



Samenvatting

Er is een tussenevaluatie uitgevoerd van de toeristische verhuur en de opkoopbescherming die is vastgelegd in de Huisvestingsverordening. Op basis hiervan heeft het college de voor 2024 tot en met 2026 jaarlijks benodigde bedragen voor de uitvoering van toezicht en handhaving bepaald. Deze worden opgenomen in de aan de raad voor te leggen conceptbegroting 2024.

Beslispunten

1. Akkoord gaan met het verwerken in de begroting 2024 van een jaarlijks bedrag voor de komende 3 jaar voor de uitvoering van het toezicht en de handhaving op de regulering van toeristische verhuur van € 170.500,- en deze ten laste te brengen van de algemene middelen.
2. Akkoord gaan met het verwerken in de begroting 2024 van een jaarlijks bedrag voor de komende 3 jaar voor de uitvoering van het toezicht en de handhaving op de regulering van opkoopbescherming van € 94.000,- en deze ten laste te brengen van de algemene middelen.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 12 september 2023:

Conform.



1. Aanleiding

Per 1 oktober 2022 is de Huisvestingsverordening voor de regulering van de toeristische verhuur en de opkoopbescherming van kracht geworden. In het betreffende raadsbesluit waren alleen de uitvoerings- en handavingskosten voor 2023 opgenomen. Deze waren gebaseerd op een raming. De kosten voor 2024 e.v. waren als een PM-post opgenomen.

De raad is in de raadsinformatiebrief van 7 september 2022 (kenmerk 2022.15169) toegezegd rond de zomer van 2023 met een tussenevaluatie te komen op basis waarvan de kosten voor uitvoering en handhaving voor de jaren 2024 e.v. nader zouden worden bepaald.

De tussenevaluatie is afgerond en op basis hiervan zijn de kosten nu meer exact bepaald. De voor de komende 3 jaar in de begroting op te nemen bedragen zijn opgenomen in dit collegevoorstel.

2. Context

Relevante kader stellende documenten:

- [Woonprogrammering Maastricht 2021-2030](#) (2021, Gemeenteraad)
Voldoende betaalbare koopwoningen voor koopstarters en doorstromers is een van de doelstellingen van de stedelijke woonprogrammering. De huisvestingsverordening toeristische verhuur en opkoopbescherming levert daar een bijdrage aan.
- [Huisvestingsverordening Gemeente Maastricht 2022](#) (2022, Gemeenteraad)
In deze verordening zijn de spelregels vastgelegd voor de toeristische verhuur en het opkopen van bestaande koopwoningen.

3. Gewenste situatie

In de gemeente Maastricht is de druk op de woningmarkt zichtbaar opgelopen. Met name de betaalbaarheid van het wonen staat onder druk. Met de bouw van betaalbare woningen kan een bijdrage worden geleverd aan het verminderen van de spanning op de woningmarkt, zowel in directe zin door het toevoegen van betaalbare woningen als indirect door doorstroming waarbij naar de nieuwbouw verhuizende inwoners een bestaande woning vrijmaken. Daar gaat echter tijd overheen en het is zaak het tekort niet verder op te laten lopen. Het reguleren van toeristische verhuur (het voorkomen van permanente verhuur en dus onttrekking aan de woningmarkt) en opkoopbescherming (voorkomen van onttrekking van betaalbare koopwoningen aan de woningmarkt) draagt daaraan bij.



De tussentijdse evaluatie wijst uit dat er nu geen argumenten zijn om de verordening aan te passen dan wel in te trekken (zie bijgevoegde notitie Uitkomsten tussenevaluatie Huisvestingsverordening en het bijgevoegde rapport van het Kadaster). De verordening voldoet aan de eerder gestelde doelen. Voor de toeristische verhuur: meer inzicht in de feitelijke situatie en de spreiding over de stad. Voor de opkoopbescherming: het beperken van het opkopen van koopwoningen met het doel deze te gaan verhuren en het vergroten van de beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen voor koopstarters en doorstromers.

