



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Toezeggingen huisvestingsverordening /
domeinvergadering fysiek 05-07-2022

DATUM
8 juli 2022
Verz. 8 juli 2022

BIJLAGEN
--

BEHANDELD DOOR
AR (Fred) Bunk
PLJ (Petra) Vaessen
E-MAILADRES
Fred.Bunk@maastricht.nl
Petra.Vaessen@maastricht.nl

TELEFOONNUMMER
043 - 350 5898
043 – 350 4450
FAXNUMMER
043 - 350 4448

ONZE REFERENTIE
2022.13484
UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Met deze brief geven wij invulling aan de toezeggingen die zijn gedaan op de domeinvergadering Fysiek op 5 juli 2022 bij de voorbereiding van de besluitvorming van de Huisvestingsverordening voor toeristische verhuur en opkoopbescherming. De volgende toezeggingen zijn gedaan:

1. Na 1 jaar wordt de verordening tussentijds geëvalueerd.
2. Als blijkt dat er meer handhaving nodig is, zal de raad een voorstel hiertoe worden voorgelegd.
3. Nagegaan wordt wat vanuit de landelijke regelgeving mogelijk is om leegstand van woningen tegen te gaan.

In het vervolg van deze brief lopen wij deze toezeggingen puntsgewijs na, informeren we u nogmaals over het doel en de invulling van handhaving en de interpretatie van de uitzondering voor bloed- en aanverwanten bij de opkoopbescherming.

Doel van het raadsvoorstel

De raad heeft de afgelopen jaren meerdere keren aandacht gevraagd voor de schaarste aan betaalbare woningen. Starters en mensen met een middeninkomen moeten opboksen tegen opkopers. Deze kopen betaalbare koopwoningen op en verhuren deze vervolgens tegen vaak hoge huren. Daarnaast zijn woningen tijdelijk bewoond, vaak voor toeristische verhuur. Het vorige college heeft, ter invulling van een daarop aangenomen motie van de raad, de raad toegezegd hiermee aan de slag te gaan, zodra de Huisvestingswet de ruimte zou bieden. De Huisvestingswet is aangepast en per 1 januari 2022 is het voor gemeenten mogelijk om de onderdelen 'Opkoopbescherming' en 'Toeristische verhuur' te reguleren. Dat heeft geleid tot het raadsvoorstel dat nu voorligt. Met dit voorstel wordt een bijdrage geleverd aan het behoud van voldoende betaalbare koopwoningen voor starters en middeninkomens.

Ad 1 Tussentijdse evaluatie

In het raadsvoorstel is opgenomen dat er rond de zomer van 2023 op basis van de eerste ervaringen een evaluatie plaatsvindt. Daarin nemen we mee het effect van de regeling, de daarmee gemoeide capaciteit en de kosten. Deze tussenstap is opgenomen, omdat dit voor alle gemeenten een nieuwe ontwikkeling is en we dus geen gebruik kunnen maken van ervaringen. De Raad ontvangt hierover informatie via een RIB.



DATUM
8 juli 2022

Ad 2. Extra handhaving indien noodzakelijk

De tussentijdse evaluatie geeft inzicht in hoeverre de in het raadsvoorstel opgenomen capaciteit passend is. Een eventuele aanpassing dan wel continuering verwerken we vervolgens in de begroting voor de jaren 2024, 2025 en 2026.

Ad 3. Tegengaan van leegstand van woningen

Een gemeente heeft diverse mogelijkheden om leegstand tegen te gaan. Zie hiervoor bijgaande link naar de informatievoorziening van de VNG: [Nieuwe handreiking en modelverordening over leegstand | VNG](#). Naast een gerichte inzet op transformatie, herbestemmen, revitaliseren en actieve sturing op vraag naar en aanbod van woonruimte kan een gemeente hiervoor een Leegstandverordening vaststellen.

De eerste twee instrumenten (transformatie en herbestemmen) zet de gemeente actief in. We maken geen gebruik van een Leegstandverordening, omdat de meerwaarde hiervan afgezet tegen de hiervoor benodigde capaciteit voor uitvoering en handhaving tot nu toe als te gering wordt beschouwd.

Aanvullende informatie over handhaving

Door uw raad is gevraagd om:

- een nadere onderbouwing van controle, toezicht en handhaving op de onderdelen toeristische verhuur en opkoopbescherming;
- uit welke inzet deze bestaat;
- om een toelichting op de mogelijk externe inhuur hiervoor.

