



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Evaluatie Toeristische Woningverhuur

DATUM
7 december 2021
Verz. 9 december 2021

BIJLAGEN
1

BEHANDELD DOOR
A. (Ard) Costongs

TELEFOONNUMMER
043 350 4788

ONZE REFERENTIE
2021.32292

E-MAILADRES
Ard.costongs@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

U 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. Het college heeft op 15 juni 2021 besloten dat deze van kracht blijft totdat door u vast te stellen nieuwe regels omtrent toeristische woningverhuur in werking treden.

U heeft gevraagd om een evaluatie na 2 jaar. 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.

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

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



DATUM
7 december 2021

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 schaarse 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.

In de tussentijd blijft de beleidsregel van toepassing. Aan deze beleidsregel voegen wij een bepaling toe: 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. Immers, uit de evaluatie blijkt dat maar weinig verhuurders zich aanmelden en blijktbaar te weinig noodzaak om dit te doen. Met deze bepaling is de noodzaak om zich te melden nadrukkelijker aanwezig. Deze bepaling geldt de dag na de datum van publicatie in het Gemeenteblad van Maastricht.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris a.i.,

W.G.H.M. Rutten

De Burgemeester,

J.M. Penn-te Strake

Raadsinformatiebrief

Evaluatie pilot Toeristische woningverhuur

Inhoudsopgave

1. Inleiding

Het raadsbesluit voorafgaand aan deze evaluatie. Waarom, en op welke wijze is dit uitgevoerd door het college.

2. Ervaring van de afgelopen twee jaar

Hoe is de pilot uitgevoerd en wat heeft dit opgeleverd. Wat zijn de bevindingen van verhuurders en stakeholders van de pilot.

3. Stand van zaken landelijke wetgeving

Informatie over de aangepaste Huisvestingswet en de mogelijkheden die de wet geeft aan gemeente om toeristische woningverhuur te regelen. Wat doen andere gemeenten in het land.

4. Uitkomst van de evaluatie en aanbeveling

Een korte samenvatting. De aanbeveling aan de raad en de afweging voor dit advies.

1. Inleiding

De gemeenteraad heeft besloten om op 28 november 2018 de toeristische woningverhuur te regelen in een pilot 'Toeristische woningverhuur'. Het college heeft deze pilot uitgevoerd door de inhoud uit te werken in beleidsregels. De pilot is door het publiceren van de *beleidsregels* gestart op 1 juli 2019. In de beleidsregels is opgenomen dat het college de einddatum van de pilot vaststelt voor 1 juli 2021. Het college heeft op 15 juni 2021 vastgesteld dat de werking van de beleidsregels eindigen op het moment dat de raad een nieuw besluit neemt over de regelgeving. Zodat er geen hiaat ontstaat in de regelgeving omtrent toeristische woningverhuur.

Een tussentijdse evaluatie heeft plaatsgevonden. In oktober 2020 is de raad hiervan middels een Raadsinformatiebrief op de hoogte gesteld.

De raad heeft gekozen voor het houden van deze pilot om ervaring op te doen met de regeling en om inzicht te krijgen in het daadwerkelijk gebruik van woningen voor toeristische verhuur. En om met de kennis uit de pilot en met het oog op de landelijke ontwikkelingen, het toeristisch verhuren van een woning te reguleren in het omgevingsplan.

Vele jaren voor de opkomst van platforms als Airbnb en booking.com is in de gemeente Maastricht een 'guesthouse' regeling in vrijwel alle bestemmingsplannen vastgelegd. Het toeristisch verhuren van 2 kamers in een woning, in de vorm van een 'guesthouse' is in Maastricht toegestaan, onder de voorwaarden zoals vermeld in de meeste bestemmingsplannen. De voorwaarden zijn: binnen de woonfunctie is een guesthouse toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. per woning mogen maximaal twee kamers gebruikt worden ten behoeve van guesthouse;
- b. het gebruik leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;

c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.

Een guesthouse is een kleinschalig logiesverstrekend bedrijf, gericht op het bieden van een toeristisch en kortdurend verblijf, waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal twee kamers. Deze overnachtingsaccommodatie is gevestigd in een woning, wordt geëxploiteerd door de eigenaar(s), tevens hoofdbewoner(s) van de betreffende woning.” (Bestemmingsplan Centrum)

Het toeristisch verhuren van de hele woning past niet binnen deze regeling.

Gebleken is dat het verhuren van de hele woning deze vorm van toeristische woningverhuur wel plaatsvindt. Bijvoorbeeld als de bewoners zelf op vakantie zijn en elders verblijven. Het is een aanvulling op het bestaand hotel- en vakantieverblijf aanbod waar vraag naar is.

