



Maastricht, 28 juni 2022.

Inspraak reactie BJK:

Onderdeel "Toeristische verhuur" nieuwe "**Huisvestingverordening**" annex het "**Onderzoek Huisvestingverordening**".

Sinds 2017 (brief dd 19 december 2017) zetten wij ons actief in voor maatregelen ter vermindering van de toenemende toeristische druk op onze woonbuurten en de explosieve groei van de toeristische woningverhuur. Bij voortdurende hebben wij sindsdien gepleit voor een specifieke beheerregeling en adequate handhaving. Essentieel om scheefgroei van de toeristische woningverhuur tegen te kunnen gaan en de negatieve effecten en overlast voor de woonbuurten te verhinderen.

A. De regeling.

Verheugend is dan ook dat het college nu -na de tussenstap met de 2-jarige pilot 2019-2021- hiervoor nu een adequate huisvestingverordening" voorstelt.

- Een "huisvestingsregeling" die orde en zicht kan scheppen voor de diverse vormen van de Maastrichtse toeristische verhuur als basis voor een adequaat beheer en handhaving.
- Inclusief een onderbouwende effectrapportage (Companen) naar de gevolgen van de toeristische verhuur op de Maastrichtse woningmarkt en de leefbaarheid: met name voor het centrum en onze buurt het Jekerkwartier.

Volstrekt helder zijn de conclusies en adviezen uit het "onderzoek" van Companen over die effecten van de toeristische verhuur en de noodzaak om toelaatbare grenzen te bepalen, te handhaven en adequaat te monitoren.

Aandachtspunt is dat uit de eerdere pilot is gebleken dat er sprake was een beperkte deelname van de toeristische woningverhuurders. Onduidelijk is welk aantal verhuursituaties buiten beeld is gebleven. Wellicht ligt daar ook een relatie met het statistisch relatief hoge aandeel onbewoonde woningen (15/19%) in het Centrum en het Jekerkwartier.

Essentieel is dan ook dat met de verplichte registratie in de "Huisvestingsverordening" alle vormen van toeristische verhuur van woningen (toeristische woning verhuur, B&B en de guesthouse kamers) in één regeling worden geplaatst en gemonitord kunnen worden. Een regeling ook die het mogelijk maakt deelgebieden (nadien) te verfijnen zoals bijvoorbeeld met een vergunningstelsel voor deelgebieden en/of bijstelling van het "nachten criterium"

❖ **Concluderend zijn wij van mening dat dit College voorstel een adequate basis is voor beheersbare situatie en verzoeken wij U de verordening spoedigst vast te stellen.**

- **Alsmede na een periode van 2 jaar -of zoveel eerder als dat nodig zou zijn- te evalueren waar en of aanvullende maatregelen nodig zijn**

B. Specifieke Aanvullingen/knelpunten/aandachtspunten.

In aanvulling op het voorstel achten wij verder het volgende van belang. .

❖ **Werkingsgebied/ Toeristische verhuur woningen zonder ingeschreven bewoners.**

Als bekend is er in de stad ook sprake van toeristische verhuur van woningen zonder daar ingeschreven bewoner. Een ongewenste situatie die in strijd is met de beoogde regeling. Met name ook omdat het hier kan gaan om verlies van reguliere schaarse woningen en de overlast risico's hoger kunnen zijn.

Het kan hier gaan om een niet onaanzienlijk aantal dat tot nu toe buiten beeld bleef. Statistisch is er in ieder geval in het Centrum en het Jekerkwartier sprake van een relatief hoog aandeel onbewoonde woningen (15/19%). Waarschijnlijk ook woningen waarvan geen bewoner bekend dan wel ingeschreven is. Toeristische of andere verhuursituaties maar ook 2^e woningen zijn daarbij niet uit sluiten. Wenselijk is die situatie in beeld te brengen.

- Wenselijk is nader onderzoek en indien nodig eventuele bijstelling van de regeling.
 - Waar het woningen betreft zonder ingeschreven bewoner is "toeristisch verhuur" ons inziens niet mogelijk (dan wel uit te sluiten).
 - Ditzelfde geldt dan ook voor de situatie van 2^e woningen (bewoner elders ingeschreven).
 - In die gevallen zou geen registratienummer gegeven kunnen worden en is aanbidding/ verhuur een overtreding waarvoor tevens een bestuurlijke boete is in stellen.

❖ **Monitoring.**

Leg een jaarlijks periodiek monitoringsmoment vast waarin over de ontwikkeling toeristische verhuur en effecten in de diverse woonbuurten aan de raad wordt gerapporteerd.

❖ **Nachtencriterium.**

Het maximale nachtencriterium dat van toepassing is op de woning verhuur (uitgezonderd Guesthouse verhuur) wordt in Maastricht op 60 gesteld.

Ten aanzien van dat nachtencriterium is er op te wijzen dat bij een niet onaanzienlijk aantal grotere gemeentes vermindering naar 30 overnachtingen actueel is (onder meer Amsterdam, Zaanstad, Leeuwarden, Den Bosch, Groningen etc).

- Wij achten het aantal van 60 nachten voor de omgeving hoog en bepleiten een tussen model met 45 nachten. 60 nachten betekent veelal in de praktijk dat praktisch wekelijks, veelal elke weekend sprake kan zijn van extensieve verhuursituatie met groepen tot 6 personen.

❖ **Overige criteria.**

Vermeld in de stukken ook welke overige criteria naast die, als opgenomen in de huisvestingsverordening gehanteerd worden. Niet duidelijk is welke overige criteria (conform pilot 2019) zoals aantal personen/ brandvoorschriften/ etc van toepassing zijn en hoe worden vastgelegd.

❖ **Handhaving en beheer.**

Garandeer een actief handhavings- en beheerbeleid. Niet alleen in situaties waar sprake is van gemelde overlast maar voor alle situaties waar gehandeld wordt in strijd met de gestelde regels. Stel een centraal meldpunt waar bewoners kunnen reageren.