



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Evaluatie regelgeving toeristische verhuur
opkoopbescherming
BEHANDELD DOOR
AR (Fred) Bunk

DATUM
19 september 2023
Verz.: 19-09-2023
TELEFOONNUMMER
043 350 4450

BIJLAGEN
3
ONZE REFERENTIE
2023.03871

E-MAILADRES
Fred.Bunk@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

In deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de evaluatie van de regulering van de toeristische verhuur en de opkoopbescherming via de Huisvestingsverordening.

Juli 2022 stelde uw raad de Huisvestingsverordening voor de regulering van de toeristische verhuur en de opkoopbescherming vast. De raad is in de raadsinformatiebrief van 13 september 2022 (kenmerk 2022.15169) toegezegd rond de zomer van 2023 met een tussenevaluatie te komen. Deze geeft op hoofdlijnen inzicht in de effecten van de verordening. In het raadsbesluit waren alleen de geraamde kosten voor 2023 opgenomen. Op basis van de opgedane ervaringen, hebben we meer inzicht in de feitelijke kosten. Deze zijn voor de komende drie jaar opgenomen in de (concept)-begroting 2024.

Conclusies

De verordening voldoet aan de eerder gestelde doelen. Voor de toeristische verhuur: meer inzicht in de feitelijke situatie. Voor de opkoopbescherming: het beperken van het opkopen van koopwoningen met het doel deze te gaan verhuren. Met de opkoopbescherming vergroten we de beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen voor starters en doorstromers. Er zijn nu geen argumenten om de verordening aan te passen dan wel in te trekken (zie bijlage 1 voor een meer uitgebreide beschrijving).

Uitvoering toeristische verhuur

Voor de toeristische verhuur geldt dat de in de verordening opgenomen registratie- en meldplicht voldoet. Er is dus geen aanleiding om nu verder te gaan, de procedure te wijzigen en een vergunningplicht in te stellen. Het onderzoek naar de tijdregistratie, controle en handhaving laat zien dat de voor de begroting van 2023 gemaakte aannames dicht in de buurt zitten van de praktijk. De benodigde middelen kunnen om die reden slechts beperkt worden verlaagd. De reservering in de begroting 2023 bedroeg € 172.000,- aan aanvullende middelen voor 1 jaar. Voor de komende 3 jaar wordt nu een aanvullend bedrag gereserveerd van € 170.500,-.



DATUM
19 september 2023

Uitvoering opkoopbescherming

Voor de opkoopbescherming geldt dat er veel minder vergunningaanvragen zijn ingediend dan verwacht. Er zijn nog geen weigeringen van vergunningaanvragen geweest. Verder geven controles minder aanleiding tot nader te onderzoeken verkopen dan ingeschat. Dit heeft ook tot gevolg dat er minder capaciteit nodig is voor juridische procedures (bezwaar en beroep). Dit betekent al met al dat er fors minder capaciteit en kosten met de uitvoering zijn gemoeid. Het gereserveerde bedrag voor 2023 bedroeg € 368.000,- voor 1 jaar. Voor de komende 3 jaar wordt nu een bedrag gereserveerd van € 94.000,- per jaar. De aangepaste bedragen zijn opgenomen in de conceptbegroting 2024.

Tot slot

De Huisvestingsverordening geldt voor een periode van 4 jaar. In de tussentijd zet de gemeente met de woonprogrammering in op het verminderen van de schaarste door nieuwbouw en herbestemming. Om deze verordening na 4 jaar te kunnen continueren moet de gemeente opnieuw aantonen dat -ondanks de genomen maatregelen- er nog steeds sprake is van schaarste aan betaalbare koopwoningen en/of de leefbaarheid blijvend in het geding is. De evaluatie in 2026 moet uitwijzen of er voldoende grondslag is om de huisvestingsverordening voor de regulering van toeristische verhuur en opkoopbescherming voort te zetten. De opzet van deze evaluatie delen we vooraf met de raad.

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 mogelijk continueren van deze regeling. Het kan dus zijn dat -ondanks een positieve uitkomst- van de evaluatie in Maastricht de opkoopbescherming niet wordt verlengd, omdat het parlement besluit om deze tijdelijke regeling in te trekken.

Hoogachtend,

Johan Pas
Wethouder Wonen, Onderwijs, Studentenstad en Welstand

en

John Aarts
Wethouder Mobiliteit, Stadsbeheer, Duurzaamheid, en Hospitality

kadaster



Jorian Lamberink, Frank
Harleman, Paul de Vries

Research Kadaster

25 augustus 2023

Concept

Investeerders in de gemeente Maastricht



Samenvatting

Hier komt nog een samenvatting



Inhoudsopgave*





Inleiding

Aanleiding

De gemeente Maastricht kent vanaf 1 oktober 2022 een opkoopbescherming voor woningen tot de WOZ-waarde van €355.000. Dat houdt in dat in de gemeente er een verbod geldt om een koopwoning na aankoop te verhuren. Om het effect van deze beleidsmaatregelen te volgen heeft de gemeente inzicht nodig in de aan- en verkopen van woningen uitgesplitst naar type koper/verkoper.

De gemeente Maastricht is nadrukkelijk geïnteresseerd in het anticiperend gedrag van investeerders voorafgaand aan de invoering van de opkoopbescherming en de gevolgen in het gedrag van investeerders nadat de opkoopbescherming is ingevoerd.

Het doel van de opkoopbescherming is het behoud van betaalbare koopwoningen. De gemeente wil daarom graag weten of particuliere huishoudens, in het bijzonder koopstarters, sinds de invoering van de opkoopbescherming meer woningen hebben kunnen kopen.

Deze rapportage geeft hierop antwoord aan de hand van 5 onderzoeksvragen. Dit onderzoek richt zich uitsluitend op de markt van bestaande koopwoningen.



Onderzoeksvragen

Om inzicht te geven in investeerders in de gemeente Maastricht over de periode 2015 tot en met half 2023 wordt antwoord gegeven op de volgende onderzoeksvragen:

1. Hoe heeft het aantal aankopen van investeerders (buy-to-let), zowel in aantallen als in aandeel, zich in de onderzoeksperiode ontwikkeld? Het gaat hierbij om de cijfers voor zowel de gemeente als voor de wijken.
2. Is er kort voor invoering van de opkoopbescherming per 1 oktober 2022 meer aangekocht en zo ja, door welke type kopers?
3. Wat zijn de ontwikkelingen per type investeerder?
4. Is een betaalbare koopwoning door de opkoopbescherming beter bereikbaar geworden voor koopstarters en doorstromers?
5. Wat zijn de verschillen en overeenkomsten met andere gemeenten die de opkoopbescherming hebben ingevoerd? Hierbij vindt een vergelijking plaats met de G4, G40 en studentensteden met daarbij het onderscheid naar gemeenten met en zonder opkoopbescherming.

De volgende slide geeft een interactieve inhoudsopgave.



Woningtransacties totaal

7882

49-117E

7883

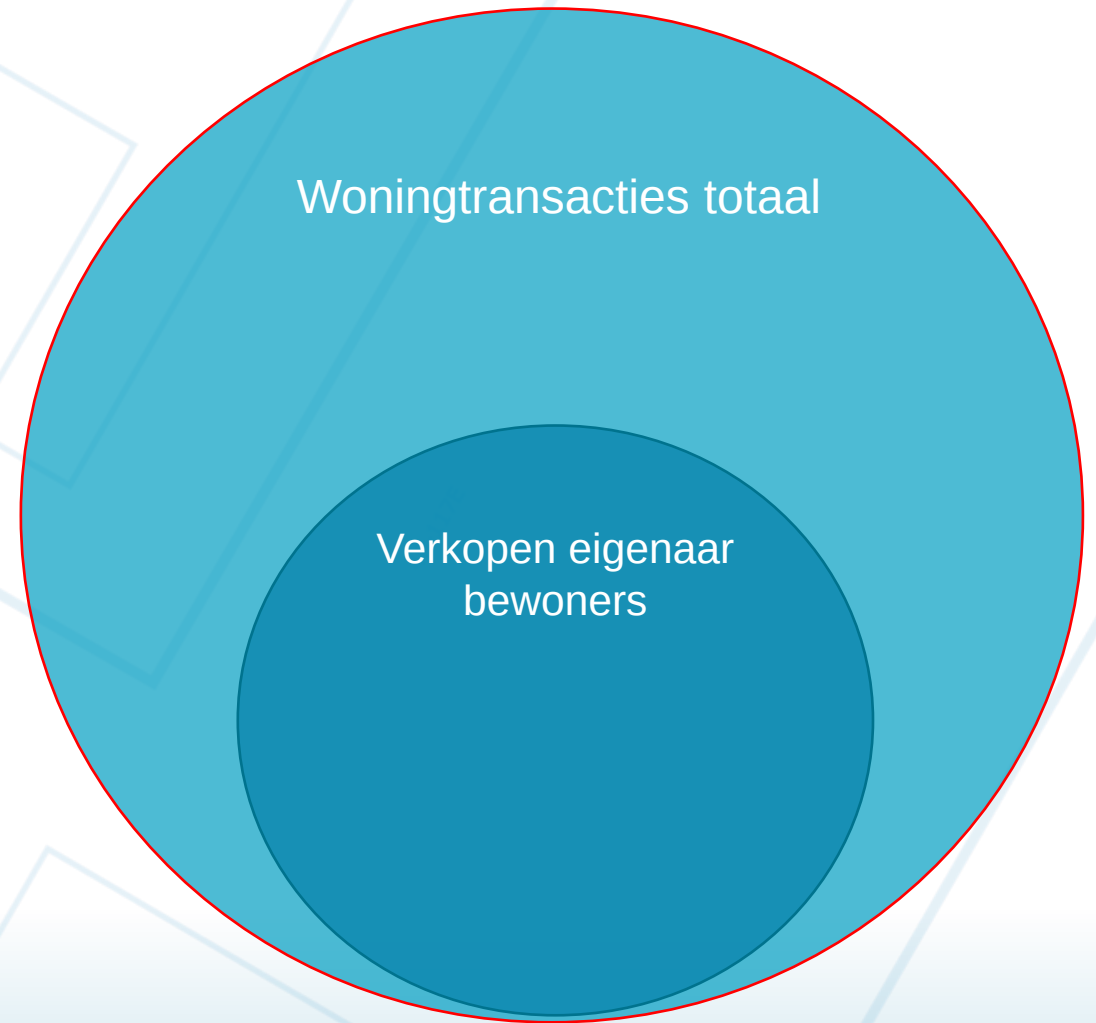




Woningtransacties totaal

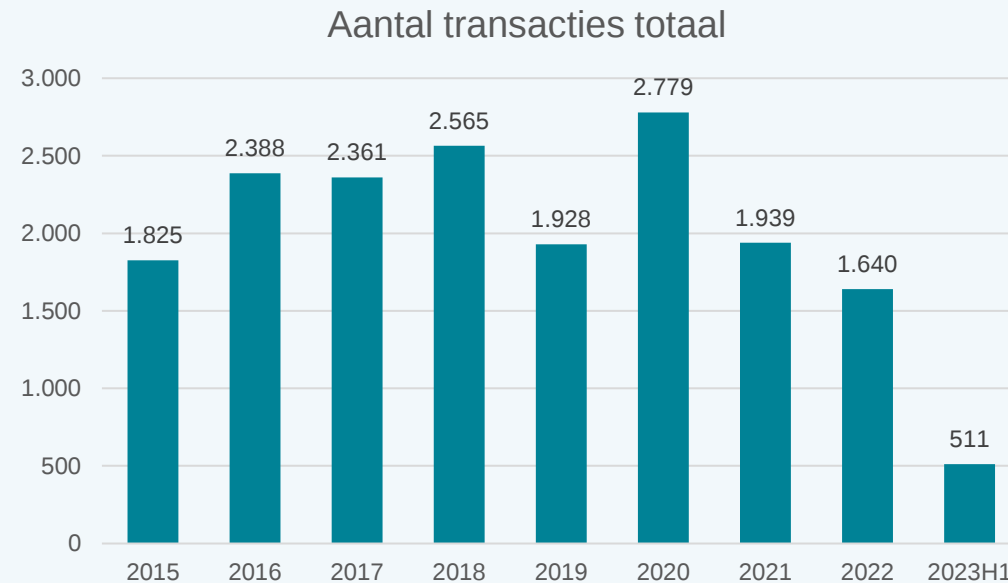
In dit onderdeel analyseren we alle woningtransacties die door het Kadaster geregistreerd worden.

De grootste groep betreft normaliter de woningverkoop van eigenaar-bewoners. Er zijn echter meer partijen die woningen kopen en verkopen. Het gaat dan bijvoorbeeld om woningverkoop van investeerders (portefeuilles), maar ook die van woningcorporaties (uitpondingen).





Afnemend aantal woningverkopen na piek in 2020

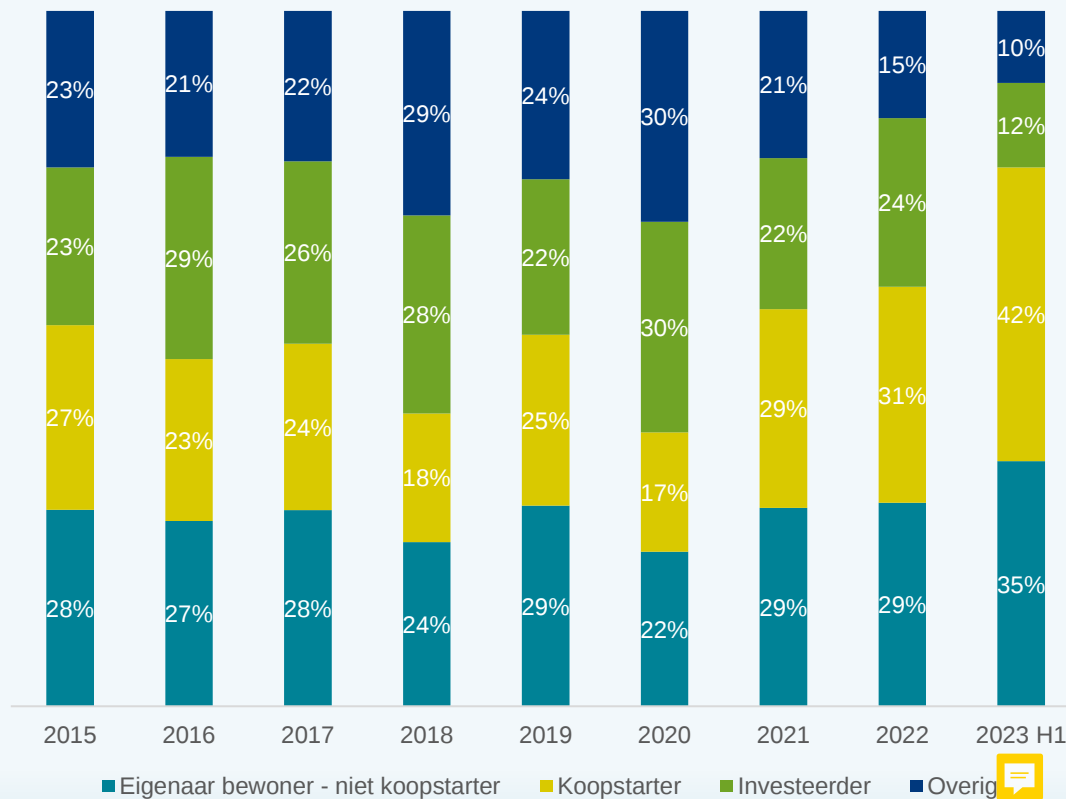


- In de onderzoeksperiode waren er in totaal bijna 18.000 transacties, waarvan ruim 500 in de eerste helft van 2023.
- Het aantal woningtransacties schommelt door de jaren heen. Na een piek in 2020 is het aantal woningtransacties afgenomen.
- In 2022 ligt het aantal transacties het laagst van de hele periode 2015-2022. De woningmarkt begint af te koelen, zo blijkt ook uit het eerste half jaar van 2023.



Eigenaar-bewoners grootste groep kopers

Wie koopt de woningen?