Beleidsregels Toeristisch Woningverhuur

In de door het college op 21 mei 2019 vastgestelde beleidsregel staan cumulatief de voorwaarden voor deelname aan de pilot.

Cumulatieve voorwaarden voor deelname aan de pilot:

- Deelnemers laten zich registreren bij de gemeente. Deze registratie vindt digitaal plaats en is pas geldig nadat de gemeente schriftelijk of digitaal heeft laten weten dat er aan de voorwaarden voldaan wordt en een registratienummer verstrekt heeft.*
- Alleen de hoofdbewoner(s) verhuren de woning of een deel van de woning toeristisch.*
- Bij elke aanbieding van de woning of een deel ervan voor toeristische woningverhuur vermeldt de verhuurder het registratienummer dat door de gemeente verstrekt is. Hieronder vallen in ieder geval advertenties in media en aanbieding op platforms als Airbnb, Wimdu e.d.*
- Op basis van het bestemmingsplan mag het pand gebruikt worden voor wonen, met uitzondering van wonen in de vorm van een bedrijfswoning.*
- De woning of een deel van de woning wordt voor maximaal 60 dagen (overnachtingen) per kalenderjaar toeristisch verhuurd. Voor het tellen van het aantal dagen (overnachtingen) wordt “een deel van de woning” gelijkgesteld aan “de woning”. Voor deelnemers die zich ná 1 juli 2019 aanmelden, is het aantal overnachtingen naar rato.*
- Toeristische verhuur vindt alleen plaats aan één gezelschap van maximaal 6 personen per boeking, met een maximum van één boeking per dag (overnachting).*
- Er wordt geen overlast veroorzaakt als gevolg van de verhuur.*
- Deelnemers geven vóór iedere verhuur via het genoemde e-mailadres de volgende gegevens aan de gemeente door: de data waarop de woning toeristisch verhuurd wordt, via welk platform, de grootte van het gezelschap, de verblijfsduur per gezelschap alsmede de door de huurder verstrekte gegevens over de leeftijdscategorie van de leden van het gezelschap en het land waarin de leden van het gezelschap woonachtig zijn.*
- De deelnemers geven toestemming om de gegevens van deze melding ter beschikking te stellen voor het onderzoek van de pilot alsmede voor gebruik door de BsGW (Belastingamenwerking Gemeenten en Waterschappen Limburg) voor het heffen van toeristenbelasting.*
- De verhuurder deelt aan de verhuurders vooraf duidelijke huisregels mede ter voorkoming van overlast. De verhuurder geeft de tekst van deze huisregels vóór de eerste verhuur door aan de gemeente en daarna alleen als de huisregels gewijzigd worden. Een voorbeeld van enkele huisregels is als bijlage bij deze beleidsregel toegevoegd.*

De volledige tekst van de beleidsregels is als bijlage bijgevoegd bij deze evaluatie.

2. Ervaring van de afgelopen twee jaar

Het bestemmingsplan staat toeristische verhuur van de hele woning (of een gedeelte hiervan) niet toe (niet bedoeld het 'guesthouse'). Door registratie in de pilot werd het bewoners toegestaan om de woning (of een gedeelte hiervan) onder voorwaarden te verhuren.

Door de eerste eigen aanmeldingen werd een aantal verhuurders zichtbaar dat opereert volgens het toegestane model 'guesthouse'. In de meeste bestemmingsplannen is geregeld dat een hoofdbewoner en tevens eigenaar van de woning maximaal 2 kamers toeristisch mag verhuren als hij voldoet aan de voorwaarden. In bijvoorbeeld het bestemmingsplan 'Amby' is deze regeling niet opgenomen en in het bestemmingsplan 'Maastricht West' kan alleen met een omgevingsvergunning gebruik worden gemaakt van de guesthouzeregeling.

Bij de start van de pilot is een publiciteitscampagne uitgezet via de gemeentelijke mediakanalen zoals de gemeentelijke nieuwsbrief, advertentie facebook en lokale media. Bewoners die hun woning of een deel van de woning toeristisch verhuren werden opgeroepen zich te laten voor de pilot.

In de eerste maanden van de pilot was het aantal aanmeldingen gering. Slechts enkele aanmeldingen zijn ontvangen in de eerste negen maanden van de pilot. Een nieuw communicatie offensief werd opgestart: advertenties op de gemeentelijke facebookpagina; benadering van partners zodat zij via de eigen kanalen het promotiefilmpje konden publiceren; publicaties in de weekkrant.

Omdat het aantal aanmeldingen voor de pilot laag bleef, is tussentijds besloten om actief te gaan zoeken naar mensen die hun woning toeristisch verhuren. Op het niet aanmelden van toeristisch verhuur was tijdens de pilot geen sanctie van toepassing, mede hierdoor ontbrak de stimulans om zich aan te melden.

