



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW

Aan de dames en heren,  
leden van de gemeenteraad

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP  
Beantwoording vragen eerste stadsronde  
toeristische woningverhuur (deel 2)

DATUM  
24 september 2018

BIJLAGEN  
--

BEHANDELD DOOR  
GMJ (Ard) Costongs

TELEFOONNUMMER  
043 350 4788

ONZE REFERENTIE  
2018-30137

E-MAILADRES  
ard.costongs@maastricht.nl

FAXNUMMER  
043 - 350 4141

UW REFERENTIE  
--

Geachte raadsleden,

In mijn raadsinformatiebrief (RIB) van afgelopen vrijdag 20 september zijn abusievelijk de vragen van D66 niet meegenomen. Hierbij alsnog.

## Waarom 60 dagen?

1. Waarop zijn deze 60 dagen gebaseerd? Wat zijn de criteria? En wat zijn de effecten als je de norm brengt naar 30 dagen, 60 dagen of 120 dagen?

*Antwoord:*

*In de RIB van afgelopen vrijdag is aangegeven waarom er gekozen is voor 60 dagen. Daarbij is geconstateerd dat deze vraag eigenlijk twee onderdelen heeft: waarom 60 dagen toeristische woningverhuur*

- 1.terwijl gemiddeld rond de 30 dagen verhuurd wordt?*
- 2.terwijl de gemiddelde werknemer (volgens Buurtbalans) zo'n 4 weken vrij heeft per jaar?*

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

*60 dagen is ook wat ons betreft een reële termijn:*

*Ad 1:*

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

*Ad 2.*

*Het gemiddelde aantal vrije dagen in Nederland ligt rond de 30 dagen (inclusief feestdagen). Ook hier geldt dat er sprake is van een bandbreedte: werkgevers die het wettelijk minimum hanteren, geven slechts zo'n 20 dagen vrij, terwijl werknemers met een ADV-regeling of roostervrije dagen rond de 45-50 dagen kunnen uitkomen (bv. 45 dagen voor bouwplaatswerknemers en 50 dagen voor*



DATUM  
24 september 2018

*NS en Prorail-werknemers). De schoolvakanties (dus ook voor onderwijzers) zijn zelfs nog ruimer (circa 11 weken). Bovendien kunnen ook weekenden ingezet worden voor kleine vakanties. Ook vanuit dit oogpunt is er bij 60 dagen dan ook sprake van een reële termijn.*

*Aangezien het gemiddelde aantal dagen dat verhuurd wordt, rond de 30 dagen ligt, is er een behoorlijk aantal verhuurders die langer verhuren. Bij het terugbrengen naar een norm van 30 dagen zouden deze belemmerd worden en derhalve te weinig ruimte krijgen om op bescheiden schaal te kunnen ondernemen. Zoals aangegeven zien wij vooralsnog geen aanleiding om de norm terug te brengen naar 30 dagen, dit vanwege de beperkte omvang en overlast. Een norm van meer dan 60 dagen wordt in het buitenland vaker gehanteerd. Zo gaf Airbnb aan dat in Londen een norm van 90 dagen en in Berlijn een norm van 120 dagen geldt. Wij opteren niet voor een norm van 120 dagen, omdat de toeristische verhuur dan een dergelijke omvang gaat krijgen dat dit op gespannen voet komt te staan met de woonfunctie van de woning. Bovendien is dit ons inziens overbodig, omdat wij een norm van 60 dagen zien als een reële termijn.*

### **Waarom maximaal 6 personen per gezelschap?**

2. Waar is één gezelschap van maximaal zes personen op gebaseerd? Welke criteria zijn gebruikt?

*Antwoord:*

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

### **Communicatie**

3. Hoe wordt gecommuniceerd naar Airbnb en de inwoners van Maastricht over deze nieuwe regels?

*Antwoord:*

*Zodra uw raad een besluit genomen heeft, werken wij dit nader uit in beleidsregels. Vervolgens zullen wij volgens de gebruikelijke kanalen communiceren (website, huis-aan-huisblad, social media e.d.). Daarnaast heeft Airbnb toegezegd dat het de nieuwe regels zal communiceren naar degenen die gebruik maken van zijn platform.*

4. Wordt er bij de Airbnb eigenaren met terugwerkende kracht toeristenbelasting geheven?

*Antwoord:*

*Als blijkt dat verhuurders hun woning al langer toeristisch verhuren, dan zal er inderdaad alsnog een heffing plaatsvinden. Dit kan met terugwerkende kracht, tot maximaal 3 jaar terug.*

### **Welke consequentie indien niet aangemeld bij gemeente?**



DATUM  
24 september 2018

5. Welke consequenties/straffen hangen eraan vast als de eigenaren van Airbnb zich niet houden aan deze regels en dus niet een eenmalige melding doen bij de gemeente?