Voor de toeristische verhuur geldt dat de in de verordening opgenomen registratie- en meldplicht voldoet aan het gestelde doel. Er is geen aanleiding om nu verder te gaan en een vergunningplicht in te stellen. Het onderzoek naar de tijdregistratie, controle en handhaving en de afhandeling van bezwaar en beroep laat zien dat de voor de begroting van 2023 gemaakte aannames dicht in de buurt zitten van de praktijk. De benodigde middelen kunnen om die reden slechts marginaal worden verlaagd. Geadviseerd wordt de raad voor te leggen om voor de resterende looptijd van de verordening (3 jaar) het in paragraaf 8 vermelde bedrag in de begroting voor 2024 op te nemen. Dit is geen nieuwe claim maar de invulling van een bij de begroting 2023 vermelde PM-post. Dit zijn kosten waar deels dekking tegenover staat. Het restant wordt ten laste van de algemene middelen gebracht.

Voor de opkoopbescherming geldt dat er veel minder vergunningaanvragen zijn ingediend dan eerder is verwacht, er nog geen weigeringen van vergunningaanvragen zijn geweest en er uit de controles minder nader te onderzoeken verkopen naar voren zijn gekomen. Dit heeft ook zijn doorwerking in minder juridische procedures (bezwaar en beroep). Dit betekent al met al dat er fors minder capaciteit en kosten met de uitvoering zijn gemoeid.

Geadviseerd wordt de raad voor te leggen om voor de resterende looptijd van de verordening (3 jaar) het in paragraaf 8 vermelde bedrag in de begroting voor 2024 op te nemen. Dit is geen nieuwe claim maar de invulling van een bij de begroting 2023 vermelde PM-post. Dit zijn kosten waar geen dekking tegenover staat en die daarom ten laste van de algemene middelen worden gebracht.

Op het niet wijzigen van de verordening is één uitzondering. In de verordening is vastgelegd dat de prijsgrens voor de opkoopbescherming zou meebewegen met de NHG-grens die het rijk hanteert als bovengrens voor betaalbare koopwoningen. Omdat het rijk de NHG-grens als grens voor betaalbare koopwoningen eind 2022 (dus na vaststelling van de verordening) heeft losgelaten, is nadien door het college besloten om de prijsgrens in 2023 ongewijzigd te laten in afwachting van een voorstel van het rijk voor een nieuwe grens. Deze grens is door het rijk nog niet bekend gemaakt. Zodra dat



het geval is, zal een aanpassing van de verordening in procedure worden gebracht om dit vast te leggen.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

De Huisvestingverordening draagt bij aan een efficiënt gebruik van de bestaande woningvoorraad. Daarmee wordt het beroep op schaarse bouwstoffen verminderd.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

De uitvoering en handhaving kan qua capaciteit alleen worden ingevuld als de hiervoor in paragraaf 8 opgenomen benodigde middelen ter beschikking worden gesteld.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Voor de toeristische verhuur wordt gebruikt gemaakt van het landelijk registratie- en meldsysteem dat door de VNG, gemeente Amsterdam en softwareleverancier Trusttester is ontwikkeld. Met Trusttester is een verwerkersovereenkomst gesloten.

Op de gemeentelijke website is een link geplaatst die doorverwijst naar het systeem waarbij de initiatiefnemer met digi-d of e-herkenning inlogt. Na inloggen kan de initiatiefnemer een registratienummer aanvragen en bij verhuur zijn/haar meldingen doorgeven.

Voor de gemeente bestaat er een medewerkers-omgeving. Deze omgeving maakt het inzien, beheren en controleren van registraties mogelijk.

8. Financiën

Toeristische verhuur

In de begroting 2023 is hiervoor een bedrag van € 172.000,- opgenomen. De tussenevaluatie laat zien dat dit bedrag slechts marginaal hoeft te worden aangepast (zie paragraaf 3). Gevolg van deze bijstelling is dat er voor de komende 3 jaar jaarlijks een afgerond bedrag van € 170.500,- aan extra middelen nodig is (waarvan € 106.500,- toezicht en handhaving en € 64.000,- rechtsbescherming i.c. bezwaar en beroep).



Opkoopbescherming

In de begroting 2023 is hiervoor een bedrag van € 368.000,- opgenomen. De tussenevaluatie geeft aanleiding om dit bedrag substantieel naar beneden bij te stellen (zie paragraaf 3). Gevolg van deze bijstelling is dat er voor de komende 3 jaar jaarlijks een bedrag van € 94.000,- aan extra middelen nodig is (waarvan € 54.500,- toezicht en handhaving en € 39.500,- rechtsbescherming i.c. bezwaar en beroep).