1. Toeristische verhuur kosten en inzet

In het raadsvoorstel heeft u kunnen lezen dat voor de uitvoering van het onderdeel toeristische verhuur een bedrag van € 172.000,- nodig is voor het eerste jaar. Dit bedrag is opgebouwd uit kosten voor de controle op de registraties, handhaven en de uit de handhaving voortvloeiende juridische capaciteit voor bezwaar- en beroepsprocedures.

Toezicht en handhaving

Het uitvoeringsproces voor toeristische verhuur ziet er gedurende het eerste jaar als volgt uit:

Stap 1: Controleren

Na een registratie door een verhuurder voor toeristische verhuur wordt gecontroleerd of het geregistreerde adres bestemd is voor wonen. In geval van toeristische kamerverhuur (guesthouse) wordt aanvullend gecontroleerd of dit rechtstreeks is toegestaan via het bestemmingsplan. Zo niet, dan moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Daarnaast is onderdeel van de controle (via Kadaster en BRP) een check op hoofdbewoner in geval van toeristische woningverhuur en hoofdbewoner en tevens eigenaar zijn van de woning in geval van toeristische kamerverhuur. Daar bovenop zullen de boekingsplatformen worden aangeschreven op het moment dat zij advertenties zonder registratienummer publiceren.

Stap 2: Handhaven

Standaard onderdeel van de werkzaamheden is het afhandelen van binnengekomen meldingen of klachten over toeristische verhuur. Daarnaast kan op de platformen een periodieke controle worden uitgevoerd of voor alle kamers en woningen die worden aangeboden een registratienummer wordt vermeld. Verder zullen de verhuurders bij overschrijding van het maximum van 60 dagen worden aangeschreven. Wanneer geconstateerd wordt dat iemand zich niet houdt aan de daarvoor opgestelde regels is de standaardprocedure dat handhaving als eerste in gesprek gaat en probeert zonder rechtsgevolgen de casus af te handelen/op te lossen. De uit te voeren handhavingstaken zijn



DATUM
8 juli 2022

inclusief bezwaar en beroep. In het verdere proces zijn er twee procedures die gevolgd kunnen worden. Ten eerste de dwangsomprocedure. Daar werkt de gemeente op dit moment al mee en dit biedt de mogelijkheid om het 'vergrijp' te herstellen. Daar bovenop komt met dit raadsvoorstel nu de bestuurlijke boete als nieuw instrument. Dit zal naar verwachting vaker leiden tot bezwaar en beroep omdat dit een strafsanctie is.

2. Opkoopbescherming kosten en inzet

In het raadsvoorstel heeft u kunnen lezen dat voor de uitvoering van het onderdeel opkoopbescherming een bedrag van € 394.000,- nodig is voor het eerste jaar. Dit bedrag is opgebouwd uit kosten voor controle, handhaven en de uit de handhaving voortvloeiende juridische capaciteit voor bezwaar- en beroepsprocedures.

Toezicht en handhaving

Het uitvoeringsproces voor opkoopbescherming ziet er gedurende het eerste jaar als volgt uit:

Stap 1: Controleren

Op basis van een administratieve controle van verkooptransacties in het kadaster, WOZ-waarde en BRP-gegevens wordt een lijst van te onderzoeken adressen opgesteld. Bij deze adressen is mogelijk sprake van verhuur zonder vergunning. Deze adressen worden nader geanalyseerd en dit kan aanleiding geven tot verdiepend onderzoek (controle op locatie en opvragen verdere gegevens bij de eigenaar of bewoner). De administratieve controle is in het eerste jaar beperkt tot vier wijken. Bij continuering van de uitvoering na 2023 worden aanvullende wijken op dezelfde wijze onderzocht. In het eerste jaar wordt ook ca. 25% (tot maximaal 20 stuks) van de verleende vergunningen in het kader van de huisvestingsverordening gecontroleerd op het naleven van de vergunningsvoorwaarden.

