

Huisvestingsverordening Gemeente Maastricht 2022

De raad van de gemeente Maastricht;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 juni 2022 met registratienr. 2022.12641;

gelet op de artikelen 4, eerste lid, aanhef en onder a en b, 5, 7, 9 tot en met 14, 17, 20 tot en met 22, 24 en 35, 40, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 en artikel 151d van de Gemeentewet;

gezien het advies van de Domeinvergadering Fysiek van 5 juli 2022;

besluit vast te stellen de volgende verordening:

Huisvestingsverordening Gemeente Maastricht 2022

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Definities

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

- a. akte van levering: akte als bedoeld in artikel 89, eerste lid, van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;
- b. het college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maastricht;
- c. de wet: de Huisvestingswet 2014;
- d. eigenaar: onder 'eigenaar in de zin van het Burgerlijk Wetboek' wordt in deze verordening mede verstaan: de erfpachter, vruchtgebruiker, gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of degene aan wie door een rechtspersoon het gebruiksrecht van een woonruimte is verleend;
- e. gebouw: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- f. hospes/hospitaregeling: het verhuren van wooneenheden in een woning waarbij de eigenaar het hoofdverblijf heeft in dezelfde woning als waar de wooneenheden gelegen zijn (met een maximum tot twee wooneenheden). Kenmerkend voor de hospes/hospitaregeling is dat de bewoner/huurder van een wooneenheid de toiletruimte, badruimte en de keuken deelt met de eigenaar van de woning. De wooneenheid heeft géén eigen voorzieningen (te weten een toiletruimte, badruimte of keuken). De eigenaar is voor 100% economisch en juridisch eigenaar van de woning. Hieronder wordt ook begrepen twee personen die in een duurzame relatie één huishouden vormen en gezamenlijk eigenaar zijn. De hospes/hospitaregeling is een specifieke vorm van woningomzetting;
- g. hoofdbewoner: degene die daadwerkelijk woont in de woning (zijn/haar hoofdverblijf heeft in de woning) en in de Basisregistratie Personen of diens rechtsopvolger(s) ingeschreven staat op het adres van de woning; een hoofdbewoner kan eigenaar of huurder van de woning zijn.
- h. huishouden: één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen, met de intentie om zelfstandig, bestendig, voor onbepaalde tijd, in gezinsverband of in een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband te wonen.
- i. kamergewijze verhuur: het verschaffen van woonverblijf in één (gedeelte van een) gebouw middels één of meer wooneenheden (voor kamergewijze verhuur). De bewoners hebben gezamenlijk één voordeur. Daarnaast delen de bewoners van de wooneenheden minimaal één van de volgende voorzieningen: badkamer, keuken of toilet;
- j. toeristische verhuur: kortdurende verhuur (maximaal vier weken aaneengesloten aan dezelfde huurder) van de woning (of een deel ervan) door diegene(n) die zijn woning aanbiedt voor (recreatief en/of zakelijk) toeristisch gebruik aan personen die niet als ingezetenen zijn ingeschreven met een adres in de gemeente Maastricht in de Basisregistratie Personen of diens rechtsopvolger(s).
- k. woning: een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de woning is de aanwezigheid van eigen voorzieningen, waaronder minimaal een toiletruimte, badruimte en een keuken met kooktoestel;
- l. wooneenheid: een onzelfstandig gedeelte van een gebouw met woonfunctie ten behoeve van kamergewijze verhuur, welk gedeelte dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de wooneenheid is het gezamenlijk gebruik (met andere wooneenheden) van een toiletruimte, badruimte en/of een keuken. Een wooneenheid kan uit meerdere ruimten bestaan.

Hoofdstuk 2. Toeristische verhuur

Artikel 2.1 Vormen van toeristische verhuur

1. In dit hoofdstuk worden de volgende vormen van toeristische verhuur van een woning of wooneenheid onderscheiden:
 - a. toeristische woningverhuur: toeristisch verhuren van een zelfstandige woning voor een periode van hoogstens vier aaneengesloten weken;
 - b. toeristische kamerverhuur: toeristisch verhuren van wooneenheid, deel van een woning of kamer voor een periode van hoogstens vier weken waarbij de hoofdbewoner in het overige deel verblijft;
2. Het vorige lid is niet van toepassing op recreatiewoningen, woningruil en huisbewaring.
3. Waar in de volgende artikelen wordt verwezen naar een of meer vormen van toeristische verhuur van woning of wooneenheid, worden met de daar gebruikte letters de in het eerste lid genoemde vormen van toeristische verhuur van een woning/wooneenheid bedoeld.

Artikel 2.2 Werkingsgebied

1. Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing op alle gebouwen in de gemeente Maastricht die bestemd zijn voor wonen, met uitzondering van bedrijfswoningen. Een bedrijfswoning is een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op een bedrijfsterrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het bedrijfsgebouw of het bedrijfsterrein noodzakelijk is.