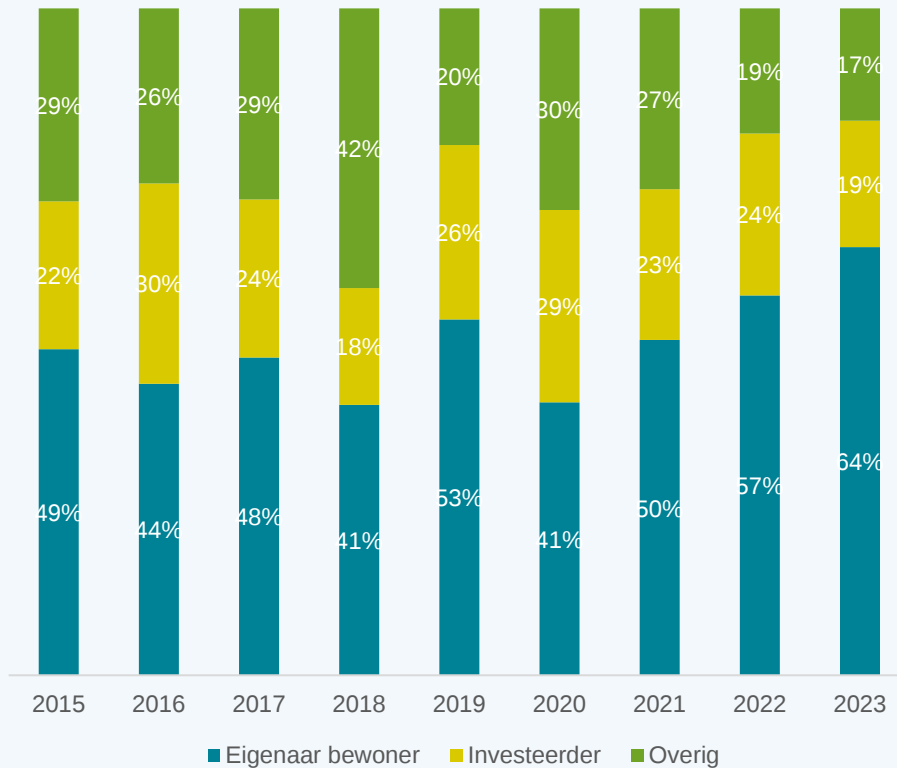


- De meeste woningen worden gekocht door eigenaar-bewoners; in de onderzoeksperiode schommelt hun aandeel rond de 50%. Die 50% is de optelsom van zo'n 27% doorstromers en 23% koopstarters.
- Het aandeel gekocht door investeerders (particulier en bedrijfsmatig) ligt op zo'n 25%. Opvallende uitschieter is 2020: dat jaar kochten investeerders bijna 30% van de verkochte woningen. Waarschijnlijk anticipeerden zij hiermee op de verhoging van de overdrachtsbelasting, die sinds 2021 voor investeerders op 8% ligt. Daarnaast valt het eerste half jaar van 2023 op, hierin kochten investeerders slechts 12% van alle woningen.
- Ook koopstarters anticipeerden op deze wijziging van de overdrachtsbelasting: zij stelden de laatste maanden van 2020 hun aankoop juist uit naar 2021, waardoor we in 2021 een piek zien van het aandeel koopstarters. In 2023 is het aandeel koopstarters nog relatief groot.



Eigenaar-bewoners ook grootste verkopende groep

Wie verkoopt de woningen?



- Veruit de meeste woningen worden verkocht door eigenaar-bewoners. In 2022 werden ruim 900 woningen verkocht door een eigenaar-bewoner, wat neerkomt op 57% van alle verkopen in 2022. Dit aandeel is in het eerste halfjaar van 2023 gestegen naar 64%.
- Investeerders kochten in 2020 een groot aandeel van de woningen, maar waren ook verantwoordelijk voor een groot aandeel van de verkopen. Mogelijk bevat deze categorie toch een aantal nieuwbouwwoningen, of gaat het om transformaties of woningen die geflipt zijn.



Verkocht door eigenaar-bewoners

7882

49-117E

7883



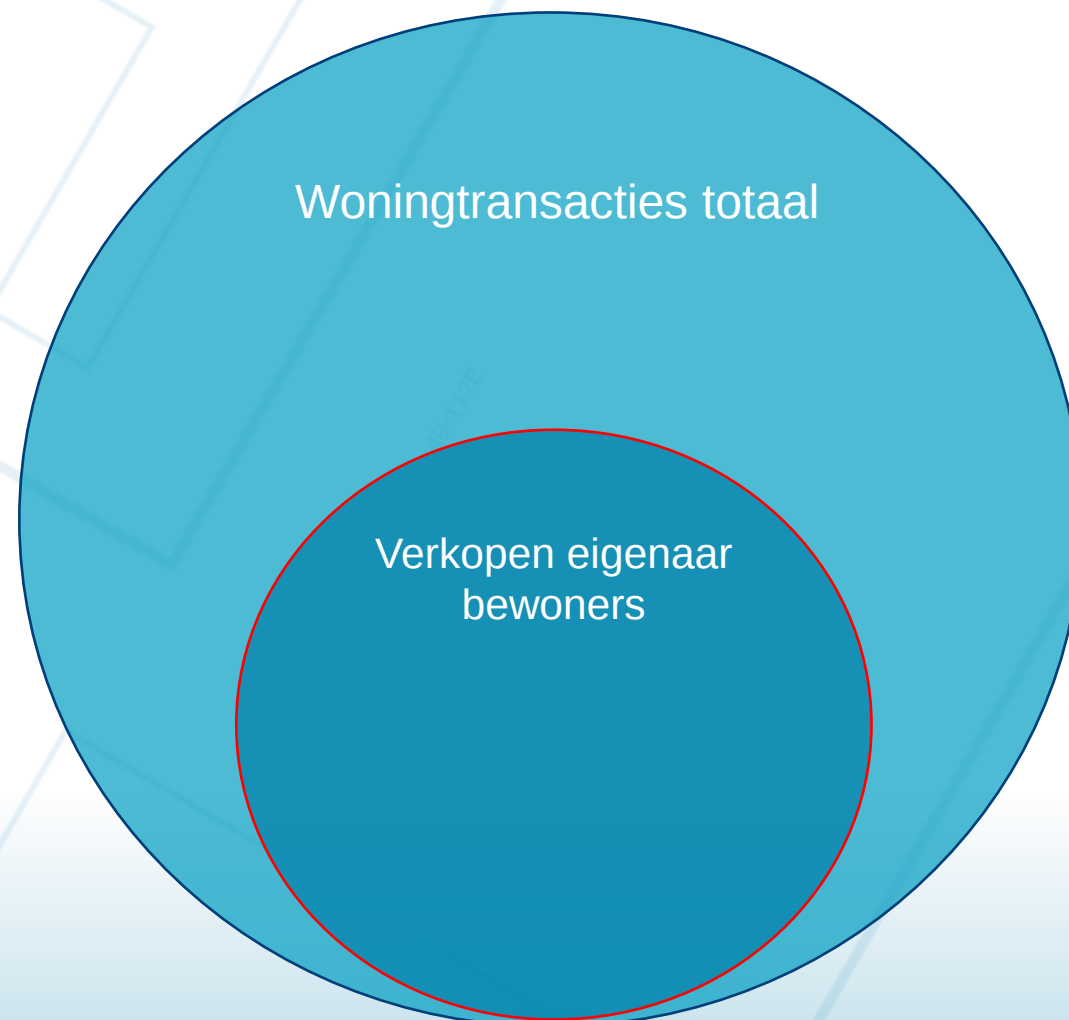


Woningen verkocht door eigenaar-bewoners

In het vervolg van deze rapportage zoomen we in op de woningen die zijn verkocht door eigenaar-bewoners.

Bij een analyse van de opkoopbescherming is juist deze groep van verkochte woningen interessant.

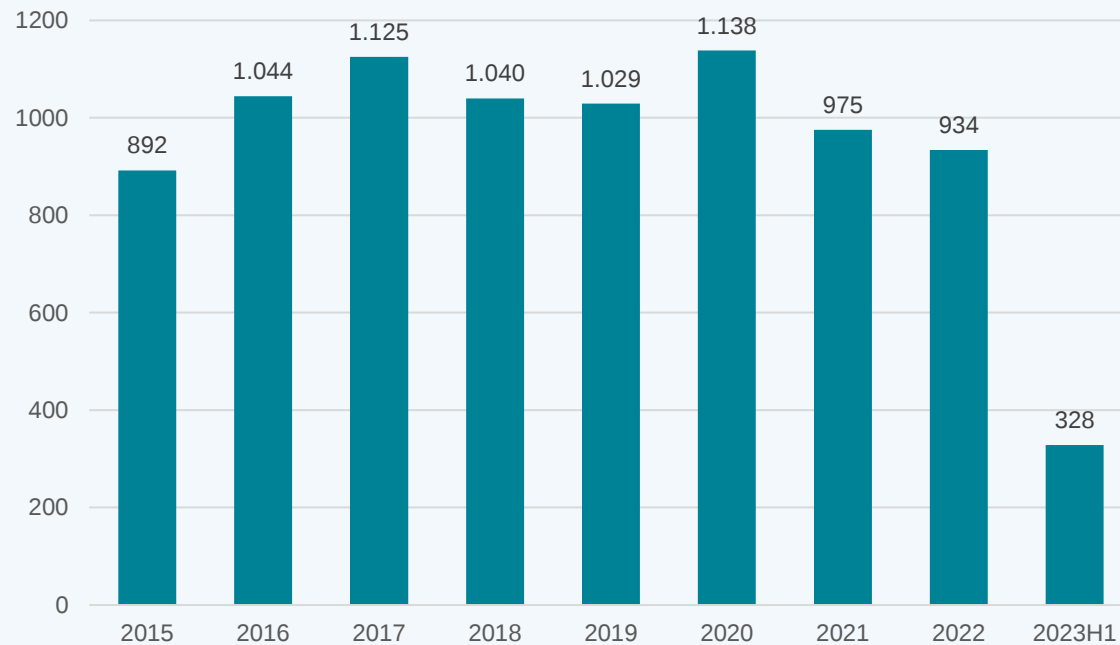
Wanneer een woning door een eigenaar-bewoner verkocht wordt aan een investeerder, dan verdwijnt een woning uit de koopwoningvoorraad en wordt een huurwoning.





Afnemend aantal verkopen eigenaar-bewoners

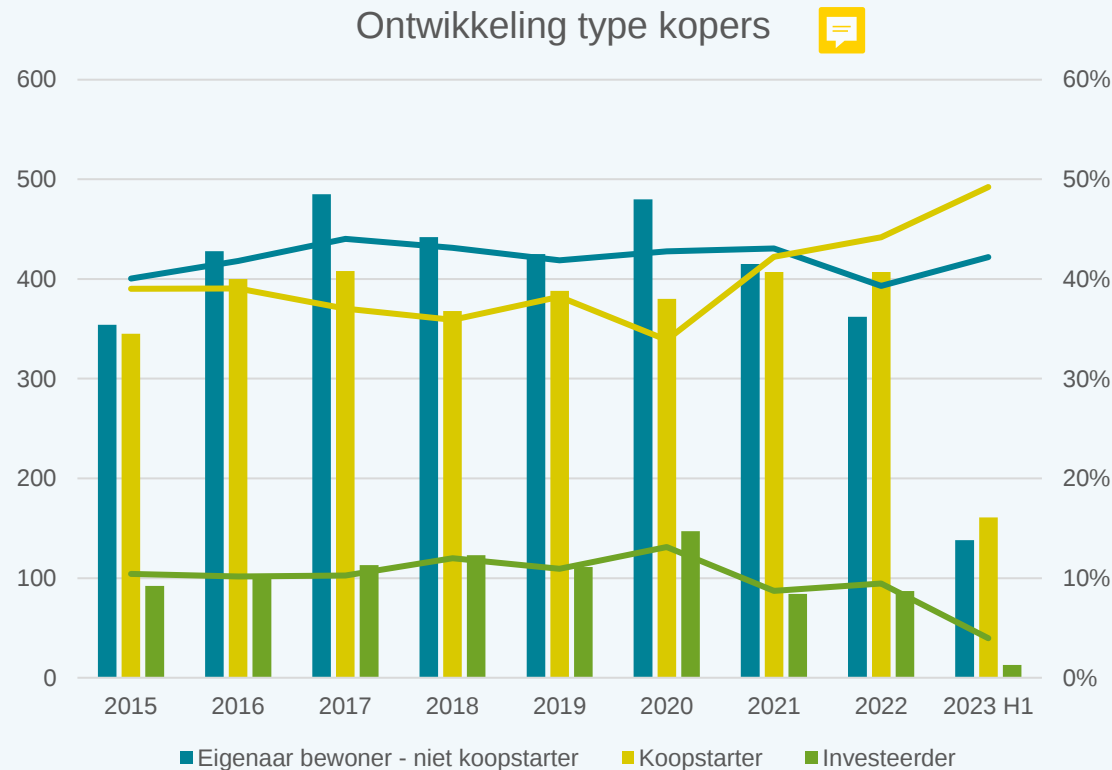
Aantal verkocht eigenaar-bewoners



- In totaal verkochten eigenaar-bewoners zo'n 8.400 woningen gedurende de onderzoeksperiode.
- Het aantal woningtransacties is de laatste jaren afgenomen. In 2020 was een piek in het aantal woningtransacties. Toen werden 1.138 woningen verkocht door eigenaar-bewoners. Sindsdien is dit aantal afgenomen tot 934 transacties in 2022.
- De daling in het aantal transacties lijkt door te zetten in 2023. In het eerste halfjaar van 2023 werden slechts 328 woningen verkocht.



Koopstarters winnen terrein

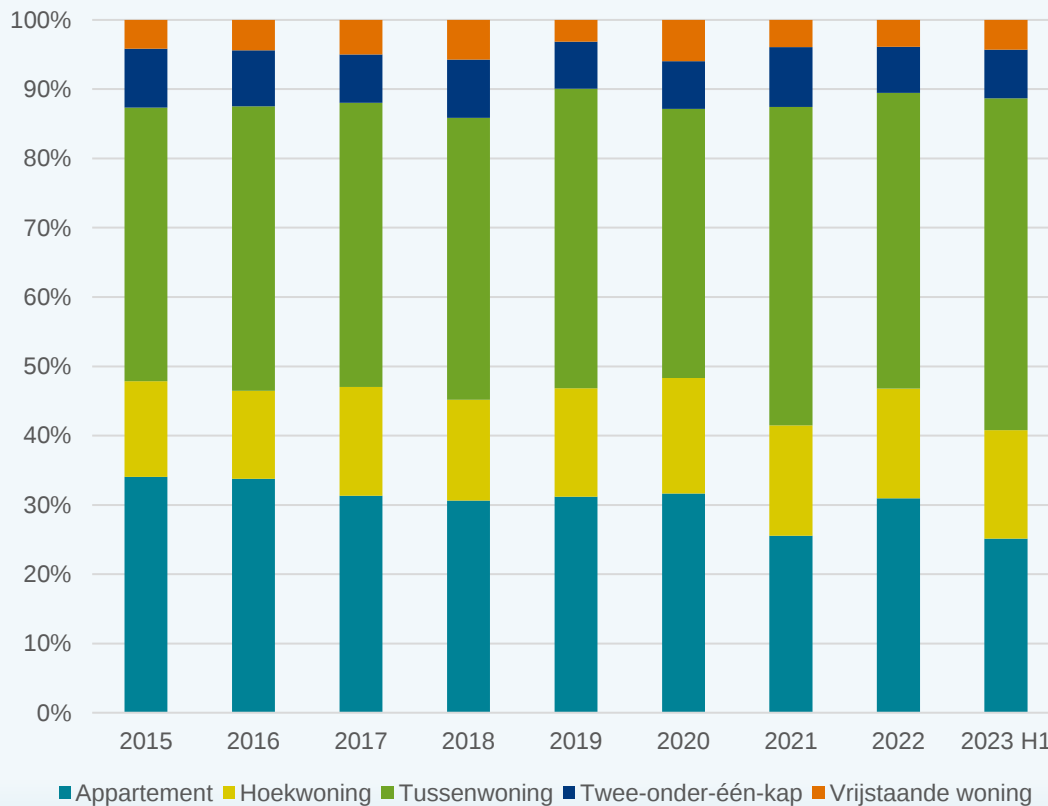


- De verdeling van het type kopers blijft door de jaren redelijk constant. Iets meer dan een kwart van de woningen wordt gekocht door koopstarters en bijna 40% door doorstromers. De investeerders kopen rond de 10% van deze woningen.
- Het aandeel koopstarters is de afgelopen jaren wel fors gestegen, van 34% in 2020 naar 49% in het eerste halfjaar van 2023. Dit ging met name ten koste van het aandeel investeerders dat in deze jaren gedaald is van 13% naar 4% in het eerste halfjaar van 2023.
- Dit lijkt een eerste indicatie dat de opkoopbescherming haar werkt doet. Immers, het aandeel investeerders daalt en het aandeel koopstarters stijgt in het eerste halfjaar van 2023.
- De aandelen tellen niet op tot 100%, de groep overig is weggelaten in deze figuur.