Een arbeidsintensieve klus voor medewerkers van het team Handhaven Wabo. Voornamelijk via de websites van airbnb en booking.com is gezocht naar de aanbieders van toeristische woningverhuur. De gevonden adressen, zijn aangeschreven met het verzoek zich te melden voor de pilot. Van elke aanmelder is gecontroleerd, onder welke categorie de verhuring plaats vindt. De drie categorieën zijn: regulier hotel, verhuur van maximaal twee kamers in een woning vanuit de bestemming 'guesthouse' en de verhuur van de woning zoals omschreven in de pilot Toeristisch Woningverhuur.

Er is in 2019 een stijging van de inkomsten toeristenbelasting te zien ten opzichte van 2018. Deze stijging is niet toe te rekenen aan het gering aantal deelnemers van de pilot.

Corona pandemie

Geconstateerd kan worden dat vanaf halverwege maart 2020 vanwege de uitbraak van de corona pandemie de vraag naar toeristisch verblijf enorm is gedaald. Dit vanwege het wegvallen van grote evenementen, zoals de Amstel Gold Race, de concerten van André Rieu en Magisch Maastricht. In de zomer 2020 was er een herstel te zien, later in het jaar vanwege de 2e lockdown viel de toeristische woningverhuur weer terug. De sluiting van de horeca, en later in december 2020 ook de winkels, maakte dat toeristisch verblijf minder aantrekkelijk werd. Het vermijden van een kans op besmetting door te reizen en elders te verblijven zorgde ook voor minder verblijf van toeristen in 2021.

De weliswaar bijzondere omstandigheid van de corona pandemie, is geen reden om te verwachten dat de uitkomsten van aanmelding anders zouden zijn dan in 2019 en begin 2020, zonder pandemie. In deze periode hebben zich nauwelijks nieuwe verhuurders aangemeld. In de periode van 2019 tot maart 2020 was het aantal aanmeldingen echter zodanig laag, dat de corona periode niet van invloed is op de conclusies.

Tabel 1: Cijfers Toeristisch Woningverhuur tot 8 juli 2021

Totaal aantal gevonden aanbieders: 198 adressen					
Zelfstandig aangemeld: 18 deelnemers aan de pilot*					
Eigen onderzoek en melding: 180 adressen					
72 guesthouse	46 geen toeristische verhuur	39 deelnemers pilot *	7 regulier hotel	5 adressen niet te traceren	27 nog in onderzoek
		-/- 9 deelnemers gestopt			
		30 Huidig aantal deelnemers pilot			

Zaken nog in onderzoek: dit zijn adressen die bekend zijn en in behandeling.

- Eigenaar moet worden vastgesteld.
- Eigenaar is aangeschreven maar heeft zich nog niet gemeld
- Eigenaar is aangeschreven dat hij moet stoppen met verhuur. Op later tijdstip controleren of de verhuur nog wordt aangeboden.

Onderzoek vindt plaats door sites te onderzoeken en de locatie proberen vast te stellen. Er zijn panden die toeristisch verhuren waar dit niet is toegestaan. Deze vallen niet onder de pilot en zijn in behandeling bij Handhaving.

In coronatijd zijn enkele verhuurders tijdelijk gestopt maar er zijn ook klanten die zich hebben afgemeld en de boeking willen doorschuiven naar volgend jaar. Door corona heeft in 2021 nagenoeg nog geen verhuur plaatsgevonden. In totaal zijn er in 962 verhuringen gemeld (2019: 277 in 2020: 569 in 2021: 116). Stand dd 8-7-2021

Gedurende de hele looptijd van de pilot is er één overschrijving van de 60 dagen norm geconstateerd. Hier is handhavend tegen opgetreden. Inmiddels is deze verhuurder niet meer actief. De herkomst van de gasten is zeer divers. Verreweg de meeste gasten komen uit ons eigen land, gevolgd door gasten uit België en Duitsland. Maar ook zien we gasten de Verenigde Staten, China en Canada.

Cijfers van airbnb: in 2017 telde airbnb ongeveer 750 actieve advertenties in Maastricht, in 2021 zijn er dit 670. Deze 750 adressen heeft het extern adviesbureau ZKA destijds geïnventariseerd en is uitgekomen op ongeveer 300 actieve aanbieders in de stad. Een nieuwe inventarisatie door ZKA is niet uitgevoerd.