Stap 2: Handhaven

Daar waar het hiervoor beschreven onderzoek, een melding van een burger, of controle van de voorwaarden van de vergunning uitwijst dat sprake is van een overtreding van de Huisvestingsverordening wordt allereerst het gesprek aangegaan met de overtreder (eigenaar/investeerder) om deze te bewegen zich weer aan de regels te gaan houden. Lukt dit niet of onvoldoende, dan wordt de handhaving opgestart middels een herstelsanctie (last onder dwangsom) met een vooraankondiging. Op deze manier krijgt de eigenaar/investeerder de tijd om de overtreding ongedaan te maken (stoppen met de verhuur of een verhuurvergunning te krijgen). De bewoner(s)/huurder(s) gunnen we daarmee tevens een redelijke periode om vervangende huisvesting te zoeken. Bij recidive volgt tevens een strafsanctie (bestuurlijke boete).

Risico op externe inhuur

In het raadsvoorstel zijn zoals hiervoor geduid de kosten opgenomen voor de uitvoering van de Huisvestingsverordening. Veruit de grootste kostenpost is de personele inzet. Omdat dit nieuwe werkzaamheden zijn die niet binnen de bestaande capaciteit opgevangen kunnen worden, gaan we tijdelijk voor de duur van 1 jaar nieuwe medewerkers werven. Wij zeggen u toe dat daarin de gemeentebrede lijn gevolgd wordt dat we dit doen middels het zelf in dienst nemen van deze medewerkers. Hierop zijn de kosten dan ook begroot.

Gelet op de huidige krapte op de arbeidsmarkt in combinatie met de tijdelijke duur van de aanstelling en het specialisme dat gevraagd wordt, hebben wij uw raad er alvast attent op willen maken dat het zo zou kunnen zijn dat het rechtstreeks werven van medewerkers niet lukt. Dit zou dan betekenen dat specialistische inhuur onvermijdelijk wordt. Dit heeft een kostenverhogend effect van ca. 60%. Als zich dit voordoet, wordt dit opnieuw aan uw raad voorgelegd aangezien dit een bijstelling van het huidige voorliggend besluit vraagt.



DATUM
8 juli 2022

Aanvullende informatie over uitzondering voor bloed- en aanverwanten bij de opkoopbescherming

De Huisvestingswet schrijft de gemeenten voor drie uitzonderingen een op een in de gemeentelijke verordening op te nemen. De uitzondering voor 1^e en 2^e graadsbloed- en aanverwanten is daar een van.¹ Zoals in het raadsvoorstel aangegeven is deze uitzondering in de wet algemeen geformuleerd en is ervoor gekozen deze in de Huisvestingsverordening zodanig uit te leggen dat deze alleen geldt als de woning *uitsluitend* aan bloed- of aanverwanten in de eerste of tweede graad wordt verhuurd. Reden voor deze aanscherping is de doelstelling van de opkoopbescherming, namelijk het behoud van voldoende betaalbare koopwoningen voor starters en middeninkomens.

Het bovenstaande sluit onbedoeld uit dat eventuele partners die niet gehuwd zijn of een daaraan gelijkgesteld geregistreerd partnerschap zijn aangegaan gebruik kunnen maken van de woning. Nu wordt onderscheid gemaakt tussen gezinnen, terwijl het niet meer vanzelfsprekend is dat levensgezellen dergelijke verbintenissen aangaan. Uw raad kan ervoor kiezen om aan de toelichting op artikel 3.3, lid 3, onder sub 2 de volgende zin toe te voegen om deze uitsluiting te voorkomen of onmogelijkheden bij handhavingstrajecten te vermijden: "*Met uitzondering van een persoon die samen met de 1^e en 2^e graadsbloed- en aanverwant een economisch consumptieve-eenheid vormt met de intentie om zelfstandig, bestendig, voor onbepaalde tijd, in gezinsverband te wonen.*". Deze formulering sluit een op een aan op de definitie die is opgenomen in het facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting'.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

J.M. Penn-te Strake
Burgemeester

Johan Pas
Wethouder Wonen, Onderwijs, Studentenstad en Welstand

¹ Bloedverwanten 1^e graad: iemands vader, moeder of kind; Bloedverwanten 2^e graad: iemands opa, oma, kleinkind, broer of zus; Aanverwanten 1^e graad: (adoptie-)ouders van partner, (adoptie-)kinderen van partner, partner van (adoptie-)kinderen (schoonzoon of schoondochter); Aanverwanten 2^e graad: grootouders van partner; kleinkinderen van partner; broers en zussen van partner. Aanverwantschap ontstaat door een huwelijk of geregistreerd partnerschap. Door het sluiten van een samenlevingscontract ontstaat geen aanverwantschap. Aanverwantschap vervalt niet na een echtscheiding of het beëindigen van een geregistreerd partnerschap.