

15 september 2018

Aan de dames en heren, leden van de gemeenteraad

Betreft: opmerkingen naar aanleiding van de stadsronde over toeristische woningverhuur en het vinden van een effectieve oplossing

Geachte raadsleden,

Tijdens de stadsronde op 11 september werd het duidelijk dat de meesten van degenen die pleiten voor het beperken van het Air Bnb verhuur feitelijk tegen de proliferatie van studentenhuizen in Maastricht waren en de schade die de concentratie van deze studenthuizen heeft aangericht aan de leefbaarheid van Maastricht, met name in buurten in het centrum. Er leek enige verwarring over hoe Air Bnb werkt en hoe het de bewoners en huiseigenaren van Maastricht ten goede komt of schaadt.

Betreffende de studentenhuizen: Het gedrag van veel van de studenten is een serieus probleem, en er is momenteel geen manier om hun huisbazen verantwoordelijk te houden, van wie sommigen meerdere huizen hebben omgezet naar kamerverhuur om zoveel mogelijk huur te incasseren. Ik stel voor dat het Team Handhaven wordt gebruikt om het gedrag van studenten te behandelen en dat een hotline wordt opgezet die toegankelijk is op werkdagen en op donderdag-, vrijdag- en zaterdagavond, wanneer het meest verontrustende gedrag plaatsvindt. Zodoende hebben bewoners een plek om naartoe te gaan met hun klachten en krijgt dit probleem enige aandacht met hoop op een uiteindelijke oplossing. Bijvoorbeeld wanneer een bepaald adres meer dan drie klachten ontvangt, zou de huisbaas een boete kunnen krijgen – misschien beginnend met 200 euro, waarbij het bedrag van de boete met elke volgende klacht toe zou nemen met 100 euro. Ik denk dat dit het probleem daadwerkelijk zou oplossen. Als de huisbazen een prikkel hadden om het gedrag van hun huurders te volgen, zouden ze dat wel moeten doen.

Met betrekking tot Air Bnb-verhuur: Hoewel het Air Bnb-concept oorspronkelijk was gebaseerd op homesharing, is het platform zowel exponentieel als internationaal gegroeid en zijn er nu hoofdzakelijk vier soorten Air Bnb-verhuur.

1. Verhuur door huisbewoners die een kamer of een appartement in hun eigen huis uithuren terwijl zij zelf wonende zijn in het pand. Deze verhuur veroorzaakt geen problemen in de gemeenschap en stelt huiseigenaren vaak in staat om in hun huis te verblijven, terwijl ze een mate van betrokkenheid en service bieden die niet mogelijk is in een hotel.
2. Verhuur van vakantieverblijven door mensen die appartementen op populaire vakantiebestemmingen hebben gekocht, van plan zijn om deze voor meerdere maanden per jaar uit te huren terwijl ze elders hun leven doorbrengen, en het pand zelf slechts enkele weken per jaar gebruiken. Ik zou denken dat er maar heel weinig van dit verhuur in Maastricht is.

3. Verhuur van appartementen wanneer de eigenaar of huurder naar een ander appartement is verhuisd, mogelijk om een nieuwe woning te delen met een partner of anders een tijdelijke werkopdracht heeft gekregen – ze zijn terughoudend om hun pand op te geven en willen het onderverhuren. Ik weet niet hoeveel aanbiedingen in Maastricht in deze categorie vallen.

4. Verhuur van huizen of appartementen die zijn gekocht door investeerders en worden verhuurd aan een reeks gasten die ze nooit ontmoeten. Er zijn naar verluidt veel huizen op deze basis uitgehuurd in Amsterdam, en sommige kortverblijf huurders veroorzaken een probleem voor de burens en voor de buurt. Ik weet niet hoeveel Air Bnb meldingen in Maastricht binnen deze categorie zouden passen. Er is zeker een probleem in andere steden en de gemeenteraad heeft gelijk als het probeert om te voorkomen dat dit een probleem wordt.

Het beperken van algemeen kortverblijf woningverhuur is een bot instrument. Hoewel het goed bedoeld is, gaat het niet in op de oorzaak van het probleem in Maastricht, namelijk de studenthuizen (geen van de studenten huurt via Air Bnb, omdat de nachttarieven te duur zijn). Maar het zou de huiseigenaren die een kamer of appartement in hun huis verhuren terwijl ze zelf in residentie zijn ongetwijfeld schaden.

Ik vraag de gemeenteraad om geen limiet op te stellen op het aantal uitverhuurbare nachten voor huiseigenaren die een kamer of appartement in hun eigen huis uithuren terwijl zij zelf aanwezig zijn binnen het pand.

Om het probleem op te lossen dat onhandelbare gasten van niet-ingezeten gastheren soms veroorzaken, raad ik aan Team Handhaven te raadplegen. Er zou bijvoorbeeld een hotline kunnen worden opgezet, met toegankelijke werkdagen en ook later op de avond tussen 22:30 uur 's en 01:00 uur's op donderdag, vrijdag en zaterdag. Burens zouden deze lijn kunnen bellen wanneer ze gestoord worden en, indien mogelijk, zou een team het huis kunnen bezoeken. Wanneer het probleem zich in een studentenhuis bevindt, zou de huisbaas een boete krijgen nadat een vast aantal oproepen is ontvangen en zowel de studenten als de huisbaas zijn gewaarschuwd. Als het probleem zich in een Air Bnb huis bevindt, dan kan de medewerking van Air Bnb worden ingeschakeld om na een bepaald aantal klachten (een klein aantal, misschien twee) de melding van hun platform te schrappen.

Ik waardeer het besef van de gemeenteraad dat de leefbaarheid van onze stad beschermd moet worden, maar het instellen van een algemeen limiet op het aantal nachten dat een appartement op Air Bnb kan worden gehuurd zal het probleem niet aanpakken noch oplossen.

Hoogachtend,