Ervaringen van verhuurders

Alle deelnemers aan de pilot zijn gevraagd naar hun bevindingen. Slechts een klein deel heeft gereageerd, mogelijk vanwege het niet actief zijn in de toeristische verhuur in deze periode. Dat maakt het moeilijk om conclusies hieraan te verbinden voor de hele groep. Sommige verhuurders besteden de zorg voor sleuteloverdracht en aanspreekpunt voor de huurders

uit. Er is ook gesproken met een zogenaamd 'sleutelbedrijf', een tussenpersoon die de verhuurder ondersteunt.

Ervaringen over de afgelopen periode zijn:

- verzoek om online het formulier voor toeristisch woningverhuur te kunnen invullen.
- gevraagd wordt om op het meldingsformulier de leeftijdscategorie van de gasten in te vullen; dit is voor verhuurders lastig om vooraf te kunnen vaststellen.
- verhuurder wil graag meer dan 60 dagen verhuren; in een jaar zonder coronarestricties kan meer dagen verhuurd worden, de vraag is groter.
- weinig tot geen verhuringen in de periode van de lockdown; bewoners verblijven zelf in de woning, gaan nergens heen vanwege de pandemie; ze willen zelf geen risico lopen om besmet te worden of willen geen risico vormen.
- huurders zijn van alle leeftijden; studenten die in plaats van een kamer te huren kiezen voor een kort verblijf om fysiek aanwezig te zijn bij hun studieplek; ouders die studenten bezoeken of de open dagen van de universiteit; rondom de grote evenementen zoals Rieu is er een piek in het aanbod.
- de meeste huurders komen uit Nederland of de omliggende landen, maar ook uit Australië, Frankrijk en Engeland; buitenlandse bezoekers verblijven langer.
- de gezelschappen bestaan meestal uit 2 tot 4 personen; een enkele aanvraag van een groter gezelschap werd niet aangenomen.
- er zijn geen gevallen van overlast bekend; ongewenst gedrag, bijvoorbeeld barbecueën, daar waar dat niet werd toegestaan, werd vooraf tegengehouden door goede communicatie hierover; persoonlijk en oplettend contact met een huurder verhinderde het gebruik van een woning voor prostitutie.

De verhuurders hebben geen bezwaar tegen een verplichting om zich te registreren, maar als het niet verplicht is, dan zijn redenen als omslachtig, onwetendheid reden om zich niet te melden voor de pilot. Het afdragen van toeristenbelasting vindt wel plaats, de hoogte van deze belasting is laag en vormt daardoor geen drempel.

Klachten

In het eerste jaar van de pilot zijn via de melddesk 36 klachten binnen gekomen met betrekking tot toeristische verhuur. Hiervan waren 33 klachten over één locatie, welke reeds eerder bekend was bij de gemeente. Dit pand is verkocht en wordt niet meer te huur aangeboden voor toeristische woningverhuur. De locaties van de overige drie meldingen zijn bezocht en dit heeft geleid tot deelname aan de pilot.

In de periode daarna zijn er zijn geen klachten met betrekking tot overlast gemeld, vanuit de verhuur van woningen. Bij contacten met burgers over toeristische woningverhuur zijn enkel signalen opgevangen, zoals het met enige regelmaat horen rollen van koffertjes.

Ervaring stakeholders

In 2018 is gestart met het onderzoek naar het fenomeen 'toeristische woningverhuur' in Maastricht. Dit heeft geleid tot de pilot waarvan dit de evaluatie is. In het voortraject van de pilot hebben we gesproken met vertegenwoordigers van diverse partijen zoals Stichting Buurtbalans, bewonersvereniging Jekerkwartier, de Sahot, de Koninklijke Horeca Nederland en de Vereniging Eigenaren Binnenstad Maastricht.

In het evaluatietraject is met deze partijen opnieuw gesproken, onderstaand de bevindingen. De bewonersverenigingen in de stad, verenigd in de Stichting Buurtbalans hebben desgevraagd geen behoefte gehad om input te leveren voor de evaluatie.

De partijen waar mee gesproken is, zijn het eens om registratie van toeristische woningverhuur te verplichten. Een door de raad in te stellen verordening, zoals nu mogelijk wordt gemaakt door de gewijzigde Huisvestingswet, achten zij hiervoor een geschikt instrument.

Vereniging Eigenaren Binnenstad Maastricht (VEBM): “Wij kunnen ons vinden in de huidige beleidsregel m.b.t. toeristische verhuur. Wij zijn wel sterk van mening dat er aan de brandveiligheid eisen gesteld moeten worden voordat een registratienummer kan worden afgegeven.”

De Sahot en de Koninklijke Horeca Nederland (KHN) zijn voorstander van een verplichte registratie voor aanbieders van toeristische woningverhuur. De kennis van het aanbod kan dienen als input bij beleid en geeft inzicht in het totaal aanbod van de stad. Een gelijk speelveld ontstaat als de aanbieder van toeristische woningverhuur toeristenbelasting betaalt, net zoals de professionele hotelsector.