In onderstaande tabel zijn de benodigde bedragen voor 2024 e.v. opgenomen. Opgemerkt wordt dat -in tegenstelling tot 2023- niet de verkopen in alle wijken zullen worden onderzocht. De controle zal worden beperkt tot 10 wijken waar verkopen om te verhuren (qua omvang, qua bereikbaarheid van koopwoningen voor koopstarters en middeninkomens en qua effect op de leefbaarheid) relatief sterk speelt.¹ Tweede opmerking: de hoogte van de prijsgrens voor betaalbare koopwoningen is van invloed op het aantal te onderzoeken verkopen. Omdat deze prijsgrens voor 2024 nu nog niet bekend is, is hiervoor een aanname gedaan en is deze vertaald in een opslag.

Naast het opsporen van mogelijk illegaal opgekochte woningen zal ook gecontroleerd blijven worden of nog steeds aan de voorwaarden van een afgegeven vergunning wordt voldaan. Deze controle vindt steekproefsgewijs plaats.

De kosten voor het beoordelen en afgeven van vergunningen worden volledig gedekt uit de leges. Er is geen aanleiding om deze legeskosten te herzien.

¹ Om de effectiviteit van de controles te vergroten worden deze wijken in dit voorstel niet expliciet genoemd.



De Huisvestingsverordening geldt voor 4 jaar en heeft een looptijd tot en met 2026. In 2025 zal de raad op basis van een evaluatie een besluit worden voorgelegd over het al dan niet continueren van de verordening. Daarom wordt de gevraagde bijdrage nu beperkt tot de jaren 2024 t/m 2026.

In begroting 2024 e.v. op te nemen bedragen per jaar

	Toeristische Verhuur		Opkoopbescherming		TOTAAL	
	was in 2023	voorstel 2024 e.v.	was in 2023	voorstel 2024 e.v.	was in 2023	voorstel 2024 e.v.
Registratie, toezicht en handhaving		€ 106.500,-		€ 54.500,-		€ 161.000,-
Bezwaar en beroep		€ 64.000,-		€ 39.500,-		€ 103.500,-
Totaal	€ 172.000,-	€ 170.500,-	€ 368.000,-	€ 94.000,-	€ 540.000,-	€ 264.500,-

Collegevoorstel

De kosten zijn gebaseerd op onderbouwde ramingen, omdat het niet mogelijk is om exact te voorspellen hoeveel toeristische verhuur en aankoop van koopwoningen voor verhuur de komende jaren zal plaatsvinden. Daarnaast hebben bezwaar- en beroepsprocedures nog niet plaatsgevonden en hebben deze een lange looptijd. Hierdoor is het niet doenlijk om de exacte behoefte aan extra capaciteit voor de duur van 3 jaar vast te stellen. De bedragen zullen indien nodig worden aangepast in het kader van de reguliere PenC-cyclus.

Bij vertrek van de huidige medewerkers is er een risico bij de werving van nieuwe gekwalificeerde medewerkers. Als directe werving van medewerkers niet lukt, ontstaan (forse) additionele kosten voor externe inhuur. Deze zijn niet meegenomen in de berekeningen.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Er heeft naar aanleiding van de evaluatie en deze nota geen participatie plaatsgevonden.



11. Voorstel

1. Akkoord gaan met het verwerken in de begroting 2024 van een jaarlijks bedrag voor de komende 3 jaar voor de uitvoering van het toezicht en de handhaving op de regulering van toeristische verhuur van € 170.500,- en deze ten laste te brengen van de algemene middelen.
2. Akkoord gaan met het verwerken in de begroting 2024 van een jaarlijks bedrag voor de komende 3 jaar voor de uitvoering van het toezicht en de handhaving op de regulering van de opkoopbescherming van € 94.000,- en deze ten laste te brengen van de algemene middelen.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De Huisvestingsverordening geldt voor een periode van 4 jaar (dus tot 1 oktober 2026). In de tussentijd wordt er met de woonprogrammering ingezet op het wegnemen van de schaarste door nieuwbouw en herbestemming. Om deze verordening na 4 jaar te kunnen continueren moet te zijner tijd worden aangetoond dat ondanks de genomen maatregelen de schaarste aan betaalbare koopwoningen onvoldoende is weggenomen en/of de leefbaarheid in het geding is. De wettelijke regeling voor de opkoopbescherming is tijdelijk en geldt vooralsnog voor een periode van 5 jaar. Voor afloop van deze periode zal het rijk besluiten over het al dan niet continueren van deze regeling.