Woningtransacties per woningtype

Ontwikkeling transacties naar woningtype

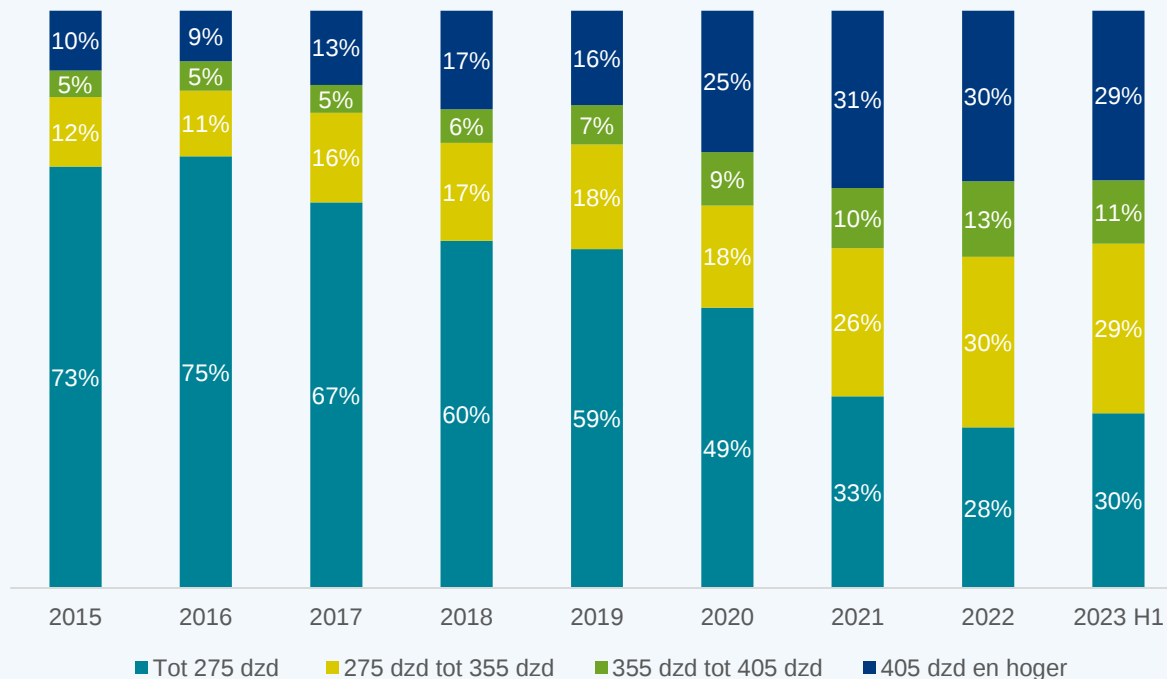


- In vrijwel alle jaren blijft de verdeling tussen het type woningen dat wordt gekocht gelijk ten opzichte van eerdere jaren.
- Voor de gehele gemeente geldt dat er in het eerste halfjaar van 2023 voornamelijk tussenwoningen zijn gekocht (48%), gevolgd door appartementen (25%). Daarnaast is 16% van de gekochte woningen een hoekwoning, 7% een twee-onder-één-kap en 4% een vrijstaande woning.



Landelijke prijsstijging duidelijk te zien

Ontwikkeling transacties eigenaar-bewonermarkt naar prijsklasse

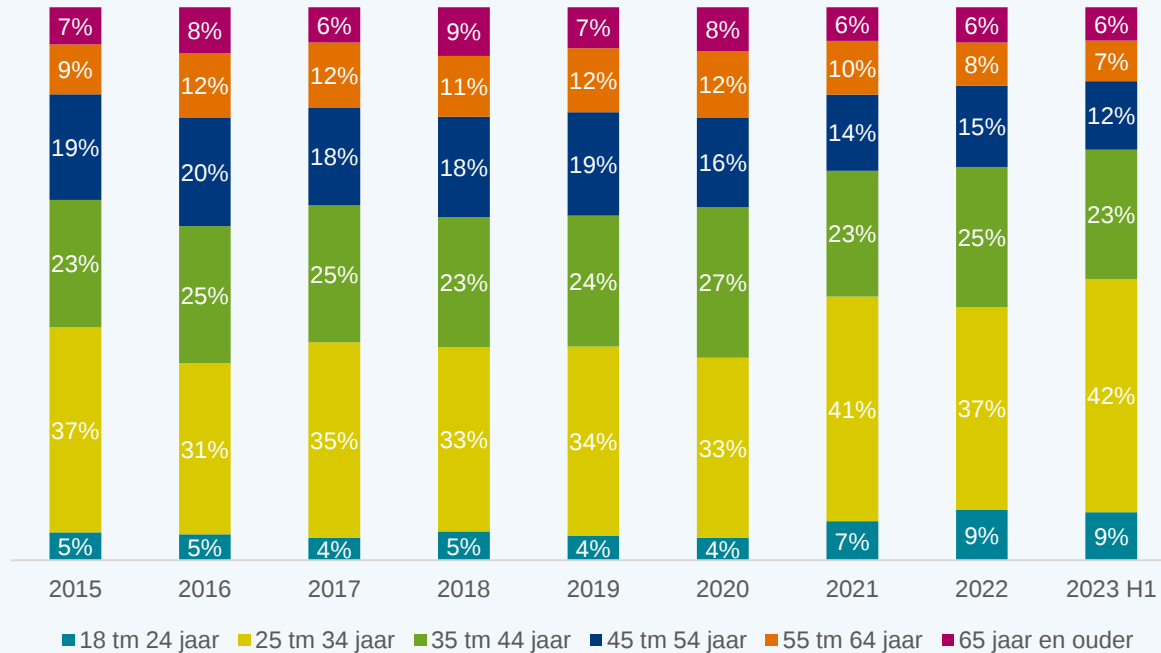


- Net zoals in de rest van het land zijn ook de prijzen van verkochte woningen in gemeente Maastricht de laatste jaren toegenomen.
- In 2022 en de eerste helft van 2023 is om en nabij de 30% van de verkochte woningen duurder dan € 405.000. In 2015 was dit aandeel nog 10%.
- Aan de andere kant is het aandeel woningen dat wordt verkocht voor minder dan € 275.000 sterk gedaald. In 2015 viel nog 73% van de woningen in deze categorie en in 2022 is dit aandeel nog 28%.
- In het eerste halfjaar van 2023 neemt het aandeel woningen verkocht onder €355.000 iets toegenomen ten koste van de woningen duurder dan €355.000.



Woningtransacties per leeftijd

Ontwikkeling transacties van eigenaar-bewoners aan eigenaar-bewoners, naar leeftijd koper



- De leeftijden van kopers blijven door de jaren heen redelijk constant.
- De meeste woningen in gemeente Maastricht worden gekocht door relatief jonge huishoudens. Van alle woningen die werden gekocht door eigenaar-bewoners, werd in 2022 ongeveer 70% gekocht door kopers jonger dan 45 jaar. Dit ligt iets hoger dan het landelijk gemiddelde. In 2023 is dit percentage zelfs gestegen naar bijna 75%. Met name door een stijging in de leeftijdsklasse 25 tot en met 34 jaar.
- Kijken we echter naar kopers jonger dan 35 jaar, dan ligt dit aandeel in gemeente Maastricht gedurende de onderzoeksperiode constant lager dan het landelijk gemiddelde, wat uiteenloopt van 42% in 2015 tot 51% in 2023.



Onderscheid naar type koper

7882

49-117E

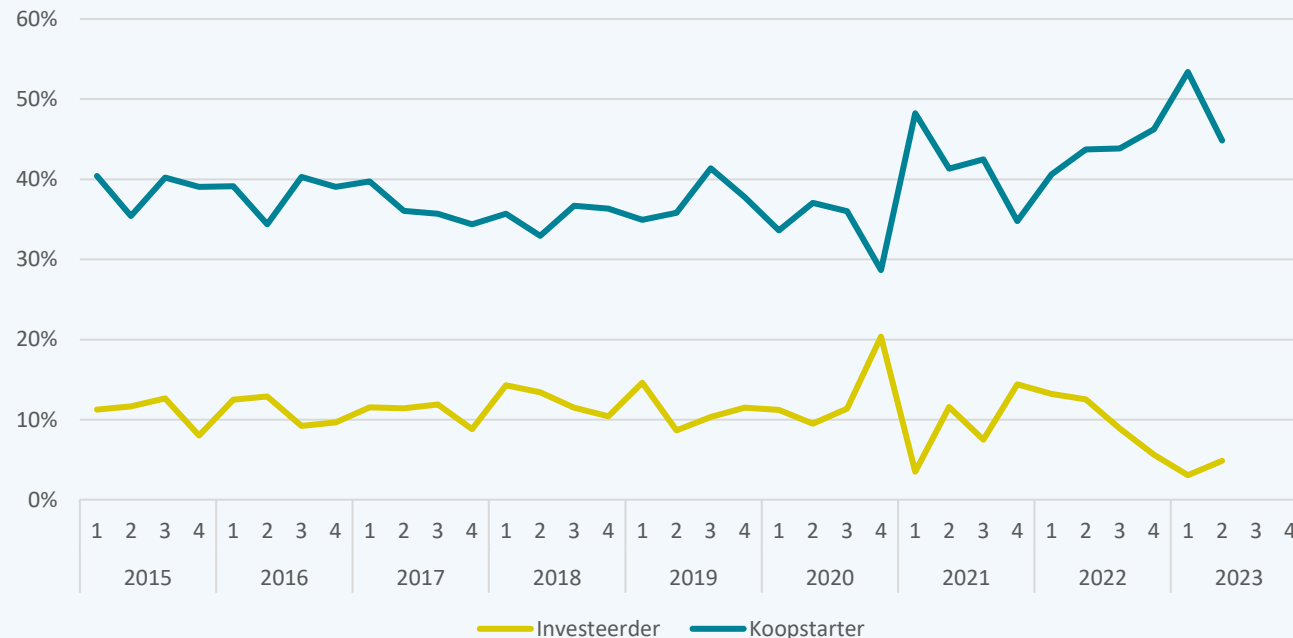
7883





Duidelijke effecten beleidsmaatregelen

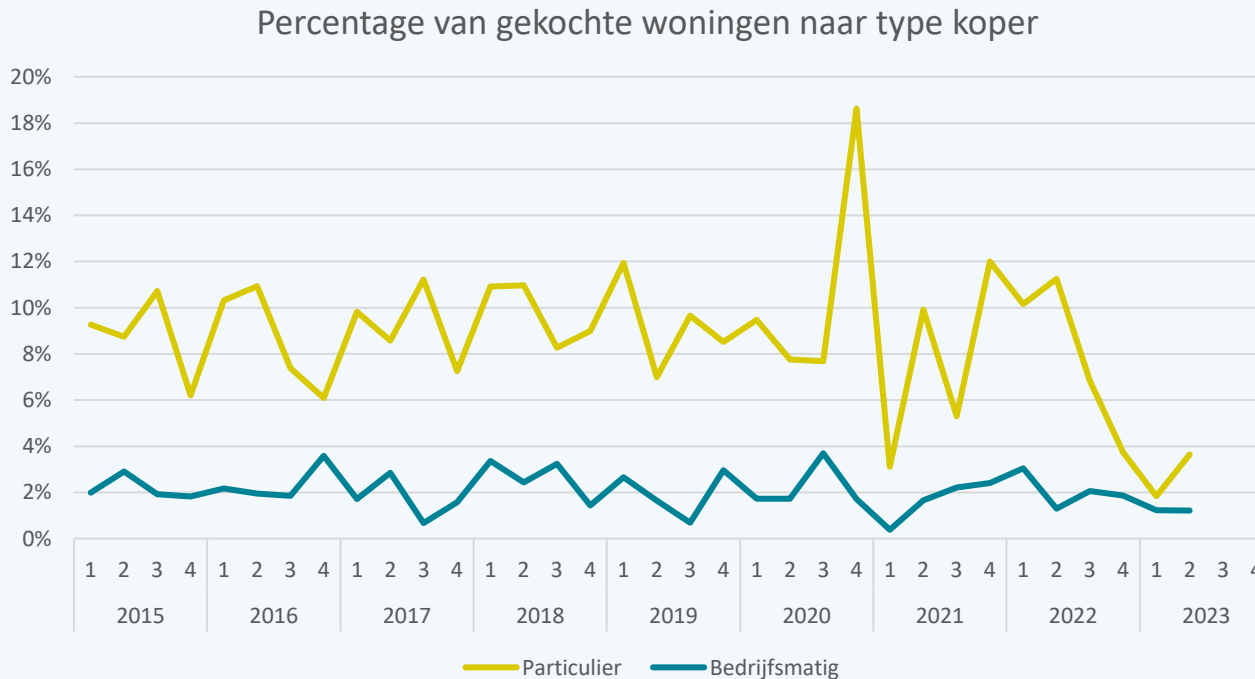
Percentage van gekochte woningen naar type koper



- De figuur toont het aandeel aankopen van investeerders en koopstarters van alle woningen verkocht door eigenaar bewoners.
- De effecten van beleidsmaatregelen zijn duidelijk terug te zien. Eind 2020 zien we een piek in aankopen van investeerders en een dip in aankopen van koopstarters, terwijl we begin 2021 het omgekeerde zien. Dit heeft alles te maken met de gewijzigde overdrachtsbelasting per januari 2021.
- Hetzelfde zien we gebeuren bij de invoering van de opkoopbescherming per 1 oktober 2022 (start Q3). We zien dat investeerders anticiperen op de maatregel door met name eind 2021 en begin 2022 veel te kopen. Het aandeel gekochte woningen door koopstarters neemt sinds het 2022 Q3 juist toe tot 53%.
- Zie [bijlage extra figuren](#) voor de aantallen



Opkoopbescherming raakt particuliere investeerders



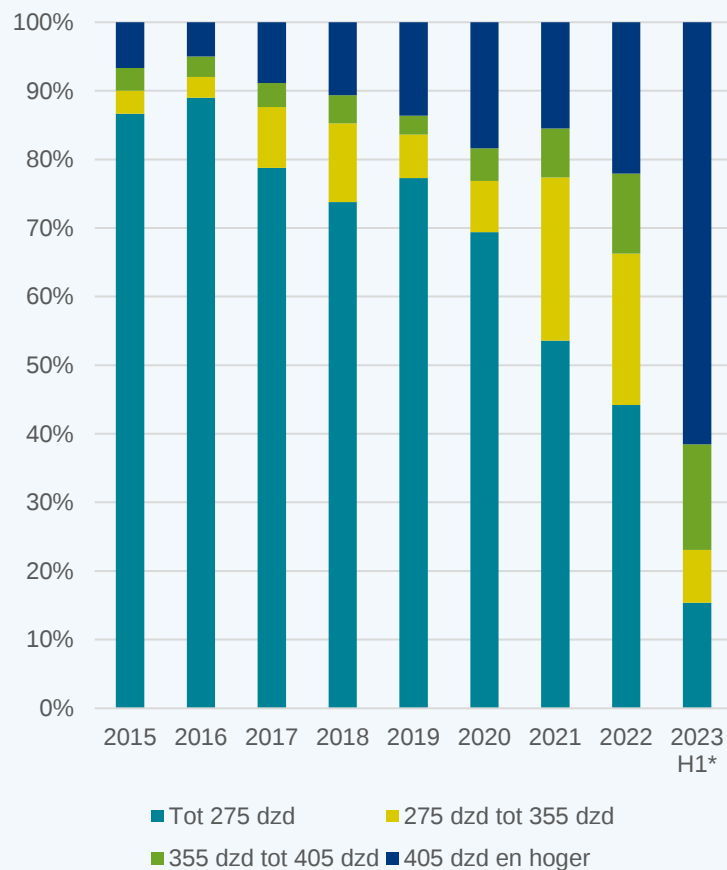
- De figuur toont het aandeel aankopen van investeerders (zoals op de vorige dia) uitgesplitst naar particuliere en bedrijfsmatige investeerders.
- Te zien is dat beide groepen zich anders gedragen. De gewijzigde overdrachtsbelasting in 2021 heeft met name een effect op particuliere investeerders, terwijl bedrijfsmatige investeerders eerder anticipeerden.
- Het effect van de ingevoerde opkoopbescherming is duidelijk zichtbaar particuliere investeerders. Waar ze in de eerste helft van 2023 nog goed waren voor 10% van alle transacties, is dit vanaf 2022 Q4 gedaald naar beneden 4%.
- Het herstel in het 2^e kwartaal 2023 is grotendeels toe te schrijven aan aankopen van kleine investeerders met minder dan 5 woningen.
- Zie [bijlage extra figuren](#) voor aantallen