Zij geven als aandachtspunten mee:

- Max aantal kamers dat verhuurd mag worden per woonomgeving.
- Bepaalde minimale veiligheidseisen voor de gast (brandveiligheid, vluchtwegen, brandmelders, branddeursluiting).
- Verzekering technisch in orde (aansprakelijkheidsverzekering van minimaal 500.000 euro, toestemming van de hypotheekgever, toestemming van Vve).
- Hoofdbewoner moet altijd aanwezig zijn en verhuur mag nooit meer zijn dan 50% van het object (zie regels Berlijn) dit voorkomt ook dat je echt professionele hosts gaat krijgen die meerdere panden inzetten.
- Classificatie mogelijk op basis van minimale standaarden (bijv, douche en toilet eigen gebruik of gezamenlijk gebruik, wel of geen kookgelegenheid).
- Aantal airbnb per wijk maximaal vast te leggen ivm leefbaarheid van een wijk.
- Vergunning wordt jaarlijks ?? maar in ieder geval voor een bepaalde periode vastgesteld en uitgegeven.
- Zonder vergunning moet het niet mogelijk zijn om te verhuren (op straffe van forse boete).
- Sanctiemogelijkheden bij overlast voor de buurt.
- Afdracht van Toeristenbelasting en inkomstenbelasting op basis van omzet?
- Het mag niet bedrijfsmatig zijn, dus alleen incidenteel en voor een maximaal aantal dagen (30 of 60) en niet langer dan 30 dagen aaneengesloten.
- Meldplicht, zodat men ook direct kan overgaan tot sluiten of opleggen van een boete.
- Er moet een forse boete zijn als men deze verplichtingen niet nakomt, hier is ook jurisprudentie over vanuit andere steden (Berlijn, Barcelona, Amsterdam) het is essentieel om de boete meteen mee te nemen. Dit verschaft duidelijkheid en zorgt ervoor dat wildgroei wordt ingeperkt.
- Indien men voldoet aan de vergunningsvoorwaarden en een vergunning is afgegeven, dan zou je ook een officieel merk eraan moeten verbinden dat een woning van buiten herkenbaar is als officiële airbnb.

De inbreng van de bewonersvereniging Jekerkwartier:

1. Wij adviseren in vervolg op de Pilot een nieuwe “verordening toeristische verhuur” uit te werken op basis van de nieuwe (huisvesting) wetgeving en de mogelijkheden die deze wet biedt om daarmee een adequate registratie en beheer van de toeristische verhuur te kunnen realiseren.
 - In die regeling alle vormen van toeristische woningverhuur op te nemen, inclusief “Guesthouse” en overige toeristische woning verhuurvormen zoals die nu bestemmingsplanmatig zijn voorzien;
 - Daarin nadere regels uit werken op basis van de maatwerkopties in de wet zoals:
 - De registratieplicht per verhuurder
 - Een register en meldsysteem verhuur.
 - Registratie vermelding op websites/annonces; controlestelsel
 - Nadere termijnen en omvang/duur verhuur

- Meldingsplicht
 - Eventueel vergunningsstelsel bij gebiedsaanwijzing
 - Sancties en boetes bij overtreding
 - Etc.
2. Gezien de te verwachten herstart van de stadseconomie en het herstel van de Corona pandemie is het van belang binnen afzienbare termijn te kunnen beschikken over een werkbare verordening toeristische woningverhuur. Wij adviseren nog dit jaar 2021 een regeling in werking te hebben.
3. Bijzondere aandacht is verder te geven aan de integratie met het “Omgevingsplan”.
- Mede in combinatie met de genoemde nieuwe wetgeving kan een gebiedsafhankelijk beheerbeleid toeristische woningverhuur in het omgevingsplan worden opgenomen dat per gebied grenzen kan stellen en per gebied kan differentiëren.
 - Een aanpak die mogelijkheden kan bieden bij te stellen. Kortom een stelsel dat inzichten biedt in de stand van zaken en dan met name rekening kan houden met de leefbaarheid, waar nodig uitwassen kan tegengaan en de toeristische verhuur in goede banen kan leiden.
 - Te overwegen is bijvoorbeeld daarvan bij binnenstadbuurten gebruik te maken en nadere grenzen te bepalen.

De aandachtspunten die de diverse stakeholders voor de besluitvorming hebben meegegeven, zullen bekeken worden bij de afweging op het moment dat de raad nieuw beleid vaststelt.

