gemeente, mogen hun woning niet meer aanbieden voor toeristische woningverhuur”.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.



6. Personeel en organisatie

Voor een nadere toelichting op de uitvoering en de in dat kader benodigde capaciteit wordt verwezen naar paragraaf 8.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Uit praktische overwegingen gaan wij kijken of we gebruik kunnen maken van een landelijk registratiesysteem dat ontwikkeld is door de gemeente Amsterdam. Dit systeem wordt beschikbaar gesteld voor alle gemeenten in Nederland. Indien dit tot een positieve conclusie leidt, zullen wij daarvoor bij u terugkomen.

8. Financiën

Voor de uitvoering van de pilot is bij de start tijdelijk budget beschikbaar gesteld aangezien de hiervoor benodigde inzet vanuit VenL niet is voorzien binnen de reguliere capaciteit. Dit incidenteel budget vervalt met ingang van 2022. Derhalve zal de komende periode – tot aan het moment dat nieuwe regelgeving (in het kader van de Huisvestingsverordening) door de gemeenteraad wordt vastgesteld – de inzet in het kader van toeristische woningverhuur beperkt blijven tot het meest strikt noodzakelijke.

Bij de nadere concretisering van de nieuwe regelgeving zullen aard en omvang van de benodigde inzet in relatie tot de kosten verder inzichtelijk worden en zullen deze financiële consequenties worden uitgewerkt in het college- c.q. raadsvoorstel zodat hierover een besluit kan worden genomen. In de begroting 2022 is hierop al geanticipeerd door in dit kader een PM-post op te nemen. Zonder invulling van die PM-post is er geen handhavingcapaciteit beschikbaar voor de uitvoering van nieuwe regelgeving zoals hiervoor geschetst.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Gesproken is met verschillende partijen in de stad, vertegenwoordigers van de Vereniging Eigenaren Binnenstad Maastricht, de Sahot, de Koninklijke Horeca Nederland en de Bewonersvereniging Jekerkwartier. Overige bewonersverenigingen zijn uitgenodigd om te reageren op de pilot, zij hebben hiervan geen gebruik gemaakt. De verhuurders en een sleutelpersoon zijn bevroegd. De deelnemers



aan de pilot zijn bevroegd naar hun ervaringen. De aandachtspunten die de diverse stakeholders voor de besluitvorming hebben meegegeven, staan genoemd in de evaluatie en zullen bekeken worden bij de afweging op het moment dat de raad nieuw beleid vaststelt.

11. Voorstel

1. De evaluatie toeristische woningverhuur vaststellen.
2. Een bepaling toevoegen aan de voorwaarden van de toeristische woningverhuur, te weten: “diegene die hun woning aanbieden voor toeristische verhuur (niet zijnde een guesthouse) en zich niet laten registreren bij de gemeente, mogen hun woning niet meer aanbieden voor toeristische woningverhuur”.
3. Akkoord gaan met bijgaand raadsinformatiebrief om de raad te informeren.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Momenteel wordt de problematiek rondom opkoopbescherming onderzocht. Daarbij wordt onderzocht of het schaarste criterium een grondslag biedt voor het instellen van een Huisvestingsverordening. Als dat zo is, beoordelen wij opnieuw of het beschikbare instrumentarium uit de Huisvestingswet 2014 kan worden ingezet.

Aan de in het Gemeentebblad van Maastricht gepubliceerde ‘Beleidsregel Pilot Toeristische woningverhuur’ wordt toegevoegd de regel: ““diegene die hun woning aanbieden voor toeristische verhuur (niet zijnde een guesthouse) en zich niet laten registreren bij de gemeente, mogen hun woning niet meer aanbieden voor toeristische woningverhuur”. Hiermee is expliciet opgenomen dat bewoners die hun woning toeristisch verhuren (niet zijnde guesthouse) moeten voldoen aan het gestelde in de beleidsregel. Bij het niet naleven hiervan, wordt toeristische woningverhuur niet meer toegestaan. De aangepaste beleidsregel treedt in werking op de dag na de datum van publicatie in het Gemeentebblad. Deze publicatie vindt plaats op de website “Decentrale Regelgeving en Officiële Publicaties”.