

Toeristische woningverhuur

1. Aanleiding

De Huisvestingsverordening Maastricht 2022 is aangenomen met als doel het terugdringen van schaarste aan betaalbare woonruimte en daarmee de kansen te vergroten van woningzoekenden voor het vinden van een woning. Voor de huidige stand van zaken verwijzen we hier naar het bijgevoegde onderzoek woonbehoefteonderzoek Stec, uitgevoerd door Wonen”.

In deze Huisvestingsverordening is hoofdstuk 2 Toeristische verhuur opgenomen. Dit hoofdstuk is bedoeld om aantasting van de leefbaarheid als gevolg van toeristische verhuur van woningen en/of van kamers in woningen te voorkomen.

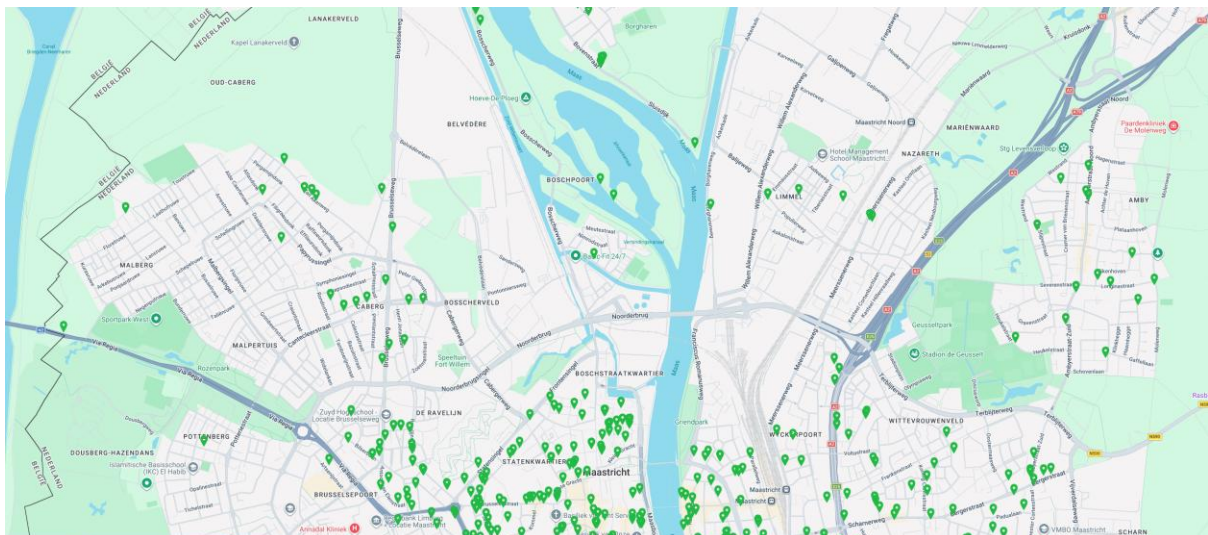
2. Ervaring periode 2022 – 2026

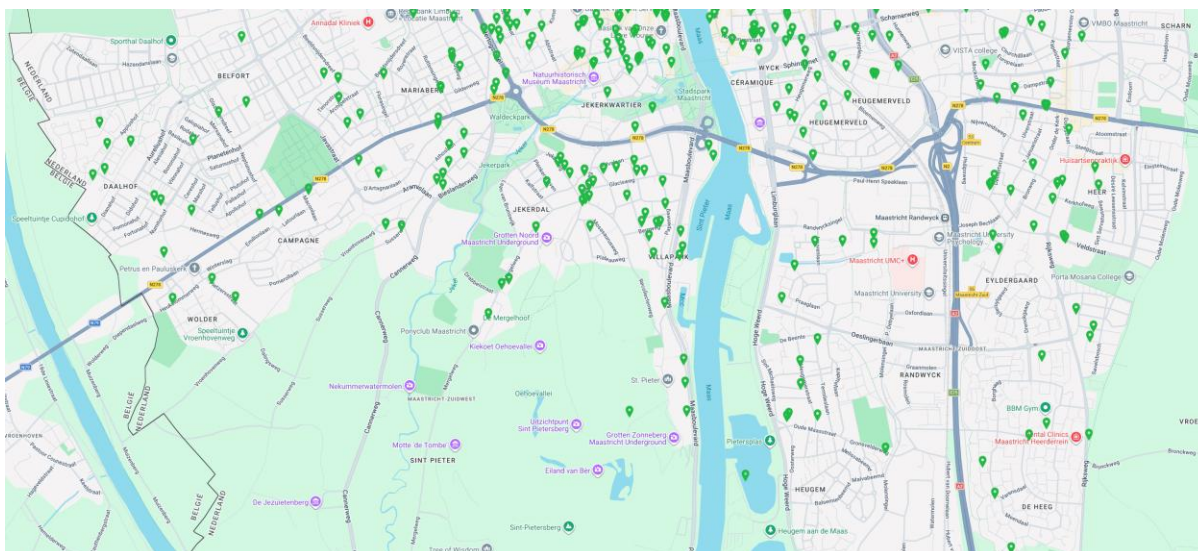
De registratieplicht heeft een goed inzicht verschaft in de toeristische verhuur van hele woningen of kamers in een woning.