3. Stand van zaken landelijke wetgeving

Nieuwe wet

De gewijzigde Huisvestingswet 2014 is in werking getreden per 1 januari 2021 en is te gebruiken door alle gemeenten.

Dit betekent dat de gemeenteraad een huisvestingsverordening kan instellen om de toeristische woningverhuur te reguleren en controleren. Dit mag voor zover dit noodzakelijk is voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving, of vanuit het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte.¹

Wat houdt de verordening in?

In de verordening kan een gemeente een registratieplicht, meldingsplicht en een vergunningplicht voor toeristische woningverhuur instellen.

Een verhuurder van toeristische woningverhuur is verplicht om bij iedere aanbieding van zijn woonruimte het door de gemeente verstrekte registratienummer te vermelden. Zowel de verhuurder als de dienstverlener die toeristische verhuur aanbiedt, is verplicht om het registratienummer te publiceren bij iedere aanbieding van verhuur. De dienstverlener (bijv. een verhuurplatform) is tevens verplicht om de verhuurder hierop te attenderen.

In het geval een maximum aantal te verhuren nachten is opgenomen in de verordening, mag de

¹ bron: Wijziging van de Huisvestingswet 2014 en de Gemeentewet in verband met de aanpak van ongewenste neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte en de aanpak van woonoverlast (Wet toeristische verhuur van woonruimte). Eerste Kamer, vergaderjaar 2020-2021, 35 353, A

dienstverlener geen verhuringen meer aanbieden indien een verhuurder het maximum aantal verhuringen heeft bereikt. De gemeente moet de dienstverlener daarover informeren.

Een registratienummer kan uitsluitend via elektronische weg worden aangevraagd. De gemeente is verantwoordelijk voor de inrichting van dit systeem.

De door de registratie verkregen gegevens mag de gemeente gebruiken voor toezicht op naleving van de woningwet (veiligheid, gezondheid en bruikbaarheid van de woonruimte) en voor de heffing en invordering van de toeristenbelasting.

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft een pagina gepubliceerd op haar website waarop alle gemeenten vermeld staan, waar een registratieplicht van kracht is (<https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/toeristische-verhuur/overzicht-registratieverplichting>)

Landelijk registratiesysteem

De gemeente Amsterdam is initiatiefnemer en financier van een registratiesysteem. De bouw van het systeem is na een aanbestedingsprocedure gegund aan het bedrijf TrustTester. De gemeente Amsterdam stelt het systeem ook voor andere gemeenten beschikbaar.

Een landelijk geautomatiseerd systeem voor het bijhouden van de meldingen van verhuur is nog in ontwikkeling. Gemeenten kunnen tot aan het gereed zijn van dit systeem, contact opnemen met het bedrijf dat dit reeds ontwikkeld heeft voor de gemeente Amsterdam,

De VNG ondersteunt gemeenten bij de opstart en het aanhaken aan het landelijk registratiesysteem. De bedoeling is dat straks de gebruikers, lees gemeenten, een community gaan vormen die zelfstandig opereert en invulling geeft aan het systeem. De VNG start een Europees aanbestedingstraject voor een periode van 4 jaar. Verwacht wordt dat dit systeem in 2022 operationeel is.

De kosten voor het systeem bestaan uit aansluitkosten en abonnementskosten. De basis bestaat uit een link op de eigen gemeentepagina.

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties meldt "De wet Toeristische Verhuur die uitwassen van toeristische verhuur aanpakt, wordt per 1 juli 2021 uitgebreid met regels voor verhuurdersplatforms. Zij mogen in gemeenten waar een registratieplicht geldt, geen advertenties publiceren zonder registratienummer. Hierdoor krijgen gemeenten een beter zicht op de adressen en personen die verhuren aan toeristen. De maatregel is getoetst door de Europese Commissie en gaat op 1 juli 2021 in.

Online platforms als Airbnb, VRBO en Booking.com spelen een grote rol bij de toeristische verhuur van woonruimte, omdat vrijwel al het aanbod via dergelijke platforms verloopt. Daarom wilde de Tweede Kamer in de nieuwe wet deze platforms de wettelijke taak geven om enkel advertenties te publiceren met een registratienummer en om aanbieders te informeren over de geldende wet- en regelgeving.

