

Bewonersvereniging Jekerkwartier (BJK)

www.bewonersjekerkwartier.nl

BINNENGEKOMEN

TEAM DOCUMENTSERVICES

D.D. 19-09-2018

No. 2018-29504 (Economie en Cultuur)

No. 2018-29505 (Raad)



Maastricht, 18 september 2018.

Aan: Gemeentebestuur, -raad van Maastricht

Betreft: Toeristische woningverhuur
Stadsronde 25 september 2018

Geacht bestuur,

De toelichting en behandeling van de aanpak toeristische woningverhuur in de stadsronde van 11 september geeft ons zorg en twijfel of we op de goede weg zijn.

Te constateren was dat er over de voorstellen verwarring dreigt; zowel bij bewoners, verhuurders als de hotelbranche. Debet daaraan is ons inziens de gesplitste aanpak met:

- enerzijds een (geldende) Guesthouse regeling (max 2 kamers in eigen woning);
- en anderzijds daar bovenop een nieuw verhuurstelsel voor de hele woning (60 dagen regeling);
- beide met een andere handhaving insteek en een (gedeeltelijk) gedoogbeleid.

Het is essentieel deze regelingen beter op elkaar af te stemmen, niet los van elkaar uit te voeren maar op **basis van één meld-, registratie-, en handhavingstelsel**.

Daarover werd afgelopen januari al een **raadsmotie** behandeld om de problemen bij de toeristische verhuur (illegaliteit, overlast en bovenmatige woningverhuur) beter aan te pakken:

- **“een Airbnb meldpunt, met daarbij behorende regelgeving c.q. boeteclausule”**.

Bewonersvereniging Jekerkwartier (BJK)

www.bewonersjekerkwartier.nl

BINNENGEKOMEN

TEAM DOCUMENTSERVICES

D.D. 19-09-2018

No. 2018-29504 (Economie en Cultuur)

No. 2018-29505 (Raad)

Door de raad werd aangegeven dit verder mee te nemen bij de actualisering hotelbeleid medio 2018.

Echter in plaats daarvan ligt nu uitsluitend een uitbreiding van de Toeristische woningverhuur op tafel zonder verbeterd registratie en handhavingstelsel.

Volgens de toelichting in de nota is het huidige Maastrichtse voorstel mede gebaseerd op het Amsterdamse systeem (een systeem dat overigens ook bepleit wordt door de hotelbranche). *)

Echter zoals het nu geregeld is, biedt ons Maastrichtse "dubbelsysteem" een **veelvoud aan woningverhuuropties** ten opzichte bij het Amsterdamse woningverhuurstelsel:

- Amsterdam heeft (afgezien van de B&B-regeling) slechts één woningverhuursysteem met maximaal 30 dagen (per januari 2019):
 - ❖ **max. ca 120 kamers/jaar/woning**
(woning met 4 kamers: 30x4 dagen);
- Daarentegen biedt het Maastrichts voorstel dus naast de 2 kamers het hele jaar door 60 dagen hele woning:
 - ❖ **max. ca 450 kamers/jaar/woning**
(woning met 4 kamers, 2 kamers aanname ca 100 dagen): 2x ca 100 + 60x4 dagen).

De vergelijking spreekt voor zich.

Zonder verdere reglementering, garanties en voorwaarden kan Maastricht ten opzichte van Amsterdam dus een spectaculaire groei tegenmoetien.

Om die situatie in de hand te kunnen houden zijn aanvullende voorwaarden onontbeerlijk.

- **Aanscherping regeling.**
 - ❖ **Voorzichtiger** starten met max. 30 dagen woningverhuur
 - ❖ 60 dagen pas na positief evaluatieadvies.
 - ❖ Een actief **meld-/registratiestelsel (inclusief "Guesthouses")**.
 - ❖ **Meldingsplicht** "aankomst vooraf" (e.e.a. conform A'dam) i.p.v. "eenmalige melding".
 - ❖ Een registratieplicht bezoek (**gastenboek**).
 - ❖ Geen **combiverhuur** van beide regelingen (Toeristisch gezelschap en Guesthouse-verhuur).

Bewonersvereniging Jekerkwartier (BJK)

www.bewonersjekerkwartier.nl

BINNENGEKOMEN

TEAM DOCUMENTSERVICES

D.D. 19-09-2018

No. 2018-29504 (Economie en Cultuur)

No. 2018-29505 (Raad)

- ❖ Door verhuurder te overleggen.
 - ❖ Toestemming **woningeigenaar/VVE**.
 - ❖ **Brandveiligheid** toets (bijv. via extern Bureau).
- **Een actieve handhaving** (en bestrijden illegaliteit).
 - ❖ Centraal meldpunt en registratiesysteem.
 - ❖ Periodiek toezicht en controle.
 - ❖ Vastleggen dwangsommen/boetes/sluiting etc.

Verder wijzen wij op de cumulatie van de diverse vormen van kamer- en woning verhuur voor tijdelijke bewoners en bezoekers: de studentenverhuur, de toeristische verhuur en short stays. Zonder duidelijke grenzen leidt dit tot een voortdurende teruggang van de vaste bewoning en sociale structuur.

Daarom verzoeken wij de vaste bewoning en sociale consistentie woonstraten Binnenstad te borgen overeenkomstig overige woonbuurten:

3

- ❖ **In het belendende woonbeleid "Straatpercentages kamerwijze verhuur" (studentenkamers) voor woonstraten binnenstad vast te leggen.**

Ook bieden wij aan samen met u een **QuickScan pilot** (Jekerkwartier) door te voeren als nulmeting én om duidelijkheid over de ernst van deze problematiek te verkrijgen.

Concluderend gaat het om het behoud van kwaliteit en karakter van de onze historische woonbuurten. **Een levendige en interessante binnenstadbuurt** is gebaat bij het behoud (en bescherming) van haar vaste bewonerskern. **Essentieel om onze buurt aantrekkelijk voor bewoners en bezoekers te houden.**

Een verantwoorde toeristische verhuur door bewoners hoeft daarmee zeker niet in strijd te zijn. **Echter zonder registratie en handhaving zijn de risico's te groot.**

De Bewonersvereniging Jekerkwartier (BJK),
www.bewonersjekerkwartier.nl

Het bestuur,

*) Wij willen eenieder graag attenderen op de discussie die onlangs in Amsterdam gevoerd werd:

<https://nos.nl/nieuwsuur/artikel/2250850-amsterdam-knokt-met-airbnb-en-eist-nu-eindelijk-actie.html>