*Antwoord:*

*Tegen verhuurders die zich niet melden, zal een handhavingstraject worden opgestart. Zie het antwoord op vraag 7. Bovendien zal er een traject uitgezet worden met het oog op het alsnog heffen van toeristenbelasting.*

#### **Ook gastenkamers zonder ontbijt?**

6. Gaat het ook om gastenkamers zonder ontbijt? Bv in een woonhuis waar ook de eigenaars wonen?

*Antwoord:*

*Ja. Voor het beleidsvoorstel is het niet relevant of er ook ontbijt aangeboden wordt. Het gaat om de toeristische verhuur van de woning of een deel van de woning door de hoofdbewoner(s).*

#### **Handhaving**

7. Hoe wordt er gehandhaafd bij overlast?

*Antwoord:*

*Handhaven op overlast kan alleen effectief zijn als daarvan tijdig melding wordt gedaan en handhavers beschikbaar zijn die de overlast zelf naar objectieve normen kunnen vaststellen. Handhavers zullen derhalve bij een melding ter plaatse gaan om zich daar een objectief beeld van te vormen. Indien de handhavers van oordeel zijn dat er sprake is van extreme overlast, is in dit geval sprake van een overtreding van de regels van het bestemmingsplan. Handhaving van bestemmingsplannen geschiedt door middel van de gebruikelijke opbouwende lijn van vriendelijk doch dringend verzoek te beëindigen, waarschuwen en dreigen met een dwangsom (dat is een te betalen geldbedrag voor elke keer dat de overtreding wordt geconstateerd), opleggen van de dwangsom en uiteindelijk verbeuren van de dwangsom. Dit is de gebruikelijke aanpak in de handhaving van bestemmingsplanregels.*

*Bij de nadere uitwerking en invoering van het beleid zal er uiteraard ook aandacht besteed worden aan de handhavingsaspecten.*

8. Waarom wordt er een onderscheid gemaakt tussen een aandachtspunt en voorwaarden? Als je kijkt naar de inkomsten en toeristenbelasting, staat er als volgt 'Omdat het hier al geldende verplichtingen betreft, hoeft dit niet als voorwaarde te worden opgenomen, maar is het wel verstandig om potentiële verhuurders hierop te attenderen.' Als het al een verplichting is, is het dan niet duidelijker om het als voorwaarden op te nemen i.p.v. aandachtspunt?

*Antwoord:*

*De bedoelde verplichtingen bestaan op basis van landelijke regelgeving. Landelijke regelgeving gaat boven gemeentelijke regelgeving, waardoor het opnemen van dergelijke gemeentelijke regels juridisch niets toevoegt. Overigens zullen wij deze verplichtingen in de communicatie in één adem noemen met onze eigen voorwaarden, waardoor het voor de potentiële verhuurders duidelijk zal zijn dat ze zich ook aan de bedoelde verplichtingen moeten houden.*



DATUM  
24 september 2018

9. Er wordt gesteld dat indien de verhuurder zich niet meldt als er verhuuractiviteiten plaatsvinden er handhavingstrajecten worden opgestart. Hoe wil de gemeente erachter komen of er verhuuractiviteiten plaatsvinden als de verhuurders zich niet melden? Gaat de gemeente dan alleen af op de meldingen die politie krijgt of zijn er dan ook andere middelen die worden ingezet?

*Antwoord:*

*De handhaving zal plaatsvinden op basis van (klacht)meldingen. Dit betekent dat wij zullen controleren als wij een klacht/melding van derde(n) binnenkrijgen over mogelijke verhuuractiviteiten (zoals beschreven in het antwoord op vraag 7). Afhankelijk van het aantal klachten/meldingen willen we aanvullend daarop steekproefsgewijze controles uitvoeren, met dien verstande dat klachten de prioriteit hebben.*

*Daarnaast wordt er op landelijk niveau gewerkt aan een overkoepelend instrumentarium dat de handhaving uniformeert en vergemakkelijkt. Hiermee moet het onder andere mogelijk worden om verhuurders gemakkelijker te achterhalen.*

10. Stel dat de gemaakte kosten hoger zijn dan de opbrengsten, hoe zullen deze kosten dan worden bekostigd?

*Antwoord:*

*Er is sprake van een pilot. Door middel van deze pilot willen we meer zicht krijgen op de aard en omvang van toeristische woningverhuur, alsmede op de consequenties die het beleid zal hebben met het oog op uitvoering en handhaving, ook qua kostenaspect.*

*Omdat de exacte omvang nog niet in beeld is, hebben we een inschatting gemaakt van met name de extra capaciteit die nodig zal zijn. We verwachten namelijk dat de publiciteit rondom de invoering van het nieuwe beleid niet alleen eenmalige (aan)meldingen van verhuurders zal opleveren, maar ook melding/klachten van derden. Bij de inschatting van de kosten zijn we uitgegaan van 50-100 extra klachten. Afhankelijk van het daadwerkelijke aantal klachten en de moeilijkheidsgraad hiervan zullen er aanvullend steekproefsgewijze controles plaatsvinden. Voor wat betreft de hogere inkomsten van de toeristenbelasting gaan we ervan uit dat de inkomsten harder blijven stijgen dan wij voorzien hebben en zouden deze voldoende moeten zijn om de kosten te dekken.*

*Mocht het onverhoopt zo zijn dat wij tussentijds merken dat het aantal klachten en de extra inkomsten sterk uit de pas gaan lopen met de verwachtingen, dan zullen we hier zo snel mogelijk op schakelen en zo nodig een aanvullend voorstel aan de raad voorleggen.*

Hoogachtend,

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

John Aarts