Gemeenten hoeven na uitbreiding van de wet per 1 juli 2021 niet meer bij elke advertentie zonder registratienummer het platform afzonderlijk te verzoeken om de gegevens van de aanbieder. Daarnaast wordt het voor de burger duidelijker dat zij geen advertenties kunnen plaatsen zonder registratienummer indien deze verplichting geldt in een gemeente. Hiermee wordt voorkomen dat burgers die niet op de hoogte zijn van de geldende lokale regelgeving of zich daar bewust niet aan willen houden, toch een advertentie zonder registratienummer kunnen plaatsen op een online platform,

Toestemming EU

Het invoeren van deze wettelijke verplichting kan niet zonder de toestemming van de Europese Commissie. Platforms als Airbnb, Vacation Rental by Owner en Booking.com vallen door jurisprudentie van het Europese Hof van Justitie onder de zogenaamde Richtlijn elektronische handel. Deze richtlijn kent grote economische vrijheden toe aan online platforms, waarbij het slechts in bepaalde gevallen mogelijk is om hen nationale regels op te leggen. Met het akkoord van de EU is Nederland de eerste lidstaat die deze procedure succesvol heeft doorlopen.”

Ervaringen elders in het land

De gemeente Amsterdam voert een verordening in per 1 april 2021, om toeristische woningverhuur te reguleren. Evenals de gemeenten Zaanstad en Bergen. Andere gemeenten die de verordening invoeren zijn Utrecht en Rotterdam (vanaf 1 juli 2021), Den Haag (per 1 augustus 2021).

De gemeente Amsterdam voert een registratieplicht in die geldt voor de verhuurder van de gehele eigen woning en voor de verhuurder die één of twee kamers verhuurd in zijn woning, de zogenaamde b&b's. In Maastricht is deze laatste vorm van toeristische verhuur bekend als 'guesthouse' en vastgelegd in vrijwel alle bestemmingsplannen. De belangrijkste voorwaarden voor toeristische verhuur van de gehele woning zijn in Amsterdam: verhuur aan maximaal 4 gasten, verhuur van maximaal 30 nachten per jaar; een meldplicht voor elke overnachting; verhuur is enkel toegestaan aan de hoofdbewoner.

Als gevolg van een uitspraak van de rechtbank op 12 maart 2021 kan de gemeente Amsterdam geen verbod instellen op vakantieverhuur in bepaalde wijken, de regeling geldt daarom gemeente breed. Deze uitspraak van de rechter wordt op dit moment door de gemeente Amsterdam bestudeerd.

De gemeente Zaanstad (157.000 inwoners) heeft een registratieverplichting ingesteld per 1 april 2021. De belangrijkste voorwaarden die Zaanstad hanteert zijn gelijk aan die in Amsterdam. Zaanstad heeft geen vergunningplicht.

De gemeente Bergen (ongeveer 30.000 inwoners) heeft een registratieverplichting, een meldplicht van de verhuring en een maximum van 63 nachten per jaar.

De gemeente Utrecht kende reeds sinds maart 2018 regels voor particuliere vakantieverhuur. Bijvoorbeeld de hoofdbewoner mag de woning maximaal zestig nachten per jaar verhuren. Vanaf 1 juli 2021 geldt voor toeristische verhuur van woningen in Utrecht een eenmalige registratieplicht. Dit geldt voor particuliere vakantieverhuur, bed & breakfast en woningen waarbij de eigenaar en huurder(s) niet op het adres staan ingeschreven. Op termijn komt er mogelijk ook een meldplicht per verhuring bij, voor particuliere vakantieverhuur. De daadwerkelijke verhuur van de woning mag enkel plaatsvinden door de bewoner die op het adres van die woning staat ingeschreven.

De gemeente Rotterdam gaat de verplichting invoeren per 01-07-2021, de gemeente Den Haag volgt per 01-08-2021.

Voor elke gemeente geldt dat er toeristenbelasting moet worden betaald.

Kosten en uitvoering van de pilot in Maastricht

Voor de pilot is 100.000 euro per jaar budget opgenomen in de begroting om extra capaciteit bij Handhaven te kunnen inzetten en om alle kosten te kunnen dekken (communicatie, uitvoering en handhaven).

4. Uitkomst van de evaluatie

De raad heeft gekozen voor het uitvoeren van deze pilot om toeristische woningverhuur te reguleren. Gekozen is voor de vorm van de pilot om ervaring op te doen met het beleid en hierdoor inzicht te krijgen in het daadwerkelijk gebruik van woningen voor toeristische verhuur.

Uit de pilot blijkt dat het aantal vrijwillige aanmeldingen zeer gering is. Ook in het eerste jaar van de pilot, waarin er geen reisbeperkingen waren vanwege de coronapandemie was er een gering aantal aanmeldingen. Dit ondanks herhaalde inspanningen om verhuurders te bewegen zich aan te melden. Het (digitaal) opsporen van verhuurders is arbeidsintensief en levert afgezet tegen de inspanningen weinig resultaat op. Er worden weinig specifieke klachten ingediend over het gebruik van een woning voor toeristische verhuur bij de gemeente. Ook de registratie van overlast klachten in de afgelopen jaren biedt geen inzicht of deze (mede) te maken hebben met toeristische woningverhuur of met bijvoorbeeld overlast door bezoekers aan andere voorzieningen. Uit deze uitkomsten blijkt dat zonder de verplichting om aan te melden geen inzicht wordt verkregen in het daadwerkelijke aanbod. Ook is er kennis over de locatie waar de verhuur plaatsvindt nodig om toeristenbelasting te kunnen heffen. Het opsporen en handhaven van illegale toeristische verhuur van woonruimte is mogelijk als locaties bekend zijn.