Artikel 2.3 Registratienummer

1. Het is verboden om een woning of wooneenheid als bedoeld in artikel 2.1 voor toeristische verhuur aan te bieden zonder het registratienummer van die woning of wooneenheid te vermelden bij iedere aanbieding van die woning of wooneenheid voor toeristische verhuur.
2. Aanvragen voor een registratienummer als bedoeld in lid 1 worden gedaan door degene die een woning of wooneenheid aanbiedt voor toeristische verhuur middels een digitaal invulformulier op de gemeentelijke website.

Artikel 2.4 Nachtcriterium en meldplicht toeristische verhuur

1. Het is verboden een zelfstandige woning als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onderdeel a, voor meer dan 60 nachten per kalenderjaar te gebruiken voor toeristische verhuur.
2. Het is verboden een woning als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onderdeel a, in gebruik te geven voor toeristische verhuur, zonder iedere verhuring en het aantal nachten van iedere verhuring vooraf te melden bij burgemeester en wethouders. De melding wordt gedaan uiterlijk de dag vóór de dag van de aanvang van de verhuur.
3. De in het tweede lid genoemde melding wordt gedaan door degene die de woning in gebruik geeft voor toeristische verhuur.
4. Als een platform door burgemeester en wethouders in kennis is gesteld van een overschrijding van het maximum aantal nachten van 60, mag het platform gedurende de rest van het jaar geen aanbiedingen van de desbetreffende woning meer tonen.
5. De bepalingen in het tweede tot en met het vierde lid van dit artikel treden in werking bij inwerkingtreding van deze verordening.

Artikel 2.5 Tijdelijk verbod toeristische verhuur en aanwijzing blokkade aanbieding

1. Burgemeester en wethouders kunnen een aanbieder voor maximaal een jaar toeristische verhuur verbieden als aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 - a. De aanbieder heeft de eisen aan toeristische verhuur uit deze verordening overtreden;
 - b. een toezichthouder heeft die overtreding vastgesteld en
 - c. in de vijf jaar voor deze vaststelling is ten minste tweemaal een bestuurlijke boete opgelegd voor overtreding van de eisen aan toeristische verhuur.
2. Indien burgemeester en wethouders toepassing hebben gegeven aan het eerste lid, kunnen zij ook een aanwijzing geven aan een platform om een aanbieding voor toeristische verhuur door deze aanbieder te blokkeren.

Hoofdstuk 3. Opkoopbescherming

Artikel 3.1 Werkingsgebied

1. Als woning of wooneenheid waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 41 van de Huisvestingswet zijn de volgende woningen en wooneenheden aangewezen:

- a. de woning of wooneenheid heeft op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar(s) een WOZ-waarde lager dan de NHG grens (€ 355.000,- in 2022);
 - b. die gelegen is in een van de wijken van de gemeente Maastricht;
2. Woningen of wooneenheden als bedoeld in het vorige lid vallen alleen onder het werkingsgebied voor zover:
- a. de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woning of wooneenheid aan de nieuwe eigenaar(s) ligt na het tijdstip van inwerkingtreding, zijnde 1 oktober 2022; en,
 - b. de woning of wooneenheid op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar(s) is:
 1. vrij van huur en gebruik; of
 2. in verhuurde staat voor een periode van minder dan zes maanden; of
 3. verhuurd met een vergunning als bedoeld in artikel 3.3.
3. Onder WOZ-waarde wordt verstaan: waarde van de woning of wooneenheid, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken en geldend op de datum van inschrijving.

Artikel 3.2 Verbod op in gebruik geven woning of wooneenheid

1. Het is verboden om zonder vergunning een woning of wooneenheid als bedoeld in artikel 3.1 in gebruik te geven binnen een periode van vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woning of wooneenheid aan de nieuwe eigenaar(s).
2. Burgemeester en wethouders kunnen voor woonruimten aangewezen in artikel 3.1 een ontheffing van het verbod als bedoeld in het eerste lid verlenen indien zich omstandigheden voordoen die maken dat redelijkerwijs niet van de eigenaar verlangd kan worden dat hij het verbod in het eerste lid naleeft.
3. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden en voorschriften verbinden aan de ontheffing als bedoeld in het tweede lid.

Artikel 3.3 Vergunning voor de verhuur van binnen de opkoopbescherming aangewezen woningen of wooneenheden (verhuurvergunning opkoopbescherming)