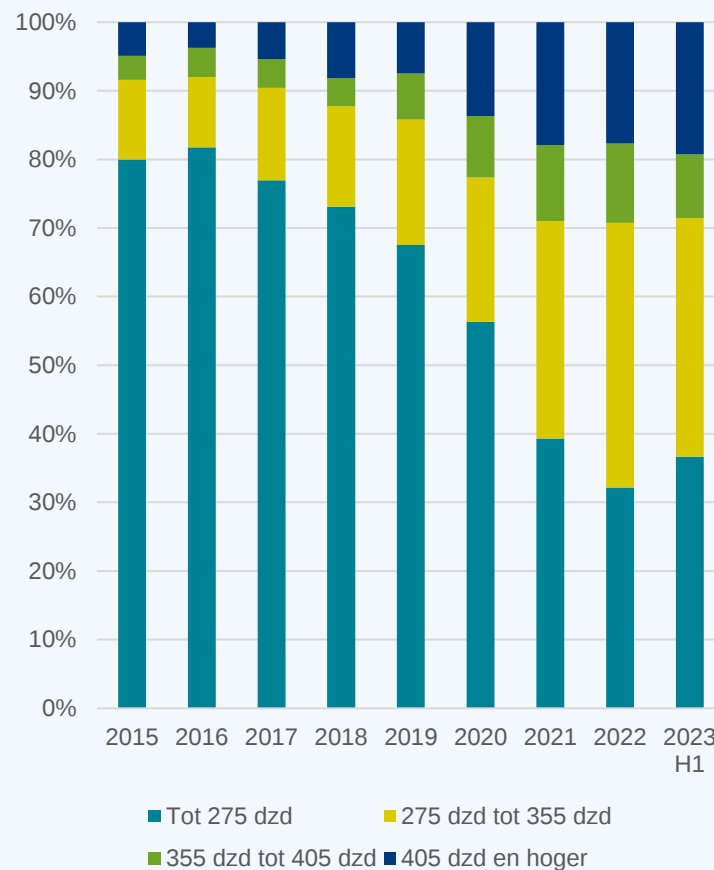
Investeerders richten pijlen op duurder segment



Aankopen **investeerders** van eigenaar bewoners naar prijsklasse



Aankopen **koopstarters** van eigenaar bewoners naar prijsklasse

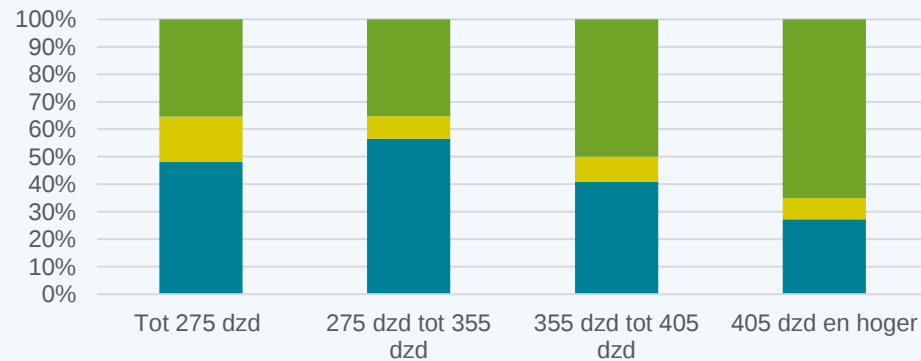


- Investeerders kochten tot 2021 vooral woningen tot € 275.000. In 2022 zijn woningen tot € 355.000 goed voor zo'n 65% van de aankopen van investeerders.
- De algehele prijsstijging is ook duidelijk te zien in de aankopen van koopstarters en investeerders. Waar in 2015 nog om en nabij de 80% van alle aankopen van beide groepen woningen waren van minder dan €275.000 is dit in 2022 nog slechts 30% voor koopstarters en ruim 40% voor investeerders.
- Koopstarters kopen het meest in West, Oost en Zuidoost. Deze wijken kenmerken zich ook als goedkopere gebieden, Zuidwest en Centrum zijn juist relatief duurder. Koopstarters kopen ook in deze twee kernen vooral de goedkopere woningen.
- Investeerders kopen ook vooral in West, Oost en Zuidoost. In 2022 en het eerste halfjaar 2023 kochten ze daarnaast veel in het over het algemeen duurder Centrum.

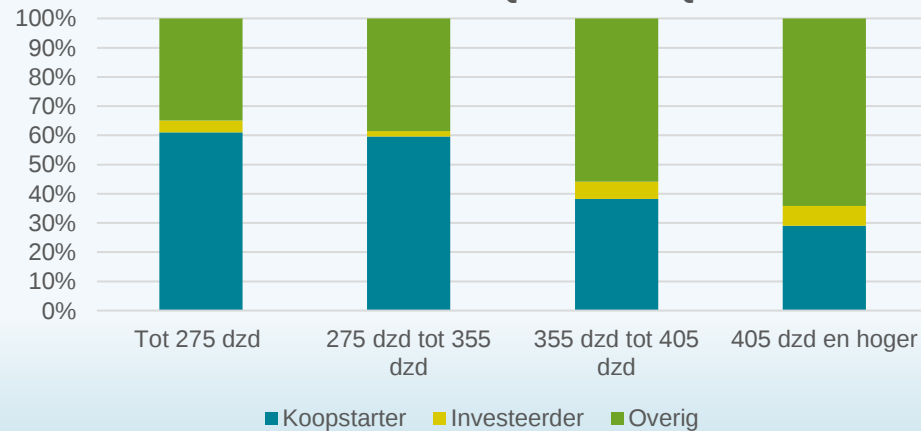


Anticipatie effect opkoopbescherming

Transacties naar prijsklasse naar type koper,
Periode 2022 Q1 - 2022 Q3



Transacties naar prijsklasse naar type koper,
Periode 2022 Q4 - 2023 Q2



- Deze figuren tonen het aantal en aandeel verkopen binnen de prijsklassen voor en na het invoeren van de opkoopbescherming. Te zien is dat investeerders veel minder kopen in de goedkoopste prijsklassen en uitwijken naar de duurste prijsklasse van €405.000 en hoger.
- De verdeling van de type kopers binnen de verschillende prijsklassen, laat daarnaast zien dat de investeerders een relatief beperkt aantal woningen kopen. Door de beperkte aantallen woningen die zij kopen, vormen zij in elke prijsklassen het kleinste aandeel.



Vergelijking met andere studentensteden

7882

49-117E

7883





Studentensteden

Maastricht is een studentenstad. In dit rapport zullen de statistieken voor de gemeente Maastricht daarom specifiek vergeleken worden met die van andere studentensteden.

De studentensteden zijn in de tabel rechts opgenomen met indicatie wel/geen opkoopbescherming en zo ja, per wanneer. De meeste studentensteden blijken opkoopbescherming te hebben ingevoerd. In Delft geldt de opkoopbescherming sinds 1 juli 2023, een datum buiten de onderzoeksperiode. In Leiden is de opkoopbescherming als maatregel in voorbereiding.

In het rapport worden de cijfers van de gemeente Maastricht, waar relevant, ook vergeleken met de G4 (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht) en de G40 (samenwerkingsverband van 41 grote gemeenten).

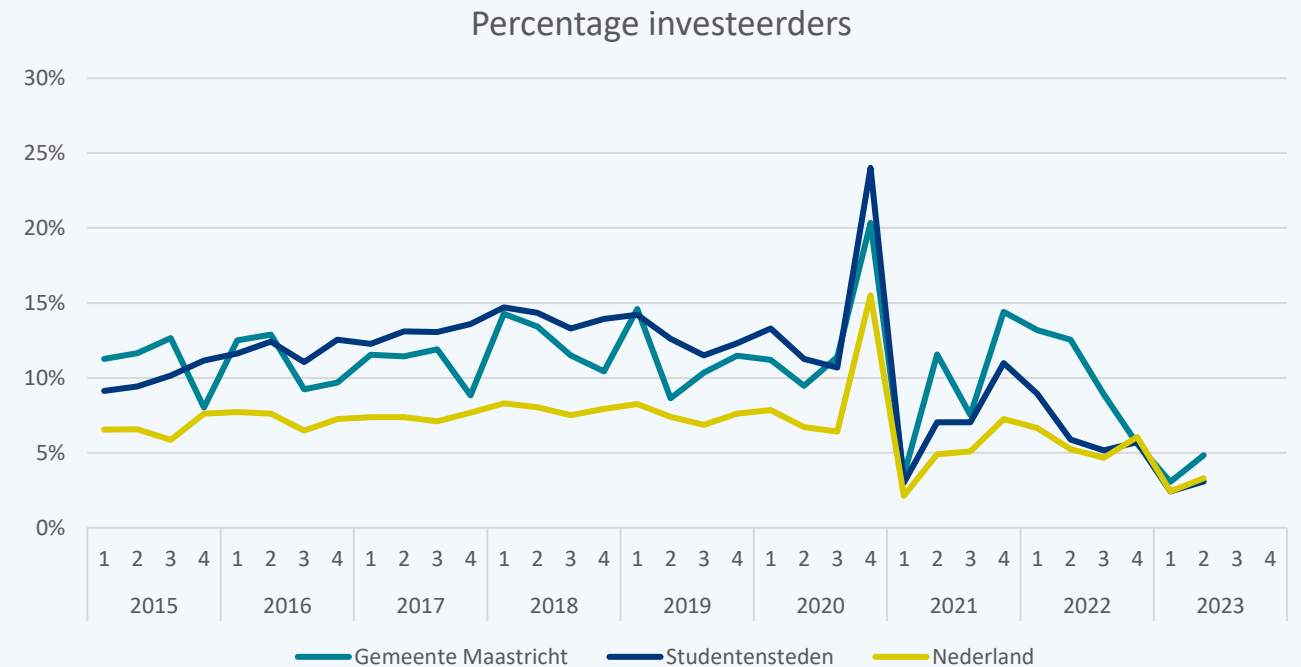
Noot: wanneer de gemeente Maastricht wordt vergeleken met de studentensteden, dan gaat het bij de studentensteden exclusief de gemeente Maastricht.

Studentenstad	Opkoopbescherming	Ingangsdatum
Maastricht	ja	Oktober '22
Amsterdam	ja	April '22
Rotterdam	ja	Januari '22
Utrecht	ja	Maart '22
Eindhoven	ja	April '22
Tilburg	ja	September '22
Nijmegen	ja	November '22
Enschede	ja	Januari '23
Groningen	ja	Maart '22
Wageningen	ja	Februari '22
Delft	ja, sinds kort	Juli '23
Leiden	nee	in voorbereiding



Woningtransacties verkocht door eigenaar-bewoners

- Vanaf 2021 was het aandeel van investeerders in de aankopen van woningen verkocht door eigenaar bewoners hoger dan die van de andere studentensteden.
- In de eerste kwartalen van 2022 is het verschil alleen maar groter geworden, mogelijk als gevolg van een anticiperend effect van investeerders op de invoering van de opkoopbescherming.
- Na invoering van de opkoopbescherming is het percentage investeerders in Maastricht naar een vergelijkbaar niveau met andere studentensteden.
- In de periode tot en met 2020 was het aandeel van investeerders in de gemeente Maastricht over het algemeen wat lager dan in studentensteden.
- Noot: de piek in het 4^e kwartaal 2020 en dal in het 1^e kwartaal van 2021 zijn veroorzaakt door de verhoging van de overdrachtsbelasting voor beleggerswoningen van 2% naar 8% per 1 januari 2021.

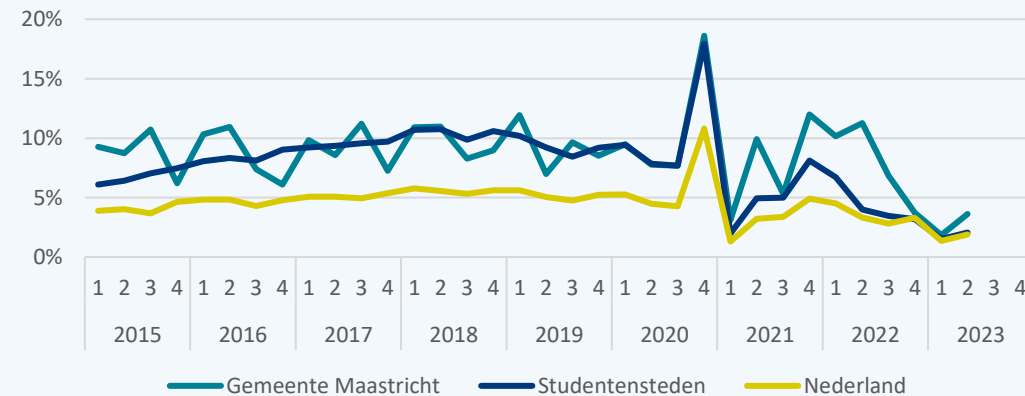




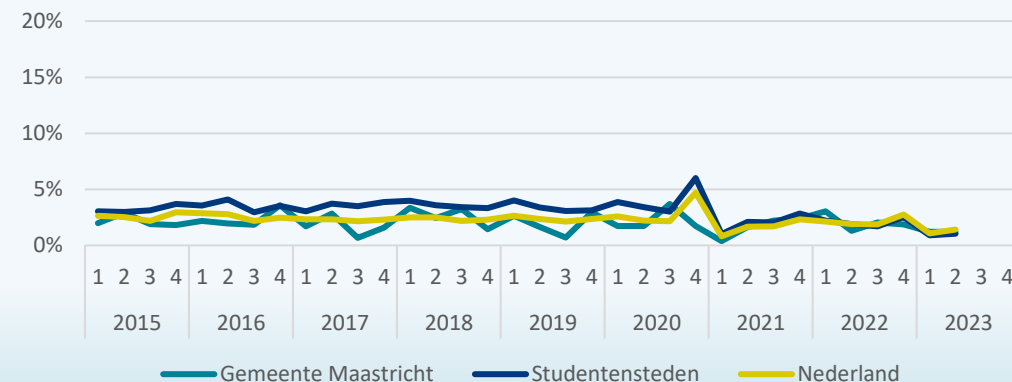
Woningtransacties verkocht door eigenaar-bewoners

- Het aandeel van particuliere investeerders in Maastricht lang vanaf 2021 hoger dan in de studentensteden. Door de opkoopbescherming is het aandeel snel teruggelopen. Het aandeel van particuliere investeerders is nu vergelijkbaar met dat in de studentensteden.
- Eerder al constateerden we dat het aandeel van investeerders in Maastricht voor 2020 gemiddeld wat lager lag dan in studentensteden. Dat komt vooral doordat het percentage bedrijfsmatige investeerders wat lager ligt.
- Bedrijfsmatige investeerders zijn minder gericht op het kopen van woningen van eigenaar-bewoners, de aandelen liggen dus duidelijk lager dan die van particuliere investeerders.