Landelijke wetgeving, een wijziging van de Huisvestingswet, maakt het voor gemeenten mogelijk om te kiezen voor verplichte registratie en een nachtcriterium in te voeren. Met een nachtcriterium kan een gemeente bepalen dat een woning voor een maximaal aantal nachten per jaar toeristisch verhuurd mag worden. Door een Verordening Toeristische woningverhuur vast te stellen heeft de gemeente een instrument waarmee de verplichte registratie afgedwongen kan worden. Zonder registratienummer is het de verhuurder niet toegestaan de woning voor toeristische verhuur aan te bieden. Landelijk zijn er afspraken gemaakt met de grote dienstverleners / websites. Een dienstverlener is strafbaar indien zij een advertentie accepteren zonder registratienummer, indien dit door de gemeente waar de woning gevestigd is, vereist is.

De toeristische woningverhuur is een fenomeen dat wereldwijd plaatsvindt dat niet meer is weg te denken. Het aanbod in Maastricht is in de afgelopen jaren, ondanks de coronapandemie, weinig gewijzigd. In 2018 waren in Maastricht ongeveer 750 adressen (advertenties) actief op het boekingsplatform Airbnb. Dit aantal schommelt steeds rond de 700 actieve aanbiedingen. Het aantal op de peildatum 01-01-2021 bedraagt 670 (bron: Airbnb). Dit getal betreft de actieve advertenties, dit zijn advertenties die in de afgelopen 24 maanden minimaal 1x geboekt zijn. Verhuurders kunnen meerdere advertenties op hun naam hebben staan. Aanbieders van advertenties op deze website kunnen bestaan uit regulier hotelaanbod, guesthouses of verhuur van de hele woning.

De gehanteerde voorwaarden die in de pilot gelden voor toeristische woningverhuur zijn werkbaar. Er is geen aanleiding om belangrijke wijzigingen van de voorwaarden door te voeren.

De partijen waarmee gesproken is (zoals in dit verslag benoemt), zijn voorstander van het verplicht stellen van registratie. De regels zoals opgenomen in de beleidsregels van de pilot voldoen om de toeristische woningverhuur adequaat te regelen.

Afweging

Het permanent of veelvuldig gebruik van woningen voor toeristische verhuur, in plaats van reguliere bewoning, draagt eraan bij dat woonbuurten geconfronteerd worden met tijdelijk verblijvende bewoners. Een clustering van tijdelijke verblijvende bewoners (studenten, vervolghuisvesting bijzondere doelgroepen, recreatieve verhuur) kan leiden tot extra overlast, waardoor de draagkracht van en prettig wonen in de buurt onder druk komen te staan. Voor een leefbare (binnen)stad is het belangrijk dat scheefgroei voorkomen wordt en woningen beschikbaar blijven om te wonen.

Het hotelbeleid stelt voorwaarden aan vestiging van nieuwe hotels: de vestiging moet passen in de marktruimte, een nieuw hotel moet aantonen een deel nieuwe gasten aan te trekken door een eigen concept te voeren. De hotelsector is geregistreerd en wordt aangeschreven om toeristenbelasting te betalen. Het permanent toeristisch verhuren van woningen is niet toegestaan en indien toeristische verhuur illegaal en zonder registratie plaatsvindt, zorgt dit voor een ongelijk speelveld.

Verplichte registratie van toeristische woningverhuur geeft een goed beeld van het aantal aanbieders. Het compleet beeld van toeristische verhuur (reguliere hotels en vakantieverblijven, guesthouses en toeristische woningverhuur) is nodig om te kunnen komen tot een goede regulering.

Aanbeveling

Gelet op de uitkomsten van de evaluatie en de afwegingen is het advies om in te zetten op het reguleren van de toeristische woningverhuur. Zo mogelijk via een Huisvestingsverordening. De pilot heeft aangetoond dat er weinig animo is om zich vrijwillig aan te melden. Door gebruik te maken van de landelijke wetgeving kan registratie van toeristische woningverhuur verplicht worden gesteld. Bij overtreding volgen sancties. Bij de juridische uitwerking is gebleken dat op dit moment het instellen van een huisvestingsverordening niet haalbaar is.