1. Voor woningen of wooneenheden kan een vergunning worden verleend om af te wijken van het verbod als bedoeld in artikel 3.2.
2. De vergunning wordt verleend indien:
 - a. de woning of wooneenheid in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar(s); met dien verstande dat de vergunning ook geldt voor de persoon die samen met de eerste of tweedegraads bloed- of aanverwant een samenlevingscontract heeft met de intentie om zelfstandig, bestendig, voor onbepaalde tijd, in gezinsverband te wonen;
 - b. de eigenaar(s) na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woning of wooneenheid aan hem, ten minste twaalf maanden zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen, in die woning of wooneenheid heeft en de eigenaar(s) met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat de woningzoekende de woning of wooneenheid voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt, of
 - c. de woning of wooneenheid onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte;
 - d. de te verhuren wooneenheid zich in een woning bevindt waarbij de eigenaar(s) het hoofdverblijf heeft in dezelfde woning als waar de te verhuren wooneenheid gelegen is met een maximum van twee wooneenheden per woning (hospes/hospitaregeling);
 - e. de woning of wooneenheid is aangekocht door een woningcorporatie op grond van een terugkoopplicht, om vervolgens te kunnen worden verhuurd;
 - f. woningcorporaties woningen of wooneenheden kopen voor tijdelijke verhuur in afwachting van herstructurering;
 - g. de gemeente woningen of wooneenheden aankoopt;
 - h. de woning of wooneenheid in opdracht van de gemeente door een marktpartij of woningcorporatie wordt aangekocht;
 - i. de woning of wooneenheid een recent opgeleverde koopwoning betreft die minimaal zes maanden na oplevering niet is verkocht aan een eigenaar-bewoner en als gevolg daarvan alsnog wordt verhuurd.

Artikel 3.4 Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

1. De verhuurvergunning opkoopbescherming, als bedoeld in artikel 3.3, kan slechts worden aangevraagd door de eigenaar(s) van de woning of wooneenheid.
2. Aanvragen als bedoeld in dit artikel worden gedaan middels een door burgemeester en wethouders voorgescreven formulier.

Artikel 3.5 Te verstrekken gegevens en bescheiden verhuurvergunning opkoopbescherming

1. Bij een aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. de naam (of namen) van de eigenaar(s);
 - b. het adres van de woning of wooneenheid;
 - c. bewijs van eigendom van de woning of wooneenheid.
2. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 3.3, tweede lid, onderdeel a worden nadere bescheiden aangeleverd waar het bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad van de woningzoekende met de eigenaar(s) uit blijkt;
3. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 3.3, tweede lid, onderdeel b wordt een schriftelijke overeenkomst waaruit blijkt dat de woning of wooneenheid voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik worden gegeven, mede aangeleverd.
4. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 3.3, tweede lid, onderdeel c worden nadere bescheiden aangeleverd waaruit blijkt dat de woning of wooneenheid onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte.
5. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 3.3, tweede lid, onderdeel h, verstrekt de aanvrager gegevens en bescheiden, waaruit blijkt dat de woning of wooneenheid, waarvoor vergunning wordt aangevraagd, in opdracht van de gemeente Maastricht is aangekocht.
6. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Artikel 3.6 Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders beslissen op aanvragen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn, bedoeld in het eerste lid, eenmaal met ten hoogste zes weken verlengen.

Artikel 3.7 Beschikingsvereisten

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 bevat ten minste de volgende gegevens:

1. de woning of wooneenheid waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met het adres of de kadastrale ligging van de woning of wooneenheid;
2. de naam van de eigenaar(s) van de woning of wooneenheid, tevens vergunninghouder(s); en
3. de vorm waarvoor de vergunning is verleend en de mededeling dat deze vergunning alleen geldend blijft, mits en zolang deze vorm voortduurt.

Artikel 3.8 Weigeringsgronden

De vergunning als bedoeld in artikel 3.3 wordt geweigerd indien niet wordt voldaan aan één of meerdere vormen als bedoeld in het tweede lid van artikel 3.3 of als er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 3.9 Intrekkinggronden

De vergunning als bedoeld in artikel 3.3 wordt ingetrokken indien niet meer wordt voldaan aan de vorm waarvoor de vergunning is verleend als bedoeld in het tweede lid van artikel 3.3 of als er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Hoofdstuk 4. Slotbepalingen

Artikel 4.1 Handhaving middels bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in artikelen 2.3, 2.4. of 3.2, handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 24 van de huisvestingswet alsmede handelen in strijd met artikelen 2,2, 2.5, 3.1, 3.3, 3.4 of 3.5 kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. Indien burgemeester en wethouders gebruikmaken van de bevoegdheid uit het eerste lid leggen zij een bestuurlijke boete op overeenkomstig de tabel in bijlage 1.

Artikel 4.2 Hardheidsclausule

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Artikel 4.3 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 oktober 2022.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Gemeente Maastricht 2022.

Aldus besloten door de Raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 12 juli 2022.

*De Griffier,
H-J. Bodewitz.*

*De Voorzitter,
J.M. Penn-te Strake.*

Toelichting en nadere onderbouwing van de verordening

Algemeen

In het verleden was er geen noodzaak voor de gemeente Maastricht om een huisvestingsverordening in te voeren. De mate van woningschaarste was niet zo groot dat nadere sturing op het vlak van de woningvoorraadsamenstelling noodzakelijk was. De afgelopen jaren is dit beeld veranderd. Net als elders in het land is de druk op de woningmarkt sterk toegenomen. Zo is de gemiddelde transactieprijs van koopwoningen in de afgelopen vijf jaar met 43% gestegen; van €221.000 in 2015 naar €316.000 in 2020. Binnen de gemeente bestaan duidelijke verschillen; vooral in het stadsdeel Centrum (€449.000) en Zuidwest (€487.000) ligt