Particuliere investeerders



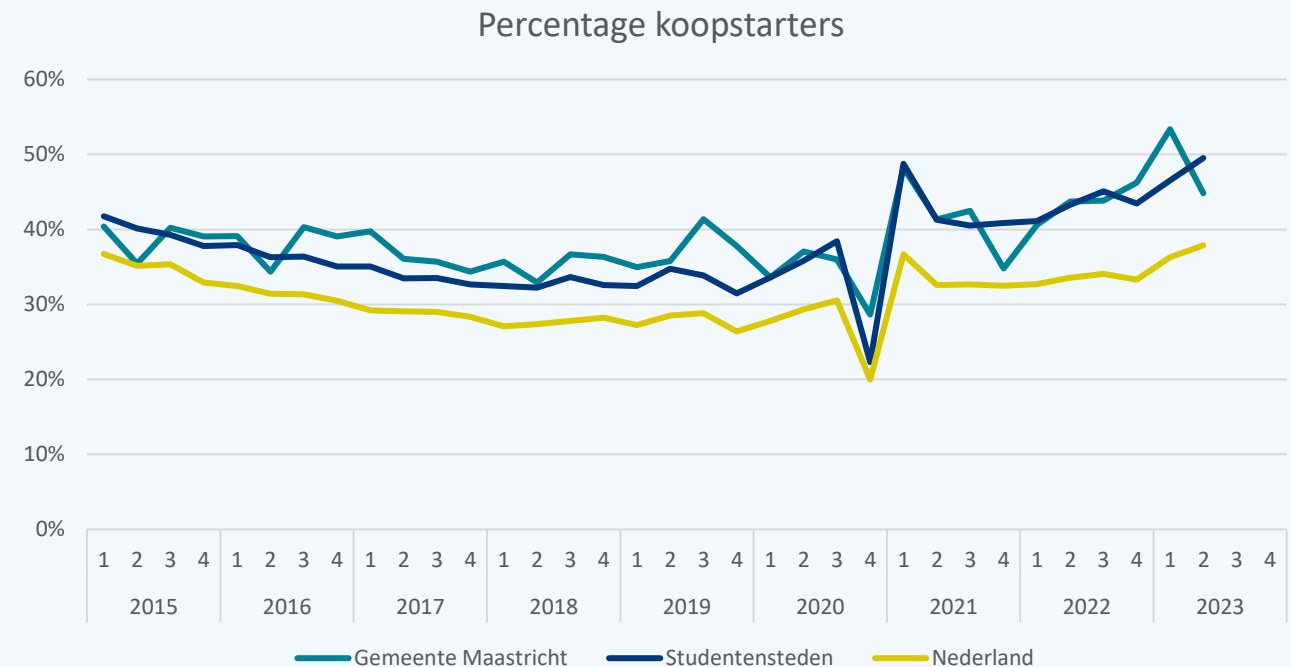
Bedrijfsmatige investeerders





Aankopen door koopstarters en investeerders

- Het aandeel van de koopstarters is toegenomen sinds invoering van de opkoopbescherming en piekte in het 1^e kwartaal van 2023 boven de 50%.
- Vergeleken met andere studentensteden is het aandeel koopstarters door de tijd op een vergelijkbaar niveau. In de periode 2017-2019 was het aandeel in Maastricht iets hoger dan in andere studentensteden.
- In Maastricht en andere studentensteden ligt het percentage koopstarters hoger dan gemiddeld in Nederland. In 2015-2016 was het verschil nog zo'n 5%-punt, inmiddels gaat het om 10%-punt.





Inzoomen op de wijken

7882

49-117E

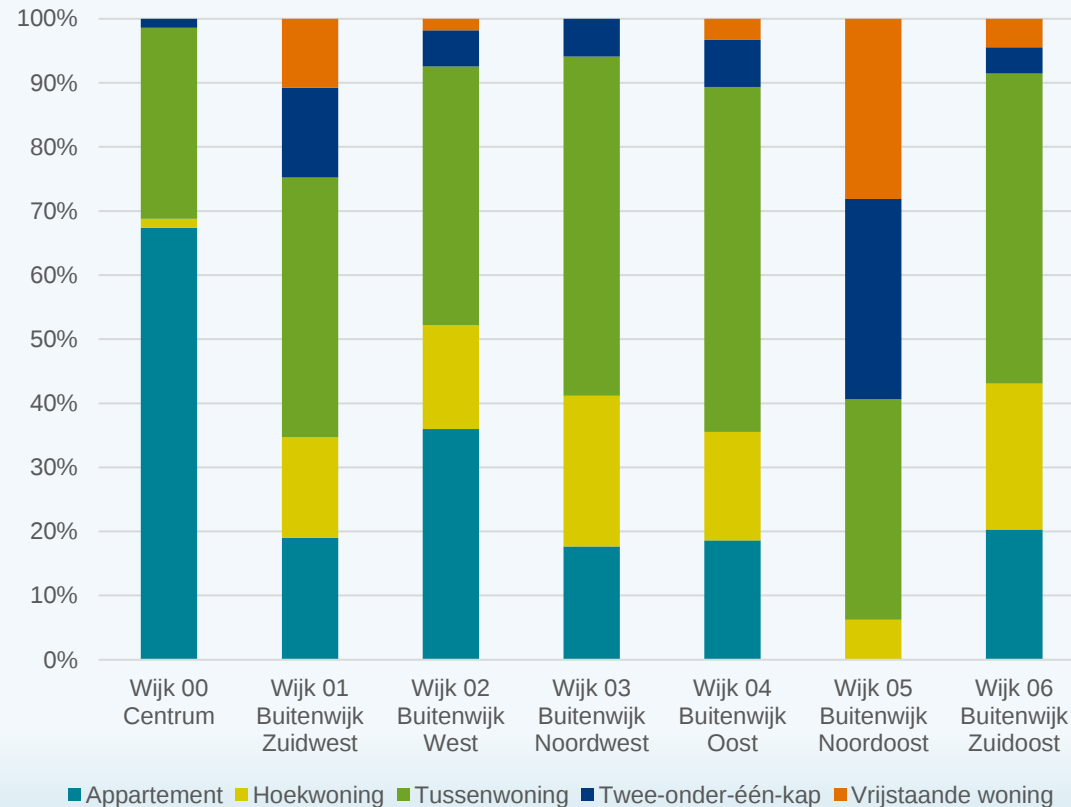
7883





Woningtransacties per woningtype

Ontwikkeling transacties naar woningtype,
Periode 2022 t/m 1^e halfjaar 2023

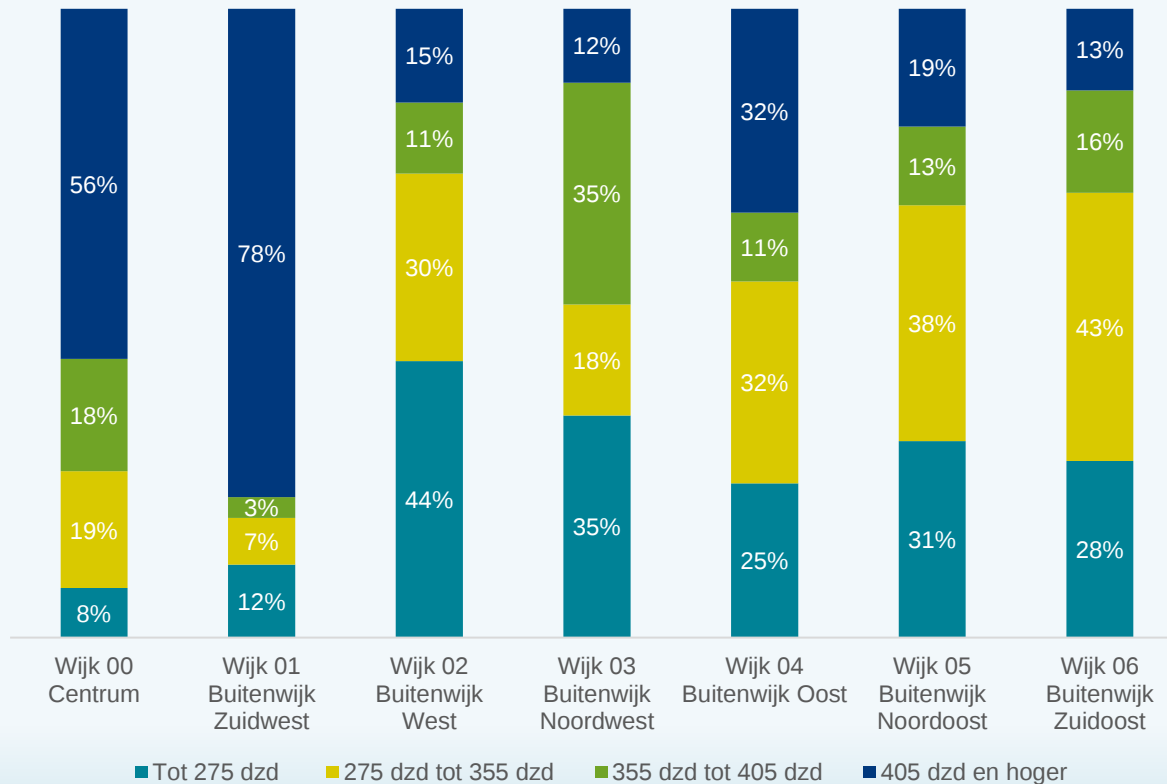


- De onderverdeling van de transacties naar woningtype wordt voor een belangrijk deel verklaard door de samenstelling van de koopwoningvoorraad.
- In het centrum zien we vooral veel verkochte appartementen. Ook in West is meer dan 1 op de 3 verkochte woningen een appartement.
- In West, Oost en Zuidoost zijn het vooral tussenwoningen die verkocht worden.
- Het aandeel van twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen in de verkopen is in de meest wijken erg laag. Uitzondering is Noordoost, maar daar is het totaal aantal verkopen ook erg laag.



Woningtransacties per prijsklasse

Transacties naar prijsklasse per wijk,
Periode 2022 t/m 1^e halfjaar 2023

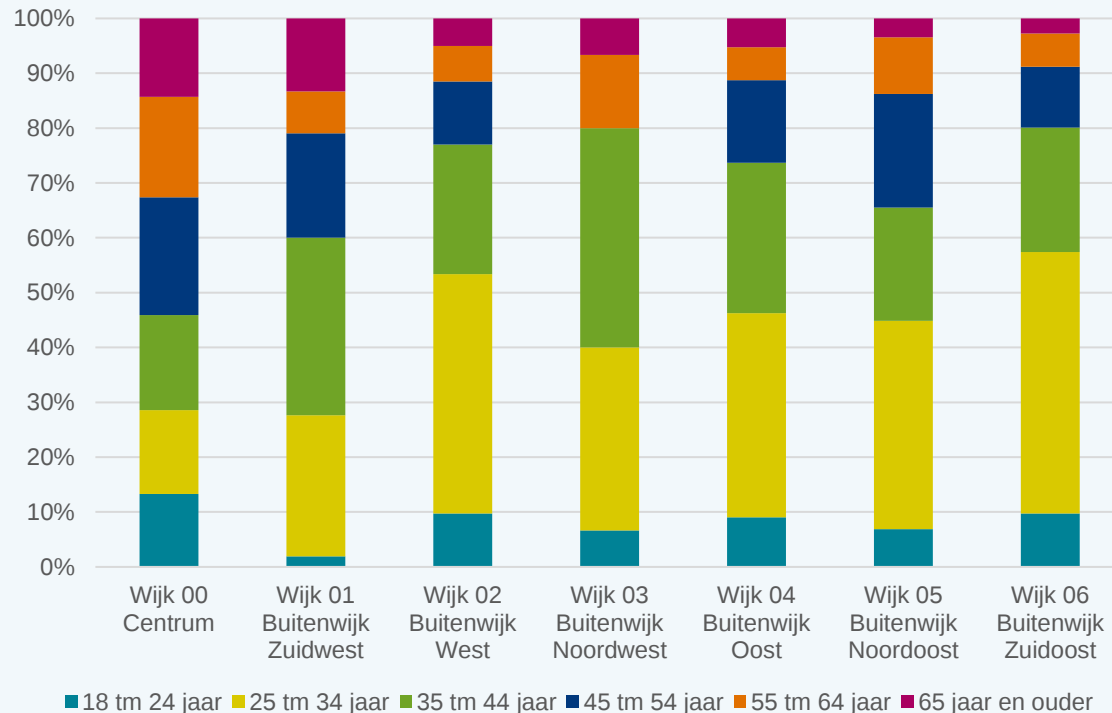


- De prijzen waarvoor de woningen per wijk worden gekocht lopen sterk uiteen.
- In Noordwest (17 transacties) en Noordoost (32 transacties) zijn in de periode 2022 tot en met 2023 H1 weinig transacties geweest.
- In West en Zuidoost worden relatief veel goedkopere woningen gekocht. In West is 44% van de woningen gekocht voor minder dan € 275.000. In Zuidoost is ongeveer 71% van de woningen goedkoper dan € 355.000.
- Zuidwest en Centrum kennen daarentegen veelal woningen in de prijsklasse van € 405.000 en hoger. In de wijk centrum is maar liefst 78% (94 woningen) verkocht met een prijs boven de €405.000.



Ruim helft kopers in West en Zuidoost is jonger dan 35

Transacties met koper eigenaar bewoner naar leeftijd
koper per wijk, Periode 2022 t/m 1^e halfjaar 2023

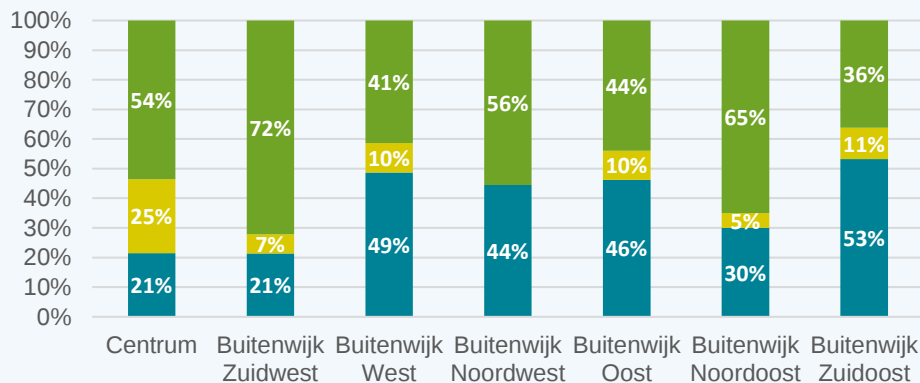


- De leeftijden van kopers verschillen enigszins per wijk. Zo worden in Zuidoost en West meer dan de helft van de woningen gekocht door kopers jonger dan 35 jaar, waarmee dit relatief de jongste wijken zijn, wat betreft de transacties.
- In de wijk centrum wordt relatief vaak gekocht door 55 plussers, meer dan 30%, in vergelijking met de overige wijken.
- In de wijken Noordwest en Noordoost hebben gedurende de periode 2022 tot en met het eerste halfjaar van 2023 een klein aantal transacties plaats gevonden.

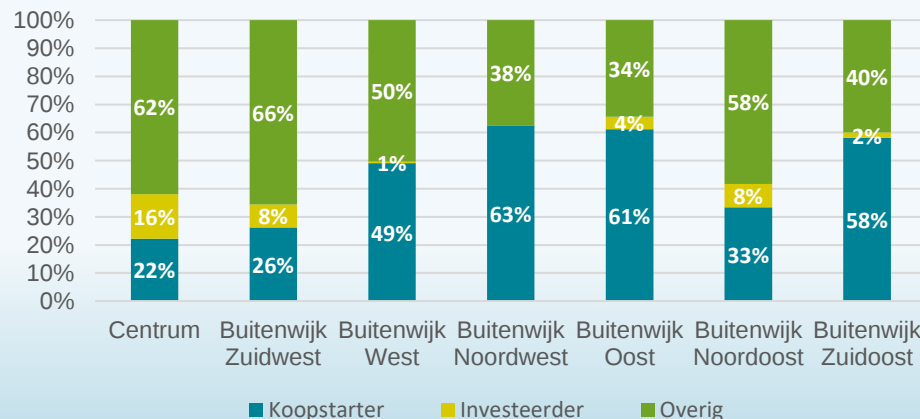


Bijna in iedere wijk hoger aandeel koopstarters

Transacties naar type koper per wijk,
Periode 2022 Q1 t/m 2022 Q3



Transacties naar type koper per wijk,
Periode 2022 Q4 t/m 2023 Q2



- Met name in Oost heeft de koopstarter geprofiteerd van de invoering van de opkoopbescherming (toename in het aandeel van 15%). In Zuidoost en Zuidwest is de toename met 5% aandeel voor koopstarters gematigder.
- De rol van investeerders is in de meeste wijken flink teruggelopen. In het Centrum heeft de investeerder nog wel een aanzienlijke rol, omdat daar het prijsniveau van veel woningen boven de grens van 355 duizend euro uitkomt.
- Noordwest en Noordoosten worden wel gepresenteerd in de figuur, maar door het geringe aantal transacties kunnen aan de uitkomsten geen verregaande conclusies verbonden worden.