Aantallen

Airbnb is verreweg de grootste aanbieder van verhuur van kamers en woningen. Dit platform wordt dan ook als referentiepunt genomen voor het aanbod van toeristische verhuur. In 2021 zagen we dat er een aanbod was van ruim 400 woningen. Op dit moment (april 2026) worden op de website van Airbnb 407 objecten in Maastricht aangeboden. Daarmee is te zien dat het aanbod in die jaren ongeveer gelijk is gebleven. In april 2026 zijn er in totaal 356 registratienummers actief. Het andere deel van de objecten die worden aangeboden heeft geen registratieplicht i.h.k.v. de Huisvestingsverordening. Denk daarbij aan accommodaties van Dormio of hotels. Van de 356 actieve registratienummers wordt op 42% van de adressen de hele woning verhuurd. Dit mag maximaal 60 nachten per jaar en elke verhuring moet vooraf gemeld worden. Op de overige 58% van de adressen is er sprake van verhuur van (maximaal) twee kamers in de woning. Dit is onder voorwaarden vanuit het Omgevingsplan toegestaan, de zogenaamde ‘guesthousefunctie’.

We zien dat de verhuur verspreid over de hele stad is, waarbij het centrum de grootste concentratie heeft. Op onderstaand kaartje zijn de locaties te zien van zowel verhuur van kamers in de woning als verhuur van de hele woning.





Controles

Door de collega's van Handhaving Gebouwde Omgeving wordt gecontroleerd of verhuurders aan de regels voldoen. Op hoofdlijnen omvatten hun taken: het afhandelen van binnengekomen registraties, bijhouden van verhuurmeldingen, administratieve controles en het afhandelen van klachten/meldingen. Bij controles ter plaatse wordt ook toegezien op de brandveiligheidsvoorschriften. Sinds 1 oktober 2022 zijn er 32 overtredingen geconstateerd bij controlebezoeken waar niet werd voldaan aan de brandveiligheidseisen.

Bij controles ter plaatse komt het soms voor dat een kamer fungeert als een 'zelfstandige woning'. Dan zijn in de aangeboden ruimte alle voorzieningen zoals een keuken met kookplaat, en een badkamer/toilet aanwezig. De ervaring tot heden is dat verhuurders meewerken als er strijdig gebruik wordt geconstateerd. Bijvoorbeeld door het verwijderen van de kookplaat. Verhuur van een vrijstaand bijgebouw is niet toegestaan. Een klein aantal verhuurders zijn aangeschreven hiervoor en gestopt met de verhuur van het bijgebouw. Verhuur van de hele woning mag maximaal 60 nachten per jaar; elke verhuur moet vooraf gemeld worden. Vanaf de startdatum van de Huisvestingsverordening heeft zover bekend geen verhuurder het maximum aantal nachten overschreden. Het blijkt echter moeilijk te controleren of dit naar eer en geweten gebeurt.

Vanuit de contactmomenten met de verhuurders blijkt dat zij doorgaans goed weten hoe de regelgeving luidt. Informatie over de toeristische verhuur wordt via de website van de gemeente gedeeld.

Overtredingen

Onder een overtreding verstaan wij wanneer aanvrager adverteert zonder registratienummer, de nachten niet registreert en niet voldoet aan de voorwaarden van de toeristische verhuur.

- **Brandveiligheid:** 32 overtredingen die niet voldoen aan de brandveiligheidseisen na het controlebezoek door de gemeente;
- **Huisvestingsverordening:** 27 overtredingen die niet voldoen aan de verordening na het controlebezoek door de gemeente. Hierbij gaat het om het verhuren van een studio naast de woning, meerdere tuinhuisen achter de woning, het niet vermelden van het registratienummer in de advertentie, het aanbieden van 3 kamers en het verhuren van volwaardige appartementen (met alle voorzieningen);
- **Vergunningen:** 35 vergunningsaanvragen. Dit betreft grotendeels een vergunningsaanvraag voor de guesthouse-regeling voor adressen met bestemmingsplan 'Maastricht West' en enkele aanvragen voor het wijzigen van een monumentaal pand zonder vergunning.

Daarnaast viel op dat 67 aanvragers bij het aanvragen van het registratienummer de verkeerde keuze gemaakt hebben tussen de guesthouse-regeling & gehele woning verhuur. Dit is hersteld.

Afhandelen klachten/meldingen

Bij een klacht of een melding over toeristische woningverhuur wordt een controle op locatie gehouden. Daarbij wordt, onder andere, gekeken of de woning wordt verhuurd, er een registratienummer en is de verhuur vooraf gemeld. Tot op heden (mei 2026) zijn er geen specifieke klachten ontvangen naar aanleiding van toeristische woningverhuur.

Ten aanzien van de toeristische verhuur zijn er momenteel geen juridische trajecten. Wel hebben er meerdere aanschrijvingen plaatsgevonden in verband met de strijdigheid van bijvoorbeeld het bestemmingsplan of vanwege het niet voldoen aan de technische voorschriften (de zogenaamde 'bijvangst').

3. Ontwikkelingen

Europese wetgeving

Op 29 april 2024 is de EU-verordening 'Datadeelplicht kortetermijnverhuur' vastgesteld. De verordening is op 20 mei 2026 in werking getreden. Het doel van de verordening is

- het regelen van een uniforme manier van registratie van toeristische verhuur van woonruimte in de Europese Unie
- het verzamelen en delen van data door online verhuurplatforms (zoals Airbnb en Booking.com) met overheden (= gemeenten) voor een gerichte en effectieve handhaving van het beleid. De verhuurdata mogen alleen met de gemeenten gedeeld worden als zij beleid hebben vastgesteld in hun Huisvestingsverordening voor toeristische verhuur van woonruimte en de handhaving daarvan. Het verstrekken van de data vindt plaats voor een aantal doeleinden:
 - toezicht op de naleving van de registratieplicht, het nachtcriterium, de meldplicht en het vergunningstelsel.
 - toezicht op de naleving van de krachten artikel 4.3 van de Omgevingswet gegeven voorschriften vanuit het oogpunt van veiligheid, gezondheid en bruikbaarheid van de woonruimte.
 - de heffing en invordering van toeristenbelasting.
- De platforms hebben de plicht om verhuurders in kennis te stellen van het bestaan van een registratieplicht in een bepaald gebied en de online interfase zo in te richten dat de verhuurder het verplichte nummer kan invoeren.

Naar verwachting zal deze nieuwe Europese wetgeving helpen in een nauwkeurigere administratie en controletraject waar nodig.

Accommodatiebeleid

Er zal in de tweede helft van 2026 gestart worden met de actualisatie van het hotelbeleid. Dit zal worden omgevormd naar een breed accommodatiebeleid. De focus op enkel hotels is te beperkt. We zien namelijk een verbreding in de diverse vormen van logies. Daarnaast is het huidige hotelbeleid aan actualisatie toe op de manier waarop nieuwe hotelinitiatieven getoetst worden. Ook zien we een toename van kleinschalige initiatieven die tot op heden niet in de marktruimte worden meegenomen. Dit dient te worden herzien. Toeristische woning en kamerverhuur zal ook onderdeel worden van dit brede accommodatiebeleid. Echter is te allen tijde de Huisvestingsverordening noodzakelijk om een wettelijke grondslag te hebben voor de registratie- en meldplicht.

4. Vervolg

Kosten

Voor de verlenging van de Huisvestingsverordening kan de inzet voor handhaving worden gedaan door de bestaande personele bezetting, mits middelen daarvoor worden vrijgemaakt. De kosten voor het geautomatiseerde registratie- en meldsysteem en in de toekomst het ophalen van de data van de platforms worden betaald uit het werkbudget van Economie.

Conclusie

De registratieplicht heeft geleid tot een goed inzicht in de verhuur van kamers in woningen of hele woningen door particulieren. Er kan gericht gecontroleerd worden of de verhuurder voldoet aan de regels voor verhuur van kamers (guesthouse in Omgevingsplan).

Naast de registratieplicht is er een meldplicht voor verhuur van de hele woning. Dit is per kalenderjaar toegestaan voor maximaal 60 nachten en elke verhuring moet vooraf gemeld worden. Controle of elke verhuring ook daadwerkelijk gemeld wordt, is in de praktijk erg moeilijk. Met behulp van de EU-verordening ('Datadeelplicht kortetermijnverhuur') kan dit worden verbeterd.

Bij de voortzetting van de Huisvestingsverordening is de registratie- en meldplicht geregeld. In 2026 zal gestart worden met nieuw accommodatiebeleid, logiesverstrekking vanuit de woning wordt hierin meegenomen. Daarna wordt dit beleid vertaald naar het Omgevingsplan. Met een verlenging van de huidige Huisvestingsverordening wordt voorkomen dat er een hiaat ontstaat in de regelgeving.

Alle registraties van toeristische verhuur sturen we door naar de BsGW om op die manier voor wat betreft toeristenbelasting een gelijk speelveld te creëren met de andere logiesvormen die we in de stad hebben, zoals hotels. Het is echter niet bekend of en in hoeverre de registratie- en meldplicht bijdraagt aan een hogere opbrengst van de toeristenbelasting. Voor zover de doorgegeven adressen aan de BsGW nog niet bekend zijn bij hen, neemt BsGW deze adressen op en moeten zij aangifte doen. Bovendien zal BsGW ook bij deze adressen vroeger of later de boekhouding controleren of de aangiftes correct zijn gedaan.