



## **Samenvatting**

Het college vraagt de gemeenteraad de Huisvestingsverordening Maastricht 2022 vast te stellen. Hiermee gaat er voor de hele stad een registratie- en meldplicht voor toeristische verhuur gelden en mogen kopers van een woning met een prijs tot de grens van de Nationale Hypotheekgarantie (WOZ-waarde € 355.000, prijspeil 2022) deze de eerste 4 jaar na aankoop niet verhuren. De verordening draagt daarmee primair bij aan het tegengaan van de schaarste aan betaalbare koopwoningen. En daarnaast aan het voorkomen van de aantasting van de leefbaarheid. Met de registratie- en meldplicht wordt een drempel opgeworpen en wordt meer inzicht verkregen in de ontwikkeling van toeristische verhuur. Door de opkoopbescherming worden investeerders geweerd uit de betaalbare koopwoningenvoorraad. De opkoopbescherming gaat gelden voor de woningen die na de inwerkingtreding van de verordening worden aangekocht. Alleen in uitzonderingsgevallen wordt een vergunning verstrekt

## **Beslispunten**

1. Akkoord gaan met het raadsvoorstel “Huisvestingsverordening Maastricht 2022; onderdelen Toeristische Verhuur en Opkoopbescherming” en deze aan de raad ter vaststelling voorleggen.
2. De “Beleidsregel Pilot Toeristische woningverhuur” gelijktijdig met het inwerking treden van de Huisvestingsverordening intrekken.
3. Instemmen met het voorleggen aan de raad om voor de uitvoering en handhaving een bedrag van € 466.000 op te nemen in de begroting voor 2023.

## **Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 21 juni 2022:**

Conform.



## **1. Aanleiding**

Maastricht staat (als een van de belangrijkste trekpleisters van het land) sinds jaar en dag in de top van gemeenten als het gaat om het aantal bezoekers en overnachtingen. Door de opkomst van verhuurplatforms heeft de toeristische verhuur van woonruimte een hoge vlucht genomen. Dit leidt tot een vergroting van het tekort aan betaalbare huur- en koopwoningen voor reguliere bewoning. Daarnaast is Maastricht een van de Nederlandse steden waar veel koopwoningen door investeerders worden opgekocht om vervolgens te worden verhuurd ("buy-to-let"). Ook dit leidt tot een vergroting van het tekort aan betaalbare koopwoningen. Dit extra tekort komt bovenop het tekort aan betaalbare koopwoningen dat in het kader van de in 2021 vastgestelde woonprogrammering is vastgesteld. Beide ontwikkelingen dragen bij aan woningschaarste, forse prijsstijgingen, verdringing van koopstarters en middeninkomens en kunnen de leefbaarheid negatief beïnvloeden.

Om deze ontwikkelingen als gemeenten te kunnen reguleren is de Huisvestingswet aangepast. Deze wet biedt daarmee de gemeenten de mogelijkheid om de toeristische verhuur en opkoopbescherming te reguleren via een door de gemeenteraad vast te stellen Huisvestingsverordening. Voorwaarde is dat er sprake moet zijn van schaarste aan betaalbare woonruimte en deze schaarste ten koste gaat van de kansen van woningzoekenden hierop. Daarnaast is de aantasting van de leefbaarheid een zelfstandig argument op basis waarvan de raad een Huisvestingsverordening gericht op deze thema's kan vaststellen.

Een op basis van deze wet vast te stellen Huisvestingsverordening heeft een tijdelijk karakter en geldt voor 4 jaar. Dit houdt in dat na 4 jaar opnieuw moet worden beoordeeld of er sprake is van schaarste aan betaalbare woonruimte en/of aantasting van de leefbaarheid en of deze schaarste ten koste gaat van de kansen van woningzoekenden hierop. De wetgever gaat ervan uit dat met het woonbeleid van de gemeente in deze periode actief het woningtekort wordt bestreden door een op de woningbehoefte afgestemd woningbouwprogramma.

Het reguleren van de toeristische woningverhuur en het inzetten van de opkoopbescherming leidt tot een beperking van het eigendomsrecht en het vrije dienstenverkeer. Op grond van de Europese Dienstenrichtlijn moeten de noodzaak, geschiktheid en proportionaliteit van de maatregelen op basis van de lokale omstandigheden met zoveel als mogelijk kwantificeerbare gegevens worden aangetoond en onderbouwd.



## 2. Context

- Woonvisie Maastricht 2018: centraal hierin staat het voorzien in de woningbehoefte van huidige en nieuwe inwoners. In te vullen door het actief volgen van en streven naar een kwantitatief en kwalitatief evenwicht tussen vraag en aanbod. Met daarbij veel aandacht voor betaalbaarheid en het mengen van doelgroepen ("Magic Mix").
- Woonprogrammering Maastricht 2021-2030: hierin is een bouwprogramma opgenomen met een substantieel aandeel betaalbare woningen in zowel huur als koop. Dit bouwprogramma moet leiden tot een afname van de schaarste. Zolang deze schaarste niet is opgelost, kan met deze Huisvestingsverordening een verdere toename van de schaarste aan betaalbare koopwoningen worden beperkt. De "Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021" verschaft de gemeente een instrument om scherper te kunnen sturen op de invulling van nieuwe woningbouwplannen. Bij de behandeling van de woonprogrammering heeft de raad een motie van de LPM voor het opstellen van een dergelijke verordening aangenomen.
- Pilot toeristische woningverhuur 2019: In juli 2019 is een pilot gestart om hier meer inzicht in te krijgen en met een beleidsregel te reguleren. De pilot bestond uit een registratieplicht en een meldplicht als sprake was van een overnachting (waarbij een maximum gold van 60 nachten per jaar). De pilot gold overigens niet voor recreatiewoningen, B&B's en guesthouses, waarbij de eigenaar zelf woont in (een deel van) de te verhuren woning. Na twee jaar (medio 2021) is de pilot geëvalueerd (raadsinformatiebrief 9-12-2021 registratienr. 2021.32292). Omdat er op dat moment nog geen sprake was van een Huisvestingsverordening is er toen voor gekozen de beleidsregels vanuit de pilot voort te zetten. Dit vanwege het feit dat in de bestemmingsplannen van Maastricht deze vorm van toeristische verhuur op grond van de woonbestemming strikt genomen niet is toegestaan, maar wel een vorm van verhuur is die inmiddels niet meer is weg te denken.
- Onderzoeken opkoopbescherming: in 2020 heeft het Kadaster in opdracht van de gemeente Maastricht onderzoek gedaan naar het opkopen van woningen door beleggers met het doel deze te verhuren. (buy-to-let). Uit dit onderzoek blijkt dat Maastricht hoort tot de steden met het hoogste aandeel buy-to-let in het totale aantal verkochte woningen. In 2021 is dit onderzoek van het Kadaster geactualiseerd en is op basis daarvan door Companen advies uitgebracht over het invoeren van opkoopbescherming, dit in afwachting van de aanpassing van de Huisvestingswet die het reguleren hiervan per 1 januari 2022 mogelijk heeft gemaakt. Dit advies geeft aan dat er voldoende onderbouwing van schaarste aan betaalbare koopwoningen kan worden gegeven om het instellen van opkoopbescherming te overwegen. Een harde relatie met leefbaarheid bleek door gebrek aan gegevens moeilijk te leggen. De raad is hierover bij raadsinformatiebrief



geinformeerd (7 juli 2020, registratienr. 2020.19180 en 14 december 2021, registratienummer 2021.35407).

### **3. Gewenste situatie**

In de gemeente Maastricht loopt de druk op de woningmarkt zichtbaar op. Met name de betaalbaarheid van het wonen staat onder toenemende druk. Met de bouw van betaalbare woningen kan een bijdrage worden geleverd aan het verminderen van de spanning op de woningmarkt, zowel in directe zin door het toevoegen van betaalbare woningen als indirect door doorstroming waarbij naar de nieuwbouw verhuizende inwoners een bestaande woning vrijmaken. Daar gaat echter tijd overheen en het is zaak het tekort niet verder op te laten lopen. Het reguleren van toeristische verhuur (het voorkomen van permanente verhuur en dus onttrekking aan de woningmarkt) en opkoopbescherming (voorkomen van onttrekking van betaalbare woningen aan de woningmarkt) draagt daaraan bij.

#### **A. Toeristische verhuur**

In 2021 waren er in Maastricht ruim 400 woningen waarbij toeristische verhuur plaatsvond (ongeveer 0,7% van de totale woningvoorraad). Daarmee is het percentage toeristische verhuur vergelijkbaar met steden als Groningen en Den Haag (maar wel minder dan in Amsterdam en Utrecht). Wat opvalt is dat de meerderheid van de toeristische verhuur de woning (of woonruimte) voor meer dan 60 nachten per jaar (het maximum volgens de Pilot Toeristische verhuur) aanbiedt. Het gemiddeld aantal nachten (zowel beschikbaar als geboekt) ligt in Maastricht (meestal ruim) hoger dan in diverse vergelijkbare steden. Toeristische verhuur komt vooral voor bij appartementen, gevolgd door rij- en hoekwoningen. Het zijn vooral woningen in het goedkope- en middeldure koopsegment (WOZ-waarde tot € 355.000,-). Dat zijn de woningen waarbij nu schaarste is te zien en waar de komende jaren nog veel vraag naar te verwachten valt.

Daarnaast is te zien dat in buurten met veel toeristische verhuur ook sprake is van een bovengemiddeld hoge WOZ-waarde en/of bovengemiddeld hoge WOZ-waarde stijging. Bovendien zijn de gemiddelde transactieprijzen van koopwoningen in Centrum en Zuidwest het hoogst van de hele gemeente; dit zijn uitgerekend ook de wijken met veel toeristische verhuur.

Conclusie:

- Toeristische verhuur is een van de elementen die bijdragen aan de huidige (en toekomstige) woningschaarste in Maastricht;
- Buurten met veel toeristische verhuur vertonen bovengemiddelde hoge waarde stijging en transactieprijzen van woningen.



### *Instrumenten Huisvestingsverordening toeristische woningverhuur*

Een gemeente kan drie instrumenten in de Huisvestingsverordening opnemen ten aanzien van toeristische woningverhuur:

1. Registratieplicht: het aanvragen van een eenmalig registratienummer dat bij elke advertentie op (bemiddelings-)platforms vermeld dient te worden;
2. Nachtcriterium en meldplicht: het vaststellen van een maximaal aantal nachten dat een woning toeristisch verhuurd mag worden waarbij ook een meldplicht kan worden vereist;
3. Vergunningplicht of ontheffingsplicht: Enkel en alleen op basis van een vergunning of ontheffing mag een woning toeristisch worden verhuurd.

De Huisvestingsverordening zal vooral gebruikt worden om een registratieplicht en een meldplicht te hanteren voor de hele stad. Dit is in de eerste plaats bedoeld om grip te houden op de ontwikkeling van toeristische verhuur (hoeveel komen erbij en waar?). In de tweede plaats om hiermee te voorkomen dat woningen enkel worden gebruikt voor toeristische verhuur, met name door investeerders die panden daarmee onttrekken aan de woningvoorraad, en als laatste om de leefbaarheid in de buurten positief te beïnvloeden. Met het instellen van de registratieplicht in een Huisvestingsverordening is tevens wettelijk geregeld dat (digitale) platforms verplicht zijn enkel advertenties te accepteren van verhuurders die voldoen aan deze registratieplicht. Om een goed beeld te krijgen van mogelijke effecten is het vooral zaak de ontwikkeling van toeristische verhuur de komende jaren goed te blijven monitoren. De vrees is dat bij een vergunningplicht de drempel voor potentiële verhuurders te hoog zal worden, velen geen vergunning zullen aanvragen en daardoor het gewenste inzicht en totaaloverzicht er onvoldoende zal komen.

Door te kiezen voor de hele stad wordt een waterbed effect vermeden, waarbij toeristische verhuur zich gaat verplaatsen naar buurten waar geen regulering is. De regulering van toeristische verhuur is een regulering van het eigendomsrecht, omdat er beperkingen aan het gebruik van de woning worden opgelegd. Daarom is in dit voorstel gekozen voor een registratie- en meldplicht en geen vergunningplicht. In het licht van de gestelde doelen (tegengaan schaarste en aantasting leefbaarheid) wordt de inzet van een registratie- en meldplicht als noodzakelijk, geschikt en proportioneel geacht. Hiermee wordt ook voldaan aan de eisen die vanuit de Dienstenrichtlijn worden gesteld. Door niet te kiezen voor een vergunningstelsel, wordt een bij de specifieke situatie passende lichte vorm van regulering toegepast.

Er is niet voor gekozen om de regulering van de toeristische verhuur te beperken tot een bepaalde prijsgrens van de woningen. De logica hierachter is de wens om een volledig inzicht te krijgen in



waar toeristische verhuur zich voordoet. In vergelijking met de opkoopbescherming, waarvoor een vergunningstelsel gaat gelden, komt daarbij dat met alleen een registratie- en meldplicht de beperking van het eigendomsrecht beperkt is en het niet opnemen van een prijsgrens daardoor minder bezwaarlijk is. Bij de opkoopbescherming ligt er een zwaardere “bewijslast” en wordt de werking daarvan beperkt tot betaalbare koopwoningen tot een prijsgrens van € 355.000 (WOZ-waarde). Dit onderscheid zien we ook terug in de toelichting op de Huisvestingswet. Bij de opkoopbescherming wordt het stellen van een prijsgrens expliciet wordt benoemd en bij toeristische verhuur niet.

#### *Intrekken beleidsregel toeristische verhuur*

In de pilot voor de toeristische woningverhuur zijn de regels voor de verhuurder opgenomen in de ‘Beleidsregel Pilot Toeristische Woningverhuur’. De regelgeving hieruit wordt nu (grotendeels) opgenomen in de Huisvestingsverordening Toeristische verhuur en Opkoopbescherming. Daarom wordt de beleidsregel ingetrokken. De Huisvestingswet bepaalt dat de registratieplicht en meldplicht in de verordening kan worden opgenomen. Andere voorwaarden, zoals ‘u bent hoofdbewoner’ kunnen opgenomen worden indien er een vergunning wordt verstrekt. Voor de vergunningplicht wordt nu nog niet gekozen (zie voorgaande alinea’s).

#### *Verschillen beleidsregel ten opzichte van de verordening.*

|    | <b>Beleidsregel</b>                                                                                               | <b>Huisvestingsverordening</b>                                                                                                                      |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Registratieplicht voor toeristische woningverhuur                                                                 | Registratieplicht voor toeristische woningverhuur en verhuur van kamers binnen de woning ( <i>guesthouse of vergunning voor b&amp;b</i> )           |
| 2  | Bij elke aanbieding van de woning moet het registratienummer vermeld worden.                                      | Bij elke aanbieding van de woning of van kamers in de woning ( <i>guesthouse of vergunning b&amp;b</i> ) moet het registratienummer vermeld worden. |
| 3. | Maximaal 60 dagen (overnachtingen) aanbieden van de woning voor toeristische verhuur (nachtencriterium).          | Idem                                                                                                                                                |
| 4. | Meldplicht voor iedere verhuur van de hele woning.                                                                | Idem                                                                                                                                                |
| 5. | Op basis van het bestemmingsplan mag het pand gebruikt worden voor wonen, m.u.v. van wonen in een bedrijfswoning. | Idem                                                                                                                                                |



|     |                                                                                            |                                                                                                                                              |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.  | De gegevens van de melding kunnen gebruikt worden om toeristenbelasting te heffen.         | Idem                                                                                                                                         |
| 7.  |                                                                                            | Een platform is verplicht het registratienummer te vermelden bij publicatie van het aanbod.                                                  |
| 8.  |                                                                                            | Een platform mag bij het overschrijden van de 60 dagen, geen aanbiedingen meer tonen van deze woning.                                        |
| 9.  |                                                                                            | Er kan een bestuurlijke boete worden opgelegd aan verhuurders en aanbieders van toeristische woningverhuur, bij overtreding van deze regels. |
| 10. | Alleen de hoofdbewoner mag zijn woning toeristisch verhuren.                               |                                                                                                                                              |
| 11. | Toeristische verhuur vindt plaats aan één gezelschap van maximaal 6 personen.              |                                                                                                                                              |
| 12. | Er wordt geen overlast veroorzaakt als gevolg van de verhuur.                              |                                                                                                                                              |
| 13. | De verhuurder deelt aan de huurders duidelijke huisregels mee ter voorkoming van overlast. |                                                                                                                                              |

In de verordening is de registratieplicht opgenomen voor alle toeristische verhuur vanuit de woning. Dit is gedaan om een beter inzicht te krijgen in waar de verhuur plaatsvindt. Registratieplicht geldt dus voor diegene die zijn woning verhuurt tijdens de eigen vakantie en voor de houder van een guesthouse (in de volksmond ook b&b genoemd).

De regelgeving voor toeristische woningverhuur is opgesteld om te regelen dat woningen behouden blijven voor de functie wonen en niet het gehele jaar door toeristisch verhuurd worden. Toeristische verhuur was in de beleidsregel enkel toegestaan aan de hoofdbewoner. Deze eis kan niet opgelegd worden vanuit de verordening. Echter het doel van de regelgeving: het voorkomen dat woningen (vrijwel) het gehele jaar ingezet worden voor toeristische verhuur, wordt ook door de verordening behaald. Het nachtcriterium zorgt ervoor dat de aankoop en het gebruik van woningen voor enkel toeristische verhuur niet lonend is. De ervaring met de pilot laat zien dat een gezelschap meestal uit maximaal 4 personen bestaat. En er is weinig overlast geconstateerd vanuit de toeristische woningverhuur. Verwacht wordt dat er geen ernstige overlast zal optreden vanwege het ontbreken van de regels 11, 12 en 13.



## **B. Opkoopbescherming**

Het opkopen en vervolgens doorverhuren van betaalbare koopwoningen ondergraaft op twee manieren het woonbeleid. Aan de ene kant worden er steeds schaarser wordende koopwoningen van de markt gehaald en aan de andere kant worden er huurwoningen toegevoegd die slechts deels tot het betaalbare segment behoren en niet tot beperkt inspelen op de grote vraag naar betaalbare huurwoningen, zoals deze in de woonprogrammering is vastgelegd. Met de verordening worden investeerders geweerd van de betaalbare koopwoningenvoorraad. In tegenstelling tot wat vaak wordt gedacht zijn dit overigens niet alleen grote (internationale) investeerders. Juist de afgelopen jaren zijn particuliere investeerders die enkele woningen in bezit hebben zeer actief geweest. Als dit wordt gereguleerd blijven er meer betaalbare koopwoningen beschikbaar voor koopstarters en midden-inkomens die zijn aangewezen op betaalbare koopwoningen. Met de prijsgrens van € 355.000,- (WOZ-waarde) valt ca. 45% van de bestaande voorraad koopwoningen onder de opkoopbescherming.

### *Uitzonderingen; waarvoor geldt de opkoopbescherming niet?*

In de wet zijn drie uitzonderingen opgenomen. De opkoopbescherming geldt niet voor aankopen waarbij:

- De woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;
- De eigenaar ten minste 12 maanden zelf in de aangekochte woning gaat wonen alvorens de woning aantoonbaar voor maximaal 12 maanden te verhuren;
- De woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.

Daarnaast is nog een aantal andere uitzonderingen opgenomen. Deze hebben onder meer betrekking op aankoop door de gemeente en aankoop door een corporatie of andere marktpartij op verzoek van de gemeente met als doel de aangekochte woning te verhuren. Daarnaast geldt de uitzondering voor woningen die een corporatie op grond van een terugkoopplicht terugkoopt met het doel deze te gaan verhuren. Onder de uitzondering valt tevens de situatie dat de koper zelf in de woning gaat wonen en maximaal twee kamers verhuurt (hospes/hospitaregeling) en recent opgeleverde koopwoningen die minimaal 6 maanden na oplevering niet zijn verkocht en alsnog worden verhuurd.

De uitzondering voor bloedverwanten is in de wet algemeen geformuleerd. Deze is in de Huisvestingsverordening aangescherpt, waardoor deze uitzondering alleen geldt als de woning



*uitsluitend* aan bloed- of aanverwanten in de eerste of tweede graad wordt verhuurd. Verhuur aan een bloed- of aanverwant, waarbij in hetzelfde pand ook nog een of meerdere andere huurders worden gehuisvest die niet tot eerste of tweedegraads bloed- of aanverwanten behoren is dus niet toegestaan. Dit is een aanscherping van de wettelijke eis.

De opkoopbescherming is een wettelijke regulering van het eigendomsrecht, omdat er beperkingen aan het gebruik van de woning worden opgelegd en de woningmarkt deels wordt afgesloten voor beleggers die woonruimten willen verhuren. Dit beperkt de verkoopmogelijkheden en daarmee (mogelijk) de verkoopwaarde van woningen. In het licht van de gestelde doelen (tegengaan schaarste aan betaalbare woningen en negatieve beïnvloeding van de leefbaarheid) wordt de inzet van deze Huisvestingsverordening met daarin een vergunningplicht voor woningen onder de gestelde prijsgrens noodzakelijk, geschikt en proportioneel geacht. Waarbij er een fair balance is gevonden tussen enerzijds het algemeen belang (in dit geval de betaalbaarheid van de woningmarkt en de leefbaarheid) en anderzijds de inbreuk op het eigendomsrecht. Hiermee wordt ook voldaan aan de eisen die vanuit de Dienstenrichtlijn worden gesteld.

#### *Opkoopbescherming samengevat*

| <b>Werkinggebied</b>           | <b>Hele stad</b>                                                                                                                                                      |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Toepassingsbereik              | Woningen met WOZ-waarde tot NHG-grens (€ 355.000; prijspeil 2022)                                                                                                     |
| Werking                        | Vergunplicht. Gedurende 4 jaar na aankoop koopwoning niet toegestaan om deze zonder vergunning te verhuren                                                            |
| Wie kunnen vergunning krijgen? | Drie wettelijk vastgelegde categorieën. Daarnaast aantal door gemeente aangewezen categorieën                                                                         |
| Handhaving                     | Last onder dwangsom/bestuursdwang o.b.v. de Algemene wet bestuursrecht al dan niet gevolgd door of in combinatie met een bestuurlijke boete o.b.v. de Huisvestingswet |

#### *Relatie met beleidsregels voor woningsplitsing en woningomzetting*

De invoering van een verordening opkoopbescherming is verbonden met het beleid voor het splitsen en omzetten van woningen. Immers, veel woningen die worden opgekocht worden, voordat deze worden verhuurd, eerst gesplitst in meerdere zelfstandige appartementen of omgezet naar onzelfstandige kamers. De opkoopbescherming is daarmee als het ware een extra slot op splitsen en omzetten van woningen, maar niet voor alle woningen.



- De opkoopbescherming ziet alleen toe op de aankoop van koopwoningen. Splitsen en omzetten van huurwoningen wordt door de opkoopbescherming dus niet tegengehouden.
- Als een koopwoning wordt gesplitst in meerdere koopappartementen is er geen sprake van aankoop om te verhuren. Dit wordt door de opkoopbescherming dus niet tegengehouden.
- De opkoopbescherming geldt voor woningen tot € 355.000,-. Het splitsen of omzetten van woningen met een hogere WOZ-waarde wordt door de opkoopbescherming dus niet tegengehouden.
- Als de raad ervoor zou kiezen om de verordening niet voor hele stad, maar voor bepaalde wijken van toepassing te verklaren, dan bestaat de kans dat er substantieel meer opkoop door beleggers gaat plaatsvinden in wijken die niet onder de verordening vallen (“waterbedeffect”). Dit kan leiden tot een toename van splitsen en omzetten in deze wijken.

Woningeigenaren die een aanvraag indienen voor woningsplitsing of woningomzetting zullen erop worden gewezen dat zij mogelijk ook een vergunning nodig hebben in het kader van de opkoopbescherming.

#### *Relatie met zelfbewoningsplicht*

Opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht worden vaak in een adem genoemd, maar zijn verschillend van aard en zijn dan ook niet onderling uitwisselbaar. In onderstaande tabel wordt dit toegelicht.

| <b>Opkoopbescherming</b>                                                                                       | <b>Zelfbewoningsplicht</b>                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verbiedt koper van koopwoning om eerste 4 jaar na aankoop te verhuren; geen plicht er om zelf in te gaan wonen | Koper dient zelf in de woning te wonen                                                                                                                             |
| Alleen voor bestaande koopwoningen; niet voor nieuwbouwwoningen                                                | Bij nieuwbouwwoningen en in voorkomende gevallen bij verkoop van huurwoningen van corporaties.<br><br>Bij veel bestaande huurwoningen wordt onderverhuur verboden. |
| Alleen voor goedkope en middeldure koopwoningen                                                                | Alle prijsklassen                                                                                                                                                  |
| Geldig voor 4 jaar                                                                                             | Geen wettelijke duur                                                                                                                                               |



Het invoeren van opkoopbescherming voor woningen waarvoor al een zelfbewoningsplicht geldt lijkt overbodig en niet noodzakelijk om de schaarste op de woningmarkt tegen te gaan. Als er een hele nieuwe woonwijk wordt ontwikkeld waarop een zelfbewoningsplicht wordt gelegd, dan heeft het invoeren van opkoopbescherming hier geen meerwaarde. Maar veel vaker zal voorkomen dat er alleen voor een klein deel van de woningen in een wijk, bijvoorbeeld voor een specifiek nieuwbouwproject, een zelfbewoningsplicht geldt. In dat geval kan het onder de opkoopbescherming brengen van de hele wijk wel van meerwaarde zijn.

Aan het invoeren van een opkoopbescherming bovenop een zelfbewoningsplicht kleeft echter wel een risico. Als voor woningen waarvoor al een aantal jaar een zelfbewoningsplicht geldt daarna nog voor een nieuwe termijn de opkoopbescherming gaat gelden, kan dat worden gezien als een te vergaande inbreuk op het eigendomsrecht. Om een dergelijke samenloop te voorkomen, kan voor woningen waarop al een zelfbewoningsplicht rust gebruik worden gemaakt van de in artikel 3.2, lid 2 van de concept-verordening opgenomen ontheffingsmogelijkheid.

#### **4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

Deze verordening draagt bij aan een efficiënt gebruik van de bestaande woningvoorraad. Daarmee wordt het beroep op schaarse bouwstoffen verminderd.

#### **5. Effect op de openbare ruimte**

Niet van toepassing.

#### **6. Personeel en organisatie**

Voor het inregelen van de registratie- en meldplicht, de vergunningverlening en de handhaving als ook voor de uitvoering hiervan is extra capaciteit en budget noodzakelijk. Dit is een nieuwe uitvoeringstaak voor Veiligheid en Leefbaarheid. Herprioritering van taken binnen bestaande formatie is niet mogelijk.

De arbeidsmarkt vertoont grote schaarste. Een reëel risico bestaat dat geschikte medewerkers niet te werven zijn voor een rechtstreekse tijdelijke aanstelling bij de gemeente. Medewerkers met de vereiste specifieke kennis zijn op dit moment nagenoeg niet beschikbaar. Een reëel risico bestaat dat geschikte medewerkers niet te werven zijn voor een rechtstreekse tijdelijke aanstelling bij de gemeente. Een mogelijk alternatief is dan externe inhuur (mits beschikbaar). De kosten voor de uitvoering nemen dan substantieel toe en wel met ongeveer 60% op basis van bestaande raamcontracten.



## **A. Toeristische verhuur**

Voor structurele verankering van het proces in de organisatie is het noodzakelijk om op drie onderwerpen in te zoomen.

### *Communicatie*

Zowel huidige als nieuwe verhuurders van toeristische verhuur moeten goed geïnformeerd worden over de nieuwe regelgeving. Hiervoor zal door de communicatieadviseur een communicatieplan worden opgesteld.

### *Informatievoorziening*

VNG, gemeente Amsterdam en softwareleverancier Trusttester hebben een landelijk registratie- en meldsysteem voor toeristische woningverhuur ontwikkeld. De grote boekingsplatforms zijn bij wet verplicht wanneer een registratieplicht binnen een gemeente geldt, enkel te bemiddelen voor verhuurders met een registratienummer.

### *Handhaving*

Uit onderzoek is gebleken dat Maastricht rond de 400 eenheden heeft die aan toeristische verhuur doen. Inmiddels is iets meer dan 25% van de toeristische verhuurders inzichtelijk. In de pilot toeristische woningverhuur bleek dat het aantal aanmeldingen laag bleef. Niet melden had namelijk geen consequenties. Daarom zijn veel verhuurders inzichtelijk geworden door opsporing. De verwachting is dat het aantal registraties zal stijgen vanwege de consequenties die de Huisvestingsverordening met zich meebrengt. Met name omdat het niet meer mogelijk is om te kunnen en mogen adverteren zonder vermelding van het registratienummer. De grootste boekingsplatforms booking.com, Airbnb en VBRO hebben aangegeven actief mee te werken aan deze regelgeving. Op basis van objectieve criteria zal gehandhaafd worden. De taken zijn georganiseerd rondom de controle van de registratie- en meldplicht en de meldingen die binnenkomen van inwoners. Uitgangspunt van de aanpak is om in het eerste jaar na inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening zo veel mogelijk inzicht (dus registraties) te krijgen in de toeristische verhuur. Vanaf jaar 2 zal al een groter beroep gedaan gaan worden op handhaving en zal een actievere aanpak gelden. Dit ziet er als volgt uit:

#### **1. Controleren**

Standaard wordt na een registratie door de gemeente gecontroleerd of het adres bestemd is voor wonen. In geval van een guesthouse wordt gecontroleerd of dit rechtstreeks is toegestaan. Zo niet, dan moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Onderdeel van de controle (via Kadaster



en BRP) is een check op hoofdbewoner en eigenaar zijn van de woning. Daar bovenop zullen de platformen worden aangeschreven op het moment dat zij advertenties zonder registratienummer publiceren.

## 2. Handhaven

Standaard onderdeel van de werkzaamheden is het afhandelen van binnengekomen meldingen of klachten t.a.v. toeristische verhuur. Daar bovenop komt dat op de platformen een periodieke controle kunnen uitvoeren of voor alle kamers en woningen die worden aangeboden een registratienummer wordt vermeld. Daarnaast zullen de verhuurders bij overschrijding van 60 dagen worden aangeschreven.

## 3. Optreden

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 te kunnen afhandelen/oplossen. De uit te voeren handhavingstaken zijn inclusief bezwaar en beroep. Daarnaast 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 nu de bestuurlijke boete, dit is een nieuw instrument en leidt vaker tot bezwaar en beroep omdat dit een strafsanctie is, alleen boete, en geen herstel.

## B. Opkoopbescherming

Woningeigenaren en beleggers zullen geïnformeerd worden over de nieuwe regelgeving. Hiervoor zal een communicatieplan worden opgesteld.

Het aantal vergunningen dat verleend moet worden is waarschijnlijk beperkt. Op grond van ervaringen bij andere gemeenten is het de verwachting dat er jaarlijks ca. 60 vergunningen zullen worden afgegeven voor de in de verordening opgenomen uitzonderingen. Dit zijn voornamelijk vergunningen voor verhuur aan familieleden. Naar verwachting zal het aantal vergunningen op basis de twee andere uitzonderingen beperkt zijn. Op basis van dit verwachte aantal en de daaraan verbonden werkzaamheden is hier 0,2 FTE OIK 10 voor benodigd. De hieraan verbonden kosten kunnen via leges worden gedekt. Voor dit moment is het kostendeekkende tarief bepaald op € 375,-. De raad wordt voorgesteld dit op te nemen in de tarieventabel van de Legesverordening Fysieke Diensten Maastricht 2022.



Handhaven vindt plaats om twee redenen:

1. Te controleren of er geen woningen worden verhuurd zonder vergunning, terwijl ze wel in het vergunningplichtige deel van de koopwoningvoorraad vallen.
2. Te controleren of in het verleden afgegeven vergunningen nog steeds geldig zijn, bijv. als in het verleden werd verhuurd aan een familielid, maar nu niet meer.

Voor het handhaven op opkoopbescherming volstaat niet alleen het reageren op meldingen (piepsysteem). Het opkopen om vervolgens te verhuren is een grotendeels administratief proces, waarbij het voor omwonenden en andere inwoners hoogstwaarschijnlijk niet snel duidelijk is hoe de situatie is. De kans op meldingen is daarom klein. Daarom is een meer actieve aanpak van de handhaving noodzakelijk. Deze actieve aanpak is als volgt uitgewerkt.

#### Ad 1

Op basis van een administratieve controle van verkooptransacties in het Kadaster, WOZ- en BRP-gegevens wordt een lijst van te onderzoeken adressen opgesteld waar mogelijk sprake is van verhuur zonder vergunning. Deze wordt vervolgens nader geanalyseerd en gecontroleerd alvorens eventueel actief te gaan handhaven.

Daarbij wordt niet de hele stad onderzocht, maar wordt geconcentreerd op buurten waar tot op heden veel opkopen om te verhuren voorkomt. In 2023 worden vier wijken onderzocht. Om de effectiviteit van het onderzoek te vergroten worden deze in dit voorstel niet genoemd. Op basis van de eerste ervaringen wordt in 2023 bepaald welke wijken in 2024 en daarna worden onderzocht. Na 2 jaar wordt besloten of de hele stad wordt gecontroleerd of dat de wijkwijze aanpak wordt voortgezet. Naast deze handhaving op basis van administratieve gegevens kunnen meldingen van bewoners worden gebruikt om illegaal verhuurde woningen op te sporen.

Een meer intensieve aanpak is om elke maand een administratieve controle -al dan niet voor de gehele stad- uit te voeren. Daar is niet voor gekozen. Reden hiervoor is de benodigde inzet in relatie tot het verwachte resultaat. Als uit de ervaringen met de administratieve controle mocht blijken dat deze met beperkte inzet vaker en/of voor de gehele stad kan worden uitgevoerd dan nu wordt verwacht, kan hier alsnog toe worden overgegaan.

#### Ad 2

Naast het opsporen van mogelijk illegaal opgekochte woningen wordt gecontroleerd of nog steeds aan de voorwaarden van een afgegeven vergunning wordt voldaan. Deze controle vindt steekproefsgewijs plaats. Jaarlijks zal een controle plaatsvinden op 25% van de afgegeven



vergunningen. Uitgaande van 60 vergunningen per jaar, betekent dat een steekproefsgewijze controle van 15 vergunningen per jaar. Als er meer vergunningen worden afgegeven, zullen maximaal 20 vergunningen worden gecontroleerd.

## **7. Informatiemanagement en automatisering**

Voor toeristische verhuur zal gebruikt worden gemaakt van het landelijk registratie- en meldsysteem dat door de VNG, gemeente Amsterdam en softwareleverancier Trusttester is ontwikkeld. Inmiddels is het landelijk systeem door de G5 omarmd en wordt deze, waar behoefte is, verder uitgerold bij overige gemeenten.

Op de gemeentelijke website zal een link worden geplaatst die doorverwijst naar het systeem waarbij de initiatiefnemer met digi-d of e-herkenning inlogt. Na inloggen kan de initiatiefnemer een registratienummer aanvragen en bij verhuur zijn/haar meldingen doorgeven.

Voor de gemeente bestaat er een medewerkers-omgeving. Deze omgeving maakt het inzien, beheren en controleren van registraties mogelijk. Daarnaast kan de totale stijl worden aangepast aan de uitstraling van de gemeente Maastricht.

Er zal een verwerkersovereenkomst worden afgesloten met Trusttester. En in het kader van informatiebeveiliging zijn de volgende controles uitgevoerd:

- Er is een volledige pen- en hacktest uitgevoerd door het bureau Onvio.
- Samen met de gemeente Amsterdam is de Baseline Informatiebeveiliging Overheid (BIO) voor de applicatie ingevuld. Deze is op aanvraag beschikbaar.
- Samen met de gemeente Amsterdam is een Data Protection Impact Assessment (DPIA) gemaakt. Deze is op aanvraag beschikbaar.

## **8. Financiën**

Het uitvoering geven aan deze verordening vergt extra capaciteit voor vergunningverlening, controle op de registratie- en meldplicht en handhaving als ook voor de communicatie. Vaak wordt gewerkt op basis van meldingen (piepsysteem). Dat volstaat in dit geval niet omdat het gaat om minder zichtbare administratieve overtredingen, waardoor de kans op meldingen klein is. Ervaringscijfers met de plichten uit de verordening ontbreken waardoor het niet doenlijk is om de exacte behoefte aan extra capaciteit voor de duur van 4 jaar vast te stellen. Daarom is de extra capaciteit voor de uitvoering tot en met 31 december 2023 berekend, waarbij ervan wordt uitgegaan dat met de feitelijke handhaving vanaf 1 januari 2023 wordt gestart. De benodigde capaciteit voor nasleep van bezwaar- en beroepszaken naar aanleiding van controles en handhaving in 2023 gedurende de jaren 2024 en



2025, maken hiervan ook onderdeel uit. Vóór de zomer van 2023 vindt op basis van de eerste ervaringen een evaluatie plaats op basis van inhoud en capaciteitsbehoefte voor de jaren 2024, 2025 en 2026.

Om tot en met 31 december 2023 uitvoering te kunnen geven aan deze verordening is in totaal een bedrag nodig van € 600.000. Dit betreft kosten voor de uitvoering en de controle en handhaving van de onderdelen toeristische verhuur en opkoopbescherming.

De kosten die worden gemaakt voor vergunningverlening staan hier los van. Deze worden kostendekkend via de leges doorberekend aan de vergunning aanvragers.

De uitvoerings- en handhavingskosten worden in de onderstaande tabel uitgewerkt. In onderdeel 6. Personeel en Organisatie zijn de risico's toegelicht met betrekking tot werving van gekwalificeerde medewerkers. Indien directe werving van medewerkers niet lukt, ontstaan (forse) additionele kosten voor externe inhuur. Deze zijn niet meegenomen in onderstaande uitwerking.

Het ter beschikking zijn van deze financiële middelen is randvoorwaardelijk voor de uitvoering van de Huisvestingsverordening. Dit is een nieuwe taak voor Veiligheid en Leefbaarheid die niet door herprioritering van taken uitgevoerd kan worden.

|                                                             | Toeristische Verhuur | Opkoopbescherming | TOTAAL    |
|-------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|-----------|
| Registratie, toezicht en handhaving incl. bezwaar en beroep | € 172.000            | € 394.000         | € 566.000 |
| Communicatie                                                | € 5.000              | € 5.000           | € 10.000  |
| Registratiesysteem                                          | € 16.000             | € 8.000           | € 24.000  |
| TOTAAL                                                      | € 193.000            | € 407.000         | € 600.000 |

De initiële kosten (registratiesysteem en communicatie van in totaal € 34.000) kunnen worden gedekt uit de lopende budgetten. Daarnaast is voor toeristische woningverhuur een bedrag van € 100.000 gereserveerd in de begroting vanaf 2023. Voor de overige posten is geen dekking. Daarmee wordt voor een bedrag van € 466.000 een beroep gedaan op de algemene middelen.



Op grond van ervaringen bij andere gemeenten is het de verwachting dat er jaarlijks ca. 60 vergunningen zullen worden afgegeven voor de in de verordening opgenomen uitzonderingen. De kosten voor het behandelen van de vergunningaanvraag worden, zoals eerder vermeld, kostendekkend doorberekend en bedragen € 375,- per vergunningaanvraag. De legesverordening zal hierop worden aangepast.

#### *Alternatief toeristische verhuur*

Als alternatief is hieronder een kostenoverzicht uitgewerkt bij gelijke uitvoering maar onder de aanname dat slechts 50% van de objecten geregistreerd wordt het eerste jaar. Deze variant kent dan wel de beperking dat indien voor meer dan 200 objecten een registratie wordt gedaan, alle registraties meer dan 200 niet of later in behandeling genomen worden voor verdere controle en eventuele handhaving. De kosten (voor 2023) bedragen dan € 109.000.

#### *Alternatieven Opkoopbescherming*

Er zijn twee alternatieven uitgewerkt. Zie onderstaand schema.

| Variant                                                                                                       | Totaal bedrag uitvoering handhavingstraject |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 1. Aantal wijken reduceren tot Centrum en controles verleende verhuurvergunningen max. 15                     | €268.000                                    |
| 2. Geen actieve opsporing enkel handhaving nav piepsysteem en controles verleende verhuurvergunningen max. 15 | €171.000                                    |

De kostenverschillen zijn aanzienlijk. Maar mocht detachering noodzakelijk zijn dan liggen de kosten nogmaals tot ca. 60% hoger.

Voor beide alternatieven voor de uitvoering opkoopbescherming geldt dat er ten opzichte van het basisvoorstel (het voorkeursscenario) er veel minder (alternatief 1) tot geen (alternatief 2) wijken worden gecontroleerd op illegale situaties en dat er driekwart van de afgegeven vergunningen (ten opzichte van het basisscenario) worden gecontroleerd. Er zal daardoor aanzienlijk minder handhaving plaatsvinden waardoor de werking van de verordening wordt beperkt en de geloofwaardigheid van het beleid onder druk komt te staan. Daarom wordt vastgehouden aan het



basisscenario. De risico's van de beperkte werking zijn het grootst bij alternatief 2. Er is ook een risico van geheel andere orde. Het is in de huidige arbeidsmarkt moeilijk om personeel aan te trekken. Als gevolg hiervan zou dan extra capaciteit via detachering moeten worden opgevuld.

Om de effectiviteit van de verordening niet dusdanig te beperken dat er weinig of geen controle plaatsvindt wordt voorgesteld vast te houden aan het basisscenario.

## **9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

## **10. Participatie tot heden**

### **A. Toeristische verhuur**

In het kader van de pilot 'Toeristische Woningverhuur' is met verschillende partijen in de stad gesproken over het reguleren van de toeristische woningverhuur. De vertegenwoordigers van de Vereniging Eigenaren Binnenstad Maastricht, de Sahot, de Koninklijke Horeca Nederland en de Bewonersvereniging Jekerkwartier zijn voorstander voor het instellen van een verordening voor de toeristische woningverhuur, waardoor in elk geval de registratieplicht en de meldplicht wordt geregeld.

### **B. Opkoopbescherming**

De raad is tweemaal via een raadsinformatiebrief op de hoogte gesteld van de onderzoeksresultaten die hebben geleid tot deze verordening.

Er heeft tot op heden geen participatie plaatsgevonden over deze invulling van de opkoopverordening. Het onderwerp is wel regelmatig aan de orde gekomen in het overleg met stedelijke partners, mede in relatie tot de nu lopende evaluatie van de beleidsregels voor splitsen en omzetten.

## **11. Voorstel**

1. Akkoord gaan met het raadsvoorstel "Huisvestingsverordening Maastricht 2022; onderdelen Toeristische Verhuur en Opkoopbescherming" en deze aan de raad ter vaststelling voorleggen.
2. De "Beleidsregel Pilot Toeristische woningverhuur" gelijktijdig met het inwerking treden van de Huisvestingsverordening intrekken.



3. Instemmen met het voorleggen aan de raad om voor de uitvoering en handhaving een bedrag van € 466.000 op te nemen in de begroting voor 2023.

## **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

De Huisvestingsverordening gaat in op het moment van publicatie en geldt voor een periode van 4 jaar. In de tussentijd wordt er met de woonprogrammering ingezet op het wegnemen van de schaarste door nieuwbouw en herbestemming. Om deze verordening na 4 jaar te kunnen continueren moet te zijner tijd worden aangetoond dat ondanks de genomen maatregelen de schaarste aan betaalbare koopwoningen onvoldoende is weggenomen en/of de leefbaarheid in het geding is. De wettelijke regeling voor de opkoopbescherming is tijdelijk en geldt vooralsnog voor een periode van 5 jaar. Voor afloop van deze periode zal het rijk besluiten over het al dan niet continueren van deze regeling.

### **A. Toeristische verhuur**

Medio 2023 vindt een interne tussenevaluatie plaats. De Raad zal via een RIB hierover worden geïnformeerd. In de evaluatie zullen de volgende drie zaken worden bekeken:

- De afgesproken procedure;
- Opnieuw data opvragen bij AirDNA om cijfers te kunnen vergelijken;
- Herzien of registratie- en meldplicht voldoende is of dat een vergunningplicht noodzakelijk is.

Met de opgedane inzichten zal worden bepaald of bijsturing (op inhoud en financiën met het oog op de begroting van 2024) noodzakelijk is.

### **B. Opkoopbescherming**

De verordening gaat gelden voor de na inwerkingtreding van de verordening aan te kopen koopwoningen. Aankoop op zich blijft mogelijk, maar beleggers worden in financiële zin ontmoedigd omdat de woning de eerste vier jaar na aankoop niet mag worden verhuurd. Medio 2023 vindt een interne tussenevaluatie plaats, hierin wordt bekeken of de afgesproken procedure in de uitvoering en op financiën (met het oog op de begrotingscyclus 2024) moet worden bijgesteld. De Raad zal via een RIB hierover worden geïnformeerd.