Bijlage extra figuren

7882

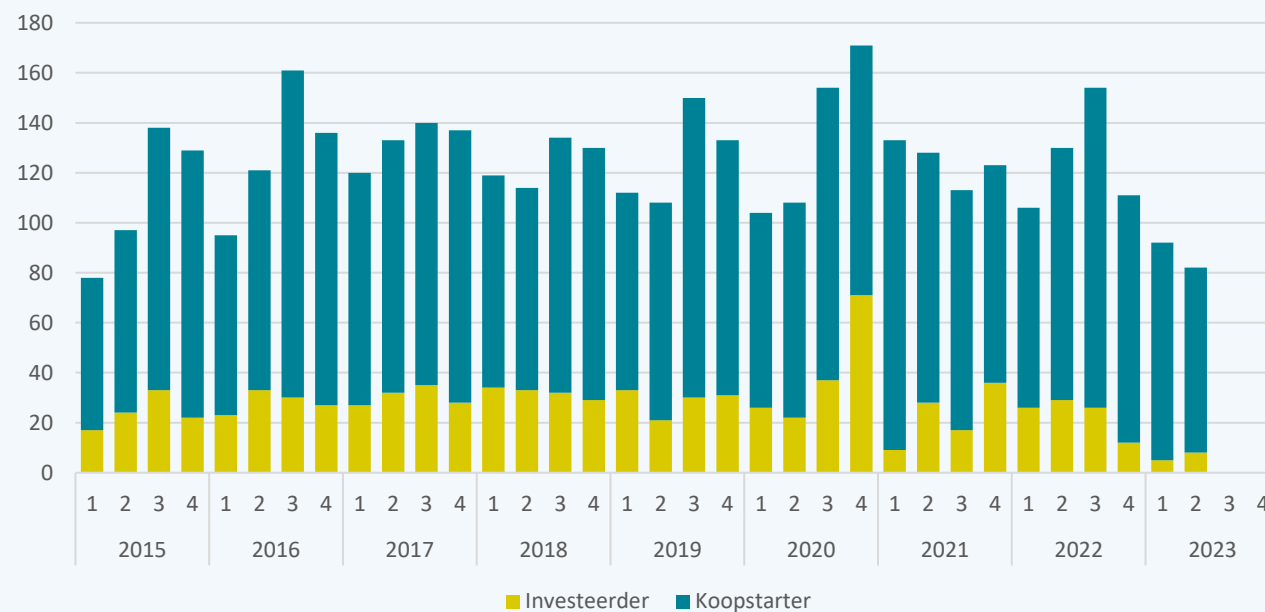
49-117E

7883



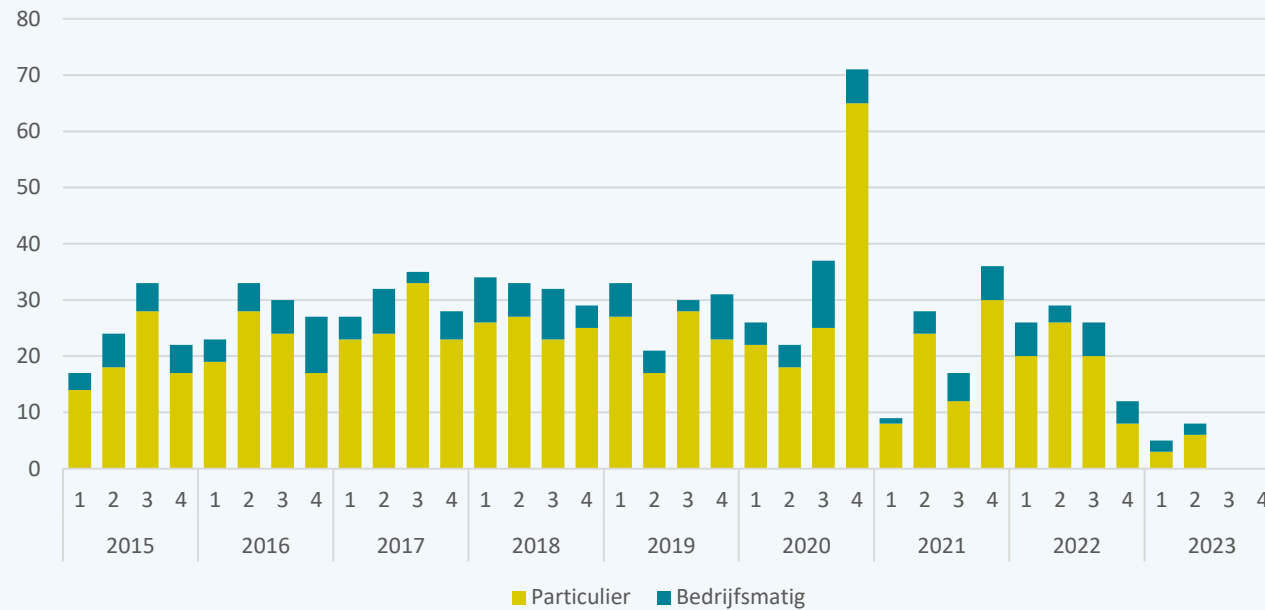
Verkocht door eigenaar bewoners

Aantal gekochte woningen naar type koper

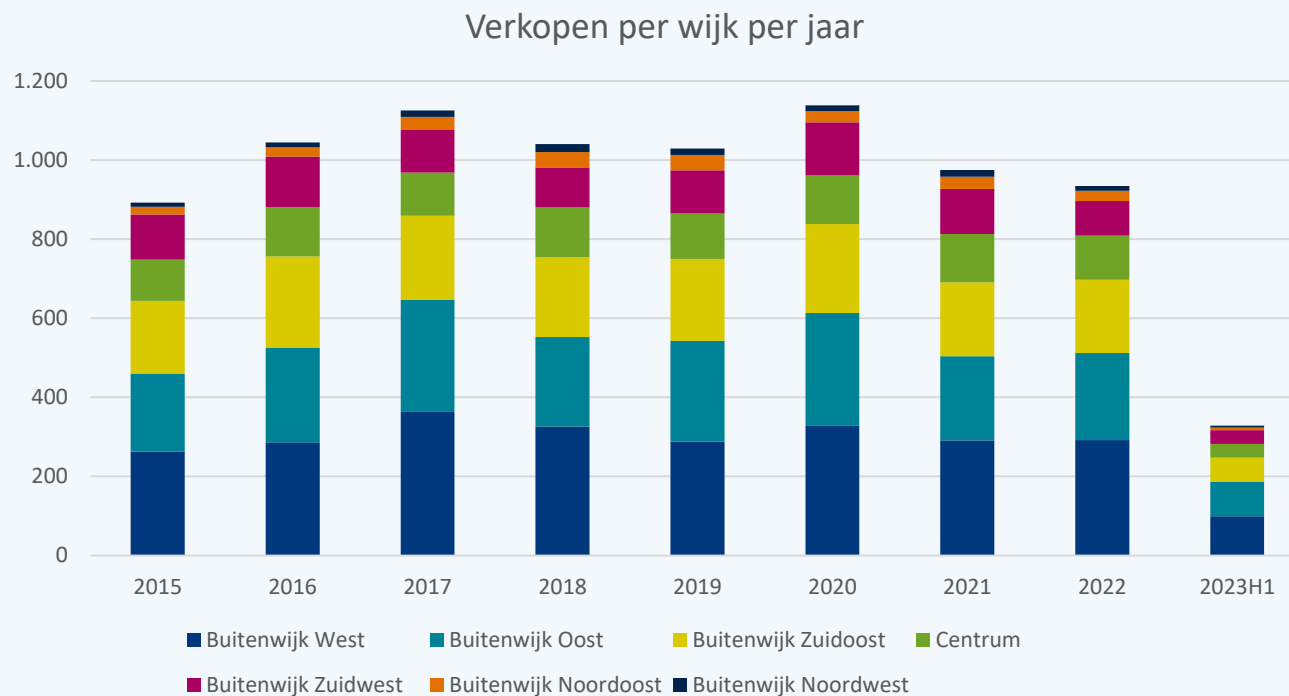


Verkocht door eigenaar bewoners

Aantal gekochte woningen naar type koper



Verkocht door eigenaar bewoners: wijken





Bijlage technische toelichting

7882

49-117E

7883





Data



De basis voor het onderzoeksbestand is de Basisregistratie Kadaster (BRK). De Kadaster registreert op perceelniveau de eigendomsgegevens. Aan het perceel wordt vervolgens met behulp van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) op basis van adres en geometrie een verblijfsobject gerelateerd. Door vervolgens alleen de verblijfsobjecten met een woonfunctie (of een gecombineerde woonfunctie) te selecteren ontstaat een overzicht van de woningvoorraad en woningtransacties en het bijbehorende eigenarenoverzicht.

In dit onderzoek gaan we uit van transacties van bestaande koopwoningen.





Definities

Woning

Een woning is gedefinieerd op basis van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Uit de BAG zijn alle woningen geselecteerd die voldoen aan de volgende drie criteria: (1) gebruiksdoel = 'woonfunctie'; (2) status verblijfsobject = 'in gebruik', 'in gebruik (niet ingemeten)' of 'buiten gebruik'; (3) status pand = 'in gebruik', of 'in gebruik (niet ingemeten)' of 'sloopvergunning verleend'. Door de koppeling met de Basisregistratie Kadaster (BRK) krijgen we informatie over de transactie en de eigenaar.

Verschil tussen koopovereenkomst en overdracht notaris

In dit rapport spreken we van een woningtransactie wanneer deze wordt geregistreerd bij het Kadaster. Dit is het moment waarop de juridische overdracht plaatsvindt bij de notaris. De handtekening onder de koopovereenkomst, vaak bij een makelaar, zetten koper en verkopers al eerder. Dat is het koopmoment. In een eerder gezamenlijk onderzoek met de NVM kwam naar voren dat de periode tussen deze twee momenten ongeveer drie maanden is. Doordat er sprake is van seizoenspatronen op de koopwoningmarkt kan echter niet worden geconcludeerd dat het aantal eigendomsoverdrachten per maand afgeleid kan worden uit het aantal koopovereenkomsten drie maanden eerder.

Eigendom

In het transactiebestand wordt per woningtransactie het type eigenaar toegevoegd. In het woningvoorraadbestand wordt op vergelijkbare wijze ook onderscheid gemaakt tussen verschillende type eigenaren. De verschillende typen eigendom worden beschreven op de volgende dia.

Het overzicht van de eigendommen is indicatief. Het Kadaster registreert de rechten op het niveau van percelen. De rechten die worden onderscheiden binnen de BRK (Basisregistratie Kadaster) betreffen onder meer erfpacht, volledig eigendom en recht van opstal. Ook kan er sprake zijn van meerdere rechthebbenden. Op percelen waar meerdere rechten en belanghebbenden samenkomen, is het soms niet zonder meer duidelijk wie de belangrijkste rechthebbende is. Het bepalen van de belangrijkste eigenaar gebeurt aan de hand van (1) het aandeel in het recht, (2) het type juridisch persoon en (3) de leeftijd van de eigenaar (zie ook bijlage 3 bij de offerte). Nadat de belangrijkste eigenaar bekend is, wordt het type eigenaar bepaald. Dit is bepaald op basis van (1) het aantal woningen dat de eigenaar in bezit heeft, (2) de benutting van de woning (is de eigenaar ook de bewoner van de woning), (3) het type juridisch persoon (is de eigenaar een natuurlijk persoon, een organisatie of bedrijf).



Definities

Eigenaar-bewoner

Woning in het bezit van een particulier (natuurlijk persoon, NP) waarvan we weten dat de betreffende woning ook het adres is waar men staat ingeschreven. Hierbinnen is bij transacties onderscheid mogelijk tussen koopstarters en doorstromers:

- Koopstarter: is een particulier die voor het eerst in de registratie van het Kadaster voorkomt als eigenaar – i.e. een particulier die voor het eerst een woning koopt om hierin te gaan wonen. Bij meerdere verkrijgers moeten allen voor het eerst een woning op hun naam krijgen.

Doorstromer: een particulier die al eerder een andere woning in het bezit heeft gehad. Dit geldt ook als de periode van eigendom niet aansluitend is, bijvoorbeeld wanneer men tussen eigendom van koopwoningen een periode een woning heeft gehuurd.

Tweede woning

Woning in het bezit van een particulier (NP) die in totaal twee woningen bezit en waar de persoon niet staat ingeschreven als inwonend.

Investeerders

De woning is in het bezit van een natuurlijk persoon (particulier) die 3 of meer woningen bezit en niet in de desbetreffende woning staat ingeschreven, of een niet-natuurlijk persoon (bedrijfsmatig) met woningbezit. Hierbinnen wordt onderscheid gemaakt op basis van het aantal woningen in bezit:

- Investeerders met maximaal vier woningen in bezit
- Investeerders met 5 tot en met 9 woningen in bezit
- Investeerders met 10 tot en met 99 woningen in bezit
- Investeerders met meer dan 100 woningen in bezit

Woningcorporaties

Woningen in het bezit van een toegelaten instellen op basis van de Woningwet, die werkt op het gebied van de volkshuisvesting.

Overig/onbekend

Eigenaar valt niet in categorie 1 tot en met 4. Hieronder vallen woningen in het bezit van onder meer kerken, overige stichtingen en gemeenten of wanneer het niet mogelijk is om het kadastrale perceel – waarvan de eigenaar bekend is – met genoeg zekerheid te koppelen aan een woning.

Tussenevaluatie Huisvestingsverordening

Onderdeel Opkoopbescherming



Maastricht, 28 augustus 2023

1. Aanleiding

Bij de vaststelling in juli 2022 van de Huisvestingsverordening voor de regulering van de toeristische verhuur en de opkoopbescherming is bepaald dat er een jaar na vaststelling een tussenevaluatie zou plaatsvinden. Deze vormt een nadere onderbouwing voor de in de begroting 2024 e.v. op te nemen kosten voor de uitvoering en de handhaving. Daarnaast zou deze tussenevaluatie op hoofdlijnen inzicht geven in de effecten van de verordening. De uitkomsten van deze tussenevaluatie zijn het onderwerp van deze notitie. Omdat de verordening per 1 oktober van kracht is geworden, gaan de uitkomsten over de periode 1 oktober 2022 tot 1 juli 2023.

2. Uitkomsten

Conform afspraak met de raad is nagegaan:

- Hoeveel vragen zijn gesteld;
- Hoeveel vergunningen zijn verleend op basis van de verschillende uitzonderingen;
- Wat de uitkomsten zijn van de controles in de geselecteerde buurten.

2.1 Vragen

Vragen zijn met name binnengekomen bij het KlantenContactCentrum en het cluster Wonen. Een beperkt aantal vragen is bij Veiligheid en Leefbaarheid binnengekomen. Bij het cluster Wonen zijn in de periode juli 2022- juli 2023 ca. 500 vragen gesteld via de e-mail en de telefoon. Voor een deel waren dit vragen die door het KCC zijn doorgestuurd naar het cluster Wonen. Met name kort voor en kort na de vaststelling van de verordening zijn er veel vragen gesteld. Daarna is het aantal vragen verminderd, maar de vragen blijven binnenkomen.

In het begin gingen veel vragen over wat de opkoopbescherming in hoofdlijnen inhield en de uitzonderingen daarop. Daarna kwamen meer vragen over specifieke situaties, bijvoorbeeld wat als sprake is van erven en schenken, wordt bij verkoop van een appartementencomplex gekeken naar de totale WOZ-waarde of de waarde van de afzonderlijke eenheden of wat als een ouder voor zijn of haar studerende kind een woning wil kopen en daarbij ook aan anderen wil gaan verhuren (dit laatste raakt de hospiteregeling en de beleidsregels voor splitsen en omzetten).

Bij team handhaven Wabo zijn ook vragen binnengekomen van bewoners/burgers die een woning te koop zagen staan en verzochten om op voorhand te handhaven op de opkoopbescherming. Vaak

omdat zij bang waren voor studenten of andere vormen van kortdurende verhuur. Deze bewoners/burgers is geantwoord dat dit niet mogelijk is. De gemeente kan pas actie ondernemen wanneer een woning daadwerkelijk verkocht is en sprake is van opkoopbescherming.

