



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Beantwoording vragen eerste stadsronde
toeristische woningverhuur
BEHANDELD DOOR
GMJ (Ard) Costongs

DATUM
20 september 2018
Verzonden: 21-09-2018
TELEFOONNUMMER
043 350 4788

BIJLAGEN
1
ONZE REFERENTIE
2018.29891

E-MAILADRES
ard.costongs@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Op dinsdag 11 september was er een stadsronde over het raadsvoorstel over toeristische woningverhuur. Omdat de tijd niet toereikend was, zal er een tweede stadsronde plaatsvinden op 25 september. Ofschoon nog niet alle partijen aan het woord zijn geweest, wil ik toch graag al reageren op opmerkingen en vragen die richting het college gesteld zijn. Dit zijn voornamelijk vragen die gesteld zijn door Groen Links. Daarnaast zijn er over dit onderwerp artikel 47-vragen gesteld door SAB. Voor de volledigheid sluit ik de beantwoording van deze vragen als bijlage bij.

Relatie met guesthouseregeling

Allereerst is tijdens de stadsronde gebleken dat er onduidelijkheid bestaat hoe het thans voorgestelde beleid zich verhoudt tot het guesthousebeleid. Het raadsvoorstel voorziet in een regeling voor het toestaan van toeristische verhuur van de hele woning of een deel ervan, **voor zover niet rechtstreeks toegestaan op grond van de guesthouseregels**. Met andere woorden, de guesthouseregeling blijft onverminderd van kracht. Deze regeling is ook in diverse bestemmingsplannen vastgelegd.

Op grond van deze guesthouseregeling mogen eigenaren die tevens hoofdbewoners zijn, maximaal twee kamers gedurende het gehele jaar verhuren. Het raadsvoorstel voorziet, aanvullend op de guesthouseregeling, in een regeling voor:

- de toeristische verhuur van 3 kamers of meer door de eigenaar/hoofdbewoner
- de toeristische verhuur van kamers door hoofdbewoners die niet tevens eigenaar van de woning zijn
- de toeristische verhuur van de gehele woning

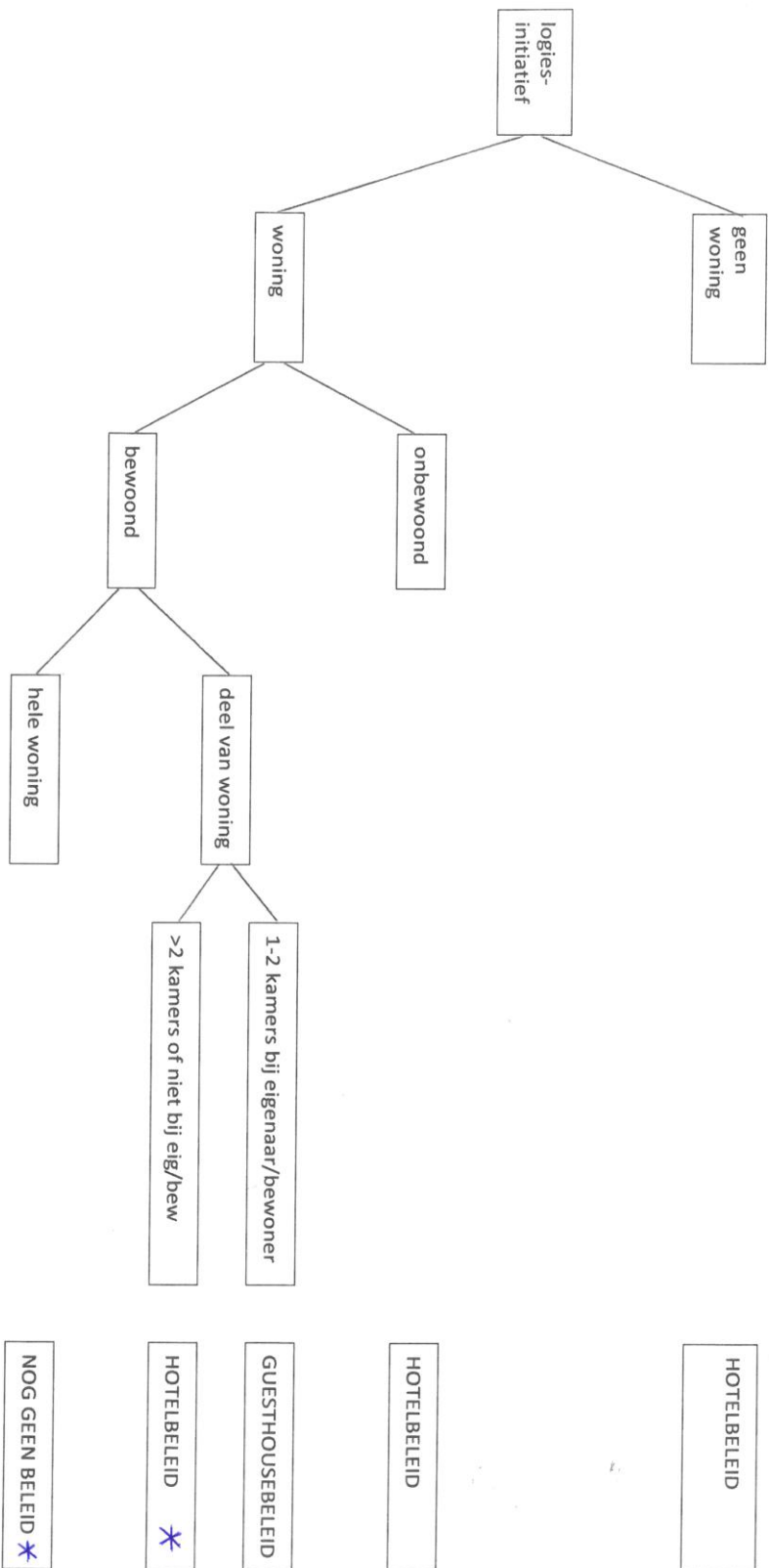
Graag verwijs ik naar onderstaand versimpeld stroomschema. Dit stroomschema is ook opgenomen in het raadsvoorstel, maar is door het comprimeren naar een PDF helaas moeilijker leesbaar geworden. Het thans voorgestelde nieuwe beleid voor toeristische woningverhuur wordt van toepassing op de vlakjes waarin nu een sterretje is aangegeven.

Raadsinformatiebrief

DATUM
20 september 2018

Bestaand

(bewoond = door hoofdbewoner)





DATUM
20 september 2018

Het is overigens niet mogelijk dat beide regelingen tegelijkertijd kunnen worden toegepast: op die dagen dat er door de eigenaar-hoofdbewoner meer dan twee kamers verhuurd worden, is de guesthouservergeling niet van toepassing, maar alleen de regeling voor toeristische woningverhuur met bijbehorende voorwaarden.

Inschrijving Kamer van Koophandel (KvK)

1. Moeten burgers die hun woning toeristisch willen verhuren, zich bij de KvK inschrijven of kunnen ook burgers zonder KvK-inschrijving dit model kunnen gebruiken?

Antwoord:

Navraag bij de Kamer van Koophandel heeft geleerd dat de Kamer van Koophandel dit per geval beoordeelt. Doorgaans is de inschrijving in het Handelsregister als onderneming verplicht bij verhuur van 4 of meer kamers. Inschrijven in het Handelsregister is niet verplicht bij verhuur van 1 woning. Bij verhuur van 2 woningen of meer is men wel verplicht om zich in te schrijven als onderneming.

Cijfers actieve aanbieders

2. Bij de omvang van AirBnB in het ZKA rapport (is dit AirBnB volgens de begrippenlijst of de firma AirBnB?) worden eerst 298 aanbieders genoemd, dan na contact met de firma AirBnB 750, wat vervolgens in de stadsronde door de vertegenwoordiger van de firma AirBnB wordt tegengesproken (350 actieve aanbieders). Mijn vraag is, welke cijfers wij moeten geloven en of er ook bij Wimdu nagevraagd is.

Antwoord:

In het ZKA-rapport worden de begrippen "Airbnb als platform" en "Airbnb als fenomeen toeristische woningverhuur" inderdaad door elkaar gebruikt. In het kader van de genoemde cijfers bedoelt ZKA met Airbnb "toeristische woningverhuur" (en dus niet het bedrijf/platform Airbnb). De verhuur van kamers valt in dit rapport onder de categorie B&B.

ZKA heeft het aanbod met peilmoment juli 2016 geïnventariseerd door diverse boekingssites te raadplegen en naast elkaar te leggen. Doel van deze methodiek was om zo compleet mogelijk te zijn, ofschoon dit een momentopname blijft. Ten aanzien van de categorie Airbnb (toeristische woningverhuur) waren vrijwel alle woningen overigens zichtbaar op Airbnb.nl, en daarnaast soms ook op één of meerdere andere sites. Een enkele aanbieder werd niet gevonden op Airbnb.nl, maar op andere sites zoals Wimdu.nl. Eindresultaat van deze inventarisatie uit juli 2016 voor de categorie Airbnb betrof 298 aanbieders (in 272 panden) met 438 kamers, dus gemiddeld 1,5 kamer per accommodatie. Dit is waarschijnlijk een ondergrens; als de capaciteit niet werd vermeld op een boekingssite is uitgegaan van één kamer.

Om inzicht te krijgen in het totaalaanbod heeft ZKA in 2016 contact gezocht met Airbnb Nederland. Uit dit contact kwam een indicatie van 750 adressen in de gemeente Maastricht (opgave Airbnb Nederland).

Tijdens de eerste stadsronde ontstond onduidelijkheid over dit aantal van 750. De woordvoester van Airbnb gaf aan dat het aantal niet 750, maar circa 350 moest zijn. Ze doelde hiermee op de circa 380 actieve verhuurders. Het aantal van 750 heeft echter niet betrekking op het aantal actieve verhuurders, maar op het aantal adressen inclusief de niet-beschikbare. De getallen hebben derhalve betrekking op verschillende eenheden.



DATUM
20 september 2018

Cijfers impact op buurt en omwonenden

3. Bij de kwalitatieve analyse in het ZKA rapport ontbreken, wat de impact op de buurt en de omwonenden betreft, cijfers. Het zou goed zijn, ook cijfers van Amsterdam te zien, als die van Maastricht, bij gebrek aan nauwkeurige inventarisering, niet voorhanden zijn. De vraag is dus: cijfers.

Antwoord:

De impact van het fenomeen toeristische woningverhuur is in Amsterdam een heel andere dan in Maastricht. Zo heeft men in Amsterdam in 2017 1.770 meldingen/klachten binnen gekregen over toeristische verhuur van woningen. In Maastricht zijn in anderhalf jaar tijd over 14 panden meldingen/klachten ingekomen, waarvan 10 in 2017. Ook qua omvang is er een groot verschil: Amsterdam kent 11.243 actieve verhuurders/hosts en 13.572 verhuuradressen/rentals, terwijl dit voor Maastricht 305 resp. 445 is. (Deze cijfers van 19 september 2018 zijn afkomstig van Airdna en wijken enigszins af van de cijfers in het raadsvoorstel, maar omwille van de vergelijkbaarheid met Amsterdam worden ze hier toch genoemd.)

Het is dan ook niet verwonderlijk dat de impact op het leefklimaat in Amsterdam niet vergelijkbaar is met die in Maastricht.

Als we vergelijken met andere gemeenten die 60 dagen hanteren, dan blijkt dat daar de overlastproblematiek net als in Maastricht vrij beperkt is. Zo heeft de gemeente Utrecht in 2017 11 klachten binnen gekregen, Rotterdam 9, Arnhem 4 en Den Haag (geen limiet in aantal dagen) zo'n 20 klachten.

Waarom 60 dagen?

4. In het raadsvoorstel staat een maximaal aantal overnachtingen van 60 per kalenderjaar. Waarop is deze keuze gebaseerd? De Stichting Buurtbalans gaf in de stadsronde sterke argumenten voor 30 dagen.

Antwoord:

Deze vraag heeft eigenlijk twee onderdelen: waarom 60 dagen toeristische woningverhuur

1.terwijl gemiddeld rond de 30 dagen verhuurd wordt?

2.terwijl de gemiddelde werknemer (volgens Buurtbalans) zo'n 4 weken vrij heeft per jaar?

De termijn van 60 dagen is de meest gangbare in de gemeenten die de materie reguleren. In de metropoolregio Amsterdam heeft men dit vanwege de grote omvang van de problematiek aldaar teruggebracht naar 30 dagen, terwijl de andere gemeenten 60 dagen blijven hanteren. Deze laatste zien vooralsnog geen aanleiding om dit aantal ook terug te brengen, dit vanwege de beperkte omvang en overlast.

60 dagen is ook wat ons betreft een reële termijn:

Ad 1:

Gemiddeld wordt in Maastricht rond de 30 dagen verhuurd. Dit betekent dat er een bandbreedte nodig is: er zullen mensen zijn die misschien maar een week verhuren, terwijl er ook mensen zullen zijn die 7 of 8 weken willen verhuren. 60 dagen biedt dan een redelijke bandbreedte.



DATUM
20 september 2018

Ad 2.

Het gemiddelde aantal vrije dagen in Nederland ligt rond de 30 dagen (inclusief feestdagen). Ook hier geldt dat er sprake is van een bandbreedte: werkgevers die het wettelijk minimum hanteren, geven slechts zo'n 20 dagen vrij, terwijl werknemers met een ADV-regeling of roostervrije dagen rond de 45-50 dagen kunnen uitkomen (bv. 45 dagen voor bouwplaatswerknemers en 50 dagen voor NS en Prorail-werknemers). De schoolvakanties (dus ook voor onderwijzers) zijn zelfs nog ruimer (circa 11 weken). Bovendien kunnen ook weekenden ingezet worden voor kleine vakanties. Ook vanuit dit oogpunt is er bij 60 dagen dan ook sprake van een reële termijn.

Waarom maximaal 6 personen per gezelschap?

5. Het raadsvoorstel wil een maximum van 6 personen per woning. Wat is hiervoor de reden? Van de 7 steden in de vergelijking hebben 5 steden een maximum van 4 personen. Het rapport van ZKA geeft aan, dat het merendeel van het AirBnB aanbod bestaat uit 1 of 2 kamers. Daar lijkt de 4-persoons-grens redelijk. Wordt een max. van 4 personen overwogen, eventueel met een oppervlaktevariant (2 gemeentes noemen >200m² voor 6 personen max.)?

Antwoord:

Van de 7 gemeenten bieden 3 gemeenten (namelijk ook Utrecht) de mogelijkheid voor de verhuur aan meer dan 4 personen. Vooralsnog overwegen we geen maximum van 4 personen, eventueel met een oppervlaktevariant. Een maximum van 6 personen is ons inziens redelijk, zolang er sprake is van één gezelschap. Het biedt bijvoorbeeld (al dan niet samengestelde) gezinnen die groter zijn dan 4 personen, de gelegenheid om ook een woning te huren. Ook andersoortige gezelschappen zoals vriendenclubjes zijn mogelijk zonder dat er grote voetbalteams in een woning komen te logeren. Op voorhand zijn dan ook geen wezenlijke negatieve gevolgen voor de leefomgeving te verwachten. Bij de evaluatie zal moeten blijken of deze regeling aanpassing behoeft.

Brandveiligheid

6. Een brandveilige woning wordt niet als voorwaarde gesteld. De verklaring, dat de verhuurder geadviseerd wordt, hiervoor een adviseur aan te trekken, mag in het hotelbedrijf en bij ingeschreven B&B zinvol zijn; de gewone burger zie ik die stap nog niet nemen. De Stichting Buurtbalans stelt terecht de vraag, hoe de brandveiligheid wordt gegarandeerd. Ik sluit me bij deze vraag aan. Een eenmalig verwijzen naar de bestaande regelgeving zonder enige controle beantwoordt deze vraag m.i. niet.

Antwoord:

Brandveiligheid is wel een voorwaarde, met dien verstande dat het een voorwaarde is die wettelijk via het Bouwbesluit al voorgeschreven is. Op basis van de wettelijke regeling is er geen melding vooraf voorgeschreven en wordt de verantwoordelijkheid bij de eigenaar gelegd. Dit neemt niet weg dat wij hierop zullen controleren indien er meldingen inkomen, ook als deze meldingen geen betrekking hebben op de brandveiligheid. Deze aanpak komt ook voort uit ons handhavingplan.



DATUM
20 september 2018

Eenmalige meldplicht

7. In een nadere controle van de voorgestelde regeling is in het raadsvoorstel niet voorzien. Er wordt slechts een eenmalige aanmelding voorgesteld. Hoe denkt de gemeente de nieuwe regeling te controleren? De hotelbranche vreest voor oneigenlijke concurrentie. Wordt deze vrees zo weggenomen?

Antwoord:

De belangrijkste bepaling voor de hotelbranche is de bepaling dat toeristische woningverhuur alleen mag plaatsvinden door hoofdbewoner(s) van een woning. Dit betekent dat woningen niet gebruikt mogen worden als verkapte, illegale hotels, die op oneigenlijke wijze concurreren met de legale hotels.

De controle c.q. handhaving zal plaatsvinden volgens het piepsysteem (handhaven naar aanleiding van klachten). Deze klachten kunnen via diverse kanalen worden ingediend:

- Maastricht Meldt. Dit is een app. Hier kunnen meldingen ook anoniem verzonden worden;*
- Buiten Beter. Ook dit is een app. Deze is niet anoniem;*
- Via de site van gemeentemaastricht.nl. Dat kan ook anoniem.*
- Via het algemene telefoonnummer 14043.*

Aanvullend willen we steekproefsgewijze controles uitvoeren, met dien verstande dat klachten de prioriteit hebben. Zodra uw raad het beleid vastgesteld heeft, zullen we dit verder uitwerken. We houden hierbij tevens rekening met het feit dat er landelijk een overkoepelend instrumentarium ontwikkeld wordt, waarbij ook de wijze van melden aan de orde komt. Het is de bedoeling dat dit instrumentarium de handhaving uniformeert en vergemakkelijkt.

Hoogachtend,

John Aarts,
Wethouder Financiën, Vastgoed, Stadsbeheer en Hospitality.



DATUM
20 september 2018

Bijlage 1: Beantwoording aan de fractie van SAB over vragen ex art. 47 RvO inzake forse toename Airbnb (toeristische woningverhuur)

Onderstaand treft U de beantwoording aan van de vragen die uw fractie gesteld heeft in het kader van artikel 47 van het Reglement van Orde.

Vraag 1:

De regel “gelijke monniken gelijke kappen” moet volgens SAB ook gelden voor de regelgeving binnen de hotelbranche, kamerverhuur en het Airbnb gebeuren. Hoe denkt u dit te kunnen verwezenlijken?

Antwoord 1:

Allereerst moet opgemerkt worden dat er geen sprake is van “gelijke monniken”. Wettelijke verplichtingen t.a.v. een woning die toeristisch verhuurd wordt, zijn op een aantal punten anders dan voor een hotelgebouw.

Wel hechten wij eraan dat er zoveel mogelijk sprake is van een gelijk speelveld ten aanzien van de bestaande hotellerie. Ons raadsvoorstel is hier ook op gericht. De belangrijkste bepaling in dit kader is de bepaling dat toeristische woningverhuur alleen mag plaatsvinden door de hoofdbewoner(s) van een pand. Dit betekent dat woningen niet gebruikt mogen worden als verkapte, illegale hotels, die op oneigenlijke wijze concurreren met de legale hotels. Verder zullen verhuurders, net als hotels, moeten voldoen aan allerlei verplichtingen, bijvoorbeeld ten aanzien van belastingen (zoals toeristenbelasting) en brandveiligheid. Bij handhavingsacties zal o.a. op brandveiligheid gelet worden.

Vraag 2:

Er is geen verplichte registratie voor het ondernemen binnen Airbnb. Kunt u aangeven waarom u wel of waarom u niet wilt voldoen aan een uniforme regelgeving in bovengenoemde velden zodat een eerlijker speelveld ontstaat?

Antwoord 2:

Deze vraag is ingediend vlak voordat wij het raadsvoorstel toeristische woningverhuur aan de raad hebben toegezonden. Dit raadsvoorstel voorziet in een eenmalige meldplicht: potentiële verhuurders moeten zich laten registreren voordat ze gaan verhuren. Verder verwijzen wij naar het antwoord hierboven en het bedoelde raadsvoorstel.



DATUM
20 september 2018

Vraag 3:

Hoteluitbaters en Airbnb zijn beiden ondernemers in de zin van ondernemen die via het genereren van een bepaalde omzet winst willen maken. Kunt u aangeven waarom u beiden anders behandelt?

Antwoord 3:

Het verschil in aard en omvang van hotels enerzijds en toeristische verhuur van woningen anderzijds rechtvaardigt een andere benadering. Bij het opstellen van het raadsvoorstel is evenwel ook rekening gehouden met de belangen van de hotellerie. Zie ook de twee antwoorden hierboven.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,
Wethouder Financiën, Vastgoed, Stadsbeheer en Hospitality,

John Aarts