Ook het aantal (klacht-)meldingen is beperkt. Er zijn 5 meldingen binnengekomen. Onderzoek door team Handhaven Wabo heeft aangetoond dat de opkoopbescherming in deze gevallen niet van toepassing was.

2.2 Vergunningen

Het grote aantal gestelde vragen heeft niet geleid tot veel aanvragen voor een vergunning.

Aanvragen periode 1 oktober 2022-1 juni 2023

aangevraagd	verleend	geweigerd	ingetrokken
3	2	-	1

Er zijn in de periode van 1 oktober 2022-1 juli 2023 3 vergunningen aangevraagd. Hiervan zijn er 2 verleend op grond van de in de verordening opgenomen uitzonderingen (1. Bovenwoning die onlosmakelijk verbonden is met ondergelegen winkel, 2. In gebruik nemen van woning door een bloed- of aanverwant in de 1^e of 2^e graad). De derde aanvraag is ingetrokken, omdat het betreffende pand voor de invoering van de opkoopbescherming (vóór 1-10-2022) in verhuurde staat is verkocht.

Het aantal aangevraagde vergunningen is veel lager dan het bij aanvang verwachte aantal van ca. 60 af te geven vergunningen per jaar. Er zijn geen verzoeken gedaan om in aanmerking te komen voor de in de verordening opgenomen mogelijkheid tot ontheffing of toepassing van de hardheidsclausule.

2.3 Uitkomsten controles

Uitkomst administratieve controles

	Geselecteerde wijken 1)	Overige wijken	Totaal
Totaalaantal verkopen	802	956	1.758
Waarvan <€ 355.000	200	403	603
Mogelijk sprake van overtreden opkoopbescherming			
Totaalaantal	7 (3,5%)	12 (3,0%)	19 (3,2%)
<€ 250.000	5 (2,5%)	7 (1,8%)	12 (2,0%)
€ 250-355.000	2 (1,0%)	5 (1,2%)	7 (1,2%)
Gemakkelijk handhavingstraject (mogelijkheid tot legalisatie)	PM	PM	PM
Uitgebreid handhavingstraject (geen zicht op legalisatie incl. juridische procedure)	PM	PM	PM
Handhavingprocedure bij recidive (herhaalde overtreding)	PM	PM	PM

1) Mariaberg, Binnenstad, Boschstraatkwartier, Brusselsepoort, Jekerkwartier, Kommelkwartier, Sint Maartenspoort, Statenkwartier, Wyck, Wyckerpoort

Tijdens de uitvoering is besloten de verkochte woningen in de hele stad administratief te controleren. Daarbij is onderscheid gemaakt in wijken (de geselecteerde wijken) waar op voorhand werd verwacht dat het aandeel buy-to-let bovengemiddeld zou zijn en de overige wijken.

Uit het overzicht blijkt allereerst dat het aandeel verkochte woningen dat onder de prijsgrens voor de opkoopbescherming valt (<€ 355.000,-) voor de stad als geheel ongeveer een derde van het totaalaantal verkopen is. In de geselecteerde wijken ligt dit aandeel duidelijk lager (25%) dan in de overige wijken (42%). In de geselecteerde wijken ligt de nadruk op de appartementen tot € 250.000,-. Bij de andere wijken is de spreiding naar woningtype groter en is het aandeel eengezinswoningen hoger dan in de geselecteerde wijken.

Uit het overzicht blijkt verder dat op grond van de administratieve controle het aantal mogelijke overtredingen klein lijkt te zijn. Bij de verkopen onder de € 355.000,- blijkt bij iets meer dan 3% mogelijk sprake te zijn van het overtreden van de opkoopbescherming te zijn. De nadruk ligt hier bij de goedkoopste prijsklasse onder de € 250.000,-. De verschillen tussen de geselecteerde wijken en de overige wijken zijn daarbij kleiner dan vooraf werd verwacht.

De mogelijke overtredingen zijn en worden zowel administratief als op locatie gecontroleerd. Tot op heden heeft dat nog niet geleid tot een handhavingsactie.

2.4 Aanvullend onderzoek Kadaster

Door het Kadaster is een tussenevaluatie op hoofdlijnen uitgevoerd. Deze laat zien dat de opkoopbescherming aan de gestelde doelen heeft voldaan. De belangrijkste conclusies van deze evaluatie zijn:

- Het aantal aankopen om te verhuren is na de inwerkingtreding van de verordening fors teruggelopen. Voorafgaand hieraan is er juist een piek in deze aankopen geweest.
- Met name de aankoop door (grote) beleggers is teruggelopen. De aankopen van particulieren zijn veel minder gedaald.
- Het teruglopen van de aankopen voor verhuur is niet alleen terug te voeren op de opkoopbescherming. Ook de strengere regels (hogere overdrachtsbelasting, de aangekondigde regulering van de middenhuur) en de situatie op de woningmarkt spelen hierbij een rol. De verordening speelt dus een rol, maar om aan te geven hoeveel precies is een veel diepgaander onderzoek noodzakelijk. Daar is nu van afgezien, omdat de tussenevaluatie alleen op hoofdlijnen zou zijn.
- Door de opkoopbescherming in combinatie met andere maatregelen van het rijk hebben koopstarters meer kans gekregen op het verkrijgen van een betaalbare koopwoning.

3. Conclusies

Bij de invoering van de opkoopbescherming zijn meerdere aannames gedaan over de benodigde capaciteit en kosten. De uitvoering laat zien dat deze op meerdere punten aanpassing verdienen. De belangrijkste daarbij is het aantal geschatte situaties waar er mogelijk sprake is van overtreding van de regels en mogelijk een handhavingstraject wordt ingezet. De controle toont aan dat dit veel kleiner is dan vooraf is gedacht. Daarnaast bleek er minder tijd nodig voor het verzamelen en beoordelen van de basisgegevens van de via het Kadaster verkregen verkoopgegevens en de BasisRegistratiePersonen. Bezwaar- en beroepszaken hebben zich in de periode van 1 oktober 2023-1 juli 2023 nog niet voorgedaan.

Ook zijn er veel minder vergunningaanvragen ingediend dan eerder is verondersteld. Weigeringen van aanvragen zijn er nog niet geweest.

Dit alles heeft ook zijn doorwerking in minder juridische procedures (bezwaar en beroep). Deze uitkomsten vormen ook een deel van de verklaring waarom er in 2023 € 250.000,- van het eerder voor 2023 begrote bedrag niet zal worden besteed. De andere oorzaak is dat de lopende onderzoeken naar mogelijke overtredingen nog niet zover zijn dat de fase van bezwaar en beroep is bereikt.

Al met al betekent dit dat er veel minder capaciteit nodig is en dat de kosten daarmee ook veel lager liggen. Controle en handhaving kan worden beperkt tot die wijken waar verkopen om te verhuren (qua omvang, qua bereikbaarheid van koopwoningen voor koopstarters en middeninkomens en qua effect op de leefbaarheid) relatief sterk spelen.

In de overige wijken zal. In de overige wijken zal alleen op basis van (klacht-)meldingen onderzoek worden gedaan. Daarnaast zal er een periodieke controle plaatsvinden op de afgegeven vergunningen.

Tussenevaluatie Huisvestingsverordening

Onderdeel toeristische verhuur



Maastricht, 28 augustus 2023

1. Aanleiding en conclusie

Het raadsbesluit Huisvestingsverordening Maastricht 2022 onderdelen Toeristische verhuur en Opkoopbescherming is vastgesteld op 12 juli 2022. In dit raadsbesluit is opgenomen dat medio 2023 (in ieder geval voorafgaand aan de vaststelling van de begroting 2024) een interne tussenevaluatie plaats vindt.

In de evaluatie voor toeristische verhuur worden, conform toezegging, de volgende drie zaken onderzocht:

1. Hoe werkt de afgesproken procedure in de praktijk?
2. Hoe verhoudt het aantal registraties zich tot de werkelijkheid?
3. Is de registratie- en meldplicht voldoende of is een vergunningplicht noodzakelijk?

Daarnaast geeft de evaluatie inzicht in hoeverre de in het raadsvoorstel opgenomen capaciteit voor uitvoering van de regeling passend is. Een eventuele aanpassing dan wel continuering wordt in de begroting voor de jaren 2024, 2025 en 2026 meegenomen.

Aanpak

Voor de evaluatie is gebruik gemaakt van data die beschikbaar zijn uit het registratie- en meldsysteem en webscraping (een computertechniek waarbij gegevens en informatie van webpagina's wordt gehaald) over de platformen van airbnb, booking.com, Tripadvisor, VRBO en Expedia in de maanden april, mei en juni. Daarnaast is uitvoerig gesproken met de twee handhavers over de werkprocessen.

Conclusie

Met de opgedane inzichten kan worden geconstateerd dat de procedure zoals beoogd in de praktijk ook kan worden uitgevoerd. De administratieve controles geven voldoende informatie en het benodigde inzicht om registraties te kunnen behandelen. Waar nodig is ter plaatste gecontroleerd. Vanaf 1 oktober 2023 zullen fysieke controles structureel worden uitgevoerd omdat de grootste bulk met aanvragen voor een registratienummer dan zijn verwerkt. Op de peildatum van 1 juni 2023 zijn er 248 verhuurders die een registratienummer hebben aangevraagd. De advertenties van de verschillende websites laten zien dat er in totaal 746 aanbieders zijn. Dit is echter een vertekend beeld omdat verhuurders via verschillende websites hun woning aanbieden. In deze cijfers zitten dezelfde aanbieders meermaals in. Als we kijken naar airbnb als grootste aanbieder van toeristische verhuur met een totaal van 465 kunnen we stellen dat we met 248 registraties een kleine 75% van het totale aanbod inzichtelijk hebben. Naast het feit dat we meer dan beoogd inzicht hebben gekregen in het aanbod van toeristische verhuur is ook te zien dat verhuur door de hele stad plaatsvindt. Om die reden zal de meld- en registratieplicht zoals in de huidige situatie overeind blijven en is ook wederom geconstateerd dat een vergunplicht (op dit moment) geen toegevoegde waarde biedt. In de begroting 2023 is voor de uitvoering van de controle op toeristische verhuur een bedrag van € 172.000,- opgenomen. Het onderzoek naar de tijdregistratie, controle en handhaving en de afhandeling van bezwaar en beroep laat zien dat de voor de begroting van 2023 gemaakte aannames dicht in de buurt zitten van de praktijk. De benodigde middelen hoeven om die reden slechts marginaal te worden aangepast.

2. Afgesproken procedure in de praktijk

Het uitvoeringsproces voor toeristische verhuur voor toezicht en handhaving ziet er als volgt uit:

Stap 1 Controleren

Na een registratie door een verhuurder voor toeristische verhuur wordt gecontroleerd of het geregistreerde adres bestemd is voor wonen. Het toeristisch verhuren van de woning wordt niet beschouwd als 'bedrijfsmatig gebruik van de woning'. De verhuur vindt incidenteel plaats. Het pand blijft een woning, bestemd voor 'wonen'. In geval van toeristische kamerverhuur (guesthouse) wordt aanvullend gecontroleerd of dit rechtstreeks is toegestaan via het bestemmingsplan. Zo niet, dan moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Daarnaast is onderdeel van de controle (via Kadaster en BRP) een check op hoofdbewoner in geval van toeristische woningverhuur en hoofdbewoner en tevens eigenaar zijn van de woning in geval van toeristische kamerverhuur. Daar bovenop zullen de boekingsplatformen worden aangeschreven op het moment dat zij advertenties zonder registratienummer publiceren.

Stap 2 Handhaven

Standaard onderdeel van de werkzaamheden is het afhandelen van binnengekomen meldingen of klachten over toeristische verhuur. Daarnaast kan op de platformen een periodieke controle worden uitgevoerd of voor alle kamers en woningen die worden aangeboden een registratienummer wordt vermeld. Verder zullen de verhuurders bij overschrijding van het maximum van 60 dagen worden aangeschreven. 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 af te handelen/op te lossen.

Bevindingen:

In de praktijk blijkt dat de procedure grotendeels zoals hierboven staat beschreven ook wordt uitgevoerd. Voor wat betreft het controleren zullen vanaf 1 oktober 2023 de controles worden verruimd door adressen ter plaatse te controleren. In eerste instantie zullen de panden administratief gecontroleerd worden. Als uit een eerste controle blijkt dat er mogelijk iets aan de hand is, zal controle ter plaatse noodzakelijk zijn. Vervolgens zullen steekproefsgewijs controles worden uitgevoerd. Daarbij zal ook telkens gekeken worden naar de brandveiligheid van de panden.

Voor handhaving geldt dat in eerste instantie zal gekeken worden of het strijdige gebruik te legaliseren is (aanvragen van een omgevingsvergunning, zoals bij het bestemmingsplan Maastricht West). Verder wordt een eerste toets gedaan of ook aan andere voorschriften vanuit het bestemmingsplan wordt voldaan. Indien hier niet aan voldaan kan worden wordt de verhuurder gevraagd om de verhuur te staken. Een bestuurlijke boete kan worden opgelegd bij het niet voldoen aan de voorwaarden in de huisvestingsverordening. Dit traject ziet er als volgt uit: gesprek aangaan, cautie stellen en een rapport opstellen waartegen een zienswijze kan worden ingediend. Zaken zoals de brandveiligheid en het niet voldoen aan de voorschriften van het bestemmingsplan (de zogenaamde bijvangst) zullen afgehandeld worden middels het reguliere handhavingstraject (voornemen last, last onder dwangsom en verbeuren van dwangsommen).

Geconstateerd wordt dat een aantal verhuurders die zich melden als guesthouse niet kunnen voldoen aan de voorwaarden van de 'guesthouse'-regeling, omdat zij enkel hoofdbewoner of eigenaar zijn. Om deze verhuurders te faciliteren zou een aanpassing van de guesthouse regeling een mogelijkheid zijn, dit is echter niet wenselijk. De combinatie van eigenaar en tevens hoofdbewoner (zoals ook bij de hospitaregeling) borgt een bepaalde mate van verantwoordelijkheid en zorgplicht in relatie tot de locatie alsmede de omgeving.

De betreffende verhuurders zullen worden gewezen op de toeristische woningverhuur regels waarbij zij wel de gehele woning voor 60 nachten mogen verhuren.

De Huisvestingsverordening is gepubliceerd op Overheid.nl. De verordening is ingegaan op 1 oktober 2022. Via diverse kanalen is vanaf 1 september 2022 gecommuniceerd over de verordening:

- Facebookpost (16 september 2022): 9.101 mensen bereikt (weergave) 40 likes, 9 reacties en 10 gedeeld
- Nieuwsbrief gemeente Maastricht (15 september 2022) is beland bij 12.224 abonnees. Het bericht zelf is 464 keer aangeklikt.
- Gemeentelijke website: de pagina over toeristische verhuur is in de periode 1 september t/m 7 oktober 1.362 keer bezocht
- E-mail: naar 54 bij de gemeente bekende verhuurders (deelnemers pilot)
- E-mail: de platforms airbnb, booking.com en bed & breakfast (27 september 2022) zijn geattendeerd op de huisvestingsverordening en de daarmee samenhangende verplichting voor hen om enkel aanbieders (van een woning of kamer in een woning) op te nemen met registratienummer

In de Huisvestingswet is bepaald dat bestaande aanbieders van toeristische woningverhuur 6 maanden de tijd krijgen om hun registratie in orde te maken. Deze registratie gaat in vanaf de datum inwerkingtreding van de verordening. Dit betekent dat iedereen die zijn woning of kamers in zijn woning toeristisch verhuurt, vanaf 1 april 2023 geregistreerd moet zijn. Daarnaast moet in het geval van verhuur van de hele woning, elke verhuring vooraf gemeld worden. Via diverse kanalen is vanaf 1 maart 2023 gecommuniceerd:

- Facebookpost (17 maart 2023): 12.936 x gezien, 43 likes, 19 reacties en 8 x gedeeld
- Facebookpost (30 maart 2023): 7.563 x gezien, 8 likes, 14 reacties
- Nieuwsbrief gemeente (ruim 13.000 abonnees) met verwijzing naar de webpagina (16 maart 2023): 331 keer vanuit bericht doorgeklikt
- Gemeentelijke website: in de periode van 1 maart t/m 2 april 2023 is de pagina over toeristische verhuur 658 keer bezocht. In vergelijking met soortgelijke onderwerpen is de webpagina goed bezocht.
- E-mail naar platforms airbnb, booking.com en bed & breakfast (4 april 2023); half jaar termijn is voorbij; platforms geattendeerd op verplichting registratie voor alle aanbieders.

Bevindingen:

De eerste campagne heeft gezorgd dat initiatiefnemers zich zijn gaan registreren. De tweede campagne heeft niet geleid tot extra registraties bovenop het reguliere verloop.

Het platform airbnb heeft vanaf 1 oktober meerdere malen gecommuniceerd naar de aanbieders. Zo is er 90, 60, 30, 7 dagen en 1 dag van tevoren een bericht gestuurd naar de aanbieders dat er een registratieplicht is binnen de gemeente Maastricht bij toeristische verhuur. Daarnaast is na 1 april nogmaals tot 3 keer toe een bericht richting de aanbieders uitgegaan.

Het platform Bed&Breakfast heeft aangegeven de verhuurders te attenderen op de registratieplicht.

Het platform booking.com heeft eveneens aangegeven de verhuurders meermaals te hebben geïnformeerd over de wetgeving inzake toeristische woningverhuur in Maastricht. Booking.com geeft aan accommodatiepartners zonder registratienummer van het platform te verwijderen.

In het raadsvoorstel is voor het jaar 2023 begroot

- Communicatie €5000,- → Dit budget is een schatting. Aangevraagd om zo nodig extra activiteiten te kunnen uitvoeren, zoals het plaatsen van advertenties of het maken van een filmpje.
- Registratie- en meldsysteem €16.000,- → 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.
- FTE €172.000,- → Uit onderzoek is gebleken dat Maastricht rond de 400 eenheden heeft die aan toeristische verhuur doen. 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. Na de pilot is 25% van de toeristische verhuurders inzichtelijk. 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. Ervaringscijfers met de plichten uit de verordening ontbreken waardoor het niet doenlijk was om de exacte behoefte aan extra capaciteit voor de duur van 4 jaar vast te stellen. Voor 2023 is in de berekening uitgegaan van 300 registraties.

Bevindingen:

Er zijn geen extra kosten gemaakt voor de communicatie, zoals bijvoorbeeld voor het maken van een filmpje. De geleverde ondersteuning valt onder de reguliere taken van het team Communicatie. Er is gebruikt gemaakt van de eigen kanalen, zoals de website, nieuwsbrief en de social media.

Gebleken is dat het begrote bedrag voor het registratiesysteem voldoende is voor dekking van de kosten. Dit budget zal zoals ook aangegeven in het raadsvoorstel komen uit het reguliere budget van economie

Tot 1 juni 2023 hebben ongeveer 248 verhuurders zich laten registreren. Als we dit doorberekenen naar een heel jaar zal dit ongeveer uitkomen op 290 registraties. Dit valt dus iets lager uit dan de geprognostiseerde 300. De benodigde tijd per handeling is hoger uitgevallen dan beoogd. Hierdoor is vanaf 2024 een bedrag nodig van €106.425,- voor de uitvoering van toezicht en handhaving.

Op dit moment is er nog geen ervaring opgedaan met betrekking tot bezwaarprocedures en uitgebreide handhaafzaken. Dat betekent niet dat daar uiteindelijk geen kosten op gemaakt gaan worden. Voor toeristische verhuur is de inschatting dat er jaarlijks 125 aanmeldingen (hiermee wordt gestart op 1 oktober) worden gecontroleerd waaruit 40 bezwaarprocedure zullen volgen. Dit vergt een bedrag van €64.074,52,- voor de uitvoering van bezwaar en beroep.

Dit vergt een totale claim van €170.499,52,- voor de jaren 2024, 2025 en 2026.

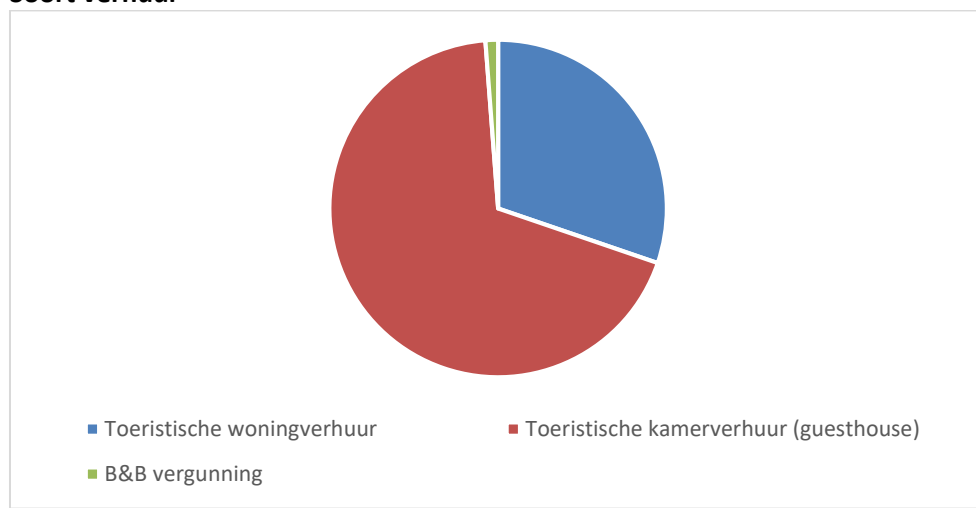
3. Toeristische verhuur in cijfers

De Huisvestingsverordening is in werking getreden om inzicht te krijgen in de daadwerkelijke toeristische verhuur van woningen en kamers in woningen. De hieronder genoemde cijfers hebben een peildatum van 1 juni 2023.

3.1 Data uit registratie- en meldsysteem

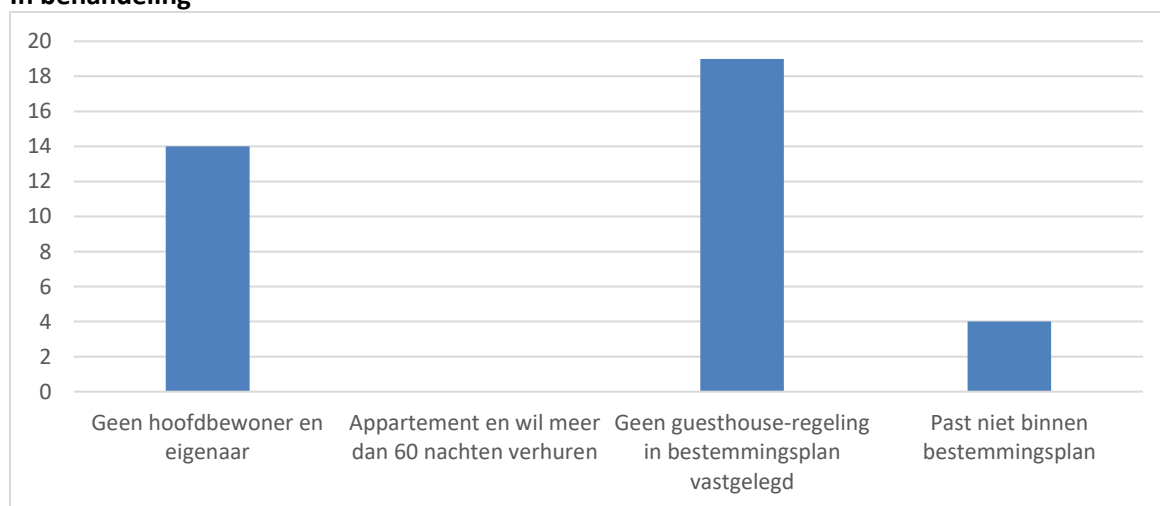
Het totaal aantal aangemelde registraties op 1 juni 2023 bedraagt 248.

Soort verhuur



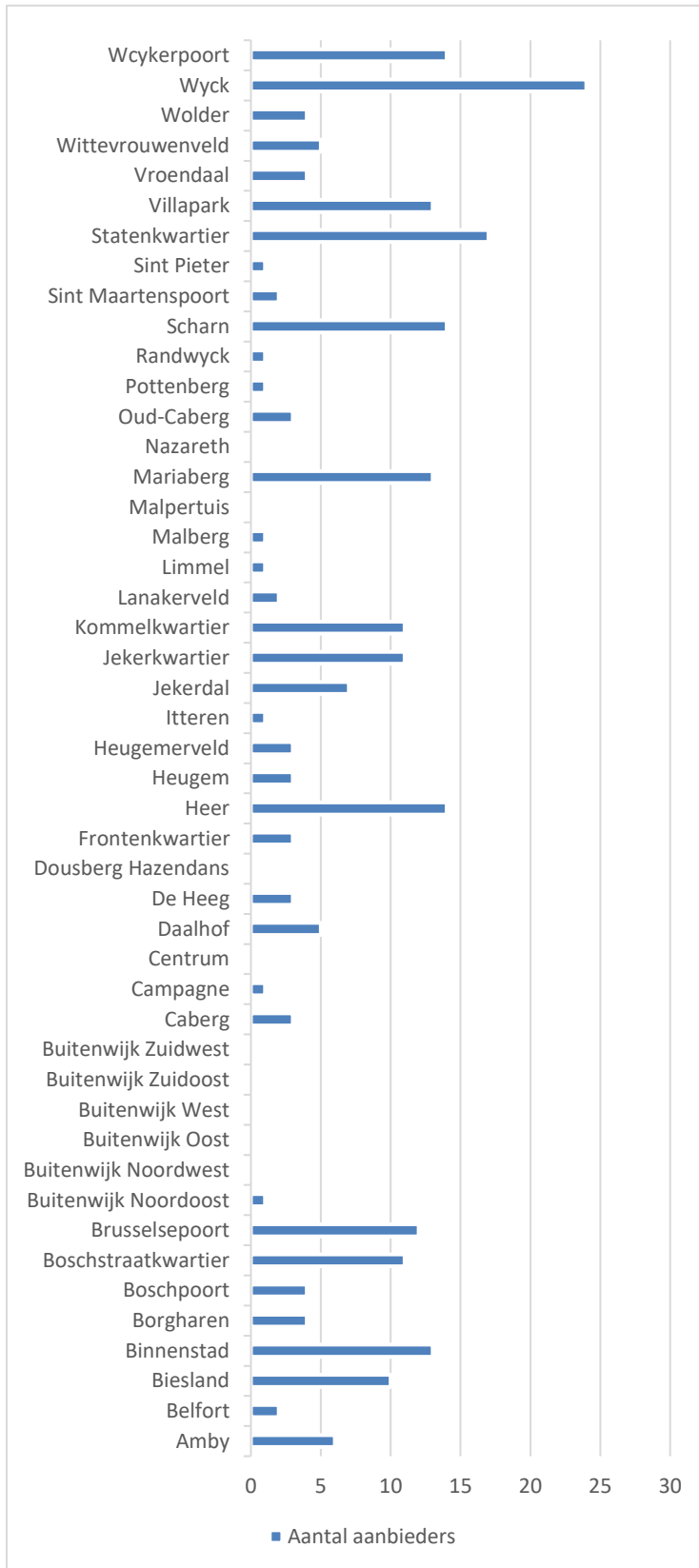
De 248 aangemelde registraties zijn onder te verdelen in 3 soorten verhuur. Naast toeristische woningverhuur en kamerverhuur (guesthouse) zijn er ook een aantal locaties die een specifieke vergunning hebben om een bed & breakfast uit te baten.

In behandeling



Op de peildatum van 1 juni zijn er nog 37 registraties in behandeling. Dit zijn bijvoorbeeld adressen waarvan de aanvrager niet kan voldoen aan de guesthouseregeling waarbij de verhuurder eigenaar en hoofdbewoner moet zijn. Daarnaast komen er aanvragen binnen op locaties waarbij in het bestemmingsplan niet de guesthouseregeling is opgenomen (bijvoorbeeld Maastricht-West). Ook zitten hier de adressen bij waarbij de verhuurder zich verkeert registreert. Op het moment dat de aanvraag wordt omgezet van toeristische kamer- naar woningverhuur, of andersom, worden deze casussen afgehandeld.

Locatie



Aantal aanbieders voor toeristische woningverhuur en kamerverhuur (guesthouse) uitgesplitst per wijkindeling zoals deze in Melddesk is opgenomen.

Bevindingen:

Ten aanzien van toeristische woningverhuur zijn er nooit veel klachten geweest. Met de invoering van de huisvestingsverordening is dit ongewijzigd gebleven. Er zijn wel meldingen binnengekomen. Deze hadden echter betrekking op inwoners die overlast ervaren van nabijgelegen woningen waar uit onderzoek blijkt dat dit om woningen ging waar studenten woonachtig zijn.

Sinds de invoering van de huisvestingsverordening is er maar één bezwaarprocedure die op dit moment nog loopt. Verder hebben er wel meerdere controles plaatsgevonden (20-25). Deze zijn op basis van vermoeden uitgevoerd na de eerste standaard administratieve controles. Op peildatum 1 juni 2023 zijn er 13 registratienummers teruggetrokken.

In het begin is het veelvuldig voorgekomen dat registraties onjuist werden ingediend en het type verhuur niet klopt en omgezet moest worden. Sinds een aanpassing in het aanvraagformulier is dit aanzienlijk minder geworden.

Omdat er nog geen heel jaar verstreken is, is nog niet te duiden hoeveel dagen er door de aanbieders gemiddeld wordt verhuurd.

3.2 Data uit webscraping

In de maanden april, mei en juni is er door het bedrijf webscraping Amsterdam middels scraping (een computertechniek waarbij software wordt gebruikt om informatie van webpagina's te extraheren) informatie ingewonnen over het aantal aanbieders van toeristische verhuur in Maastricht.

Platform	Geen registratie	Ongeldig	Vrijstelling	Registratie	Totaal
Airbnb	181	3	93	188	465
Booking	90	1	0	31	122
Expedia	14	0	0	0	14
Tripadvisor	76	0	0	0	76
VRBO	69	0	0	0	69
Totaal	430	4	93	219	746

Als we kijken naar airbnb (als grootste verhuurder van toeristische woning- en kamerverhuur) zien we dat van de 181 adressen waar geen registratienummer gebruikt wordt dat:

- 15 adressen in de postcode 6216 vallen waar ook Dormio is gelegen en dus in principe vrijgesteld zijn
- 9 adressen adverteren als type Boetiekhof/Hotel en dus in principe vrijgesteld zijn
- Rest nog 156 aanbieders die in principe zouden moeten beschikken over een registratienummer

Bevindingen:

Het totaal van 746 advertenties geeft een vertekend beeld aangezien verhuurders via verschillende websites hun woning aanbieden. Er zit een dubbeltelling in de cijfers. Daarnaast fluctueert het aantal aanbiedingen. Niet alle aanbieders zijn het hele jaar door actief/beschikbaar.

De vrijstellingen bevatten aanbieders die niet vallen onder huisvestingsverordening, denk aan een hotel. De aanbieders die via airbnb adverteren en geen registratienummer hebben zijn met airbnb gedeeld. Deze aanbieders krijgen nogmaals een bericht toegezonden met een oproep tot registratie.

4. Instrumentarium

De Huisvestingsverordening wordt gebruikt 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?). Op 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 te hoog zal worden 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.

Bevindingen:

De registratie- en meldplicht wordt als instrumentarium als voldoende ervaren. Het doel was om zoveel mogelijk inzicht te krijgen in de advertenties die in Maastricht actief zijn. Inmiddels heeft al bijna 75% zich geregistreerd. Met de vergunningplicht zou dit niet mogelijk zijn geweest omdat deze niet per definitie voor de hele stad zou gelden aangezien dit een zwaardere vorm van regulering is.

Gemeenten in Nederland die een huisvestingsverordening met een paragraaf toeristische woningverhuur hebben, hebben regelmatig contact met elkaar. Er wordt samengewerkt op 2 sporen.

- *Beleidsmatig: informatie delen en elkaar helpen bij het vormgeven van het beleid.*
- *Technisch: Informatie delen over beheer en ontwikkeling van het systeem dat de registratie- en meldplicht regelt.*

Met de grotere verhuurplatforms is meermaals contact geweest. Communicatie verloopt wat stroef maar uiteindelijk worden de afspraken wel nageleefd en zijn de klanten die middels de platformen adverteren geïnformeerd over de registratie- en meldplicht die geldt in Maastricht. Vanuit airbnb zal er in de toekomst een cityportal beschikbaar worden gesteld. Dit portal is een dashboard met gegevens over economische activiteit en reistrends zien wat de voetafdruk van airbnb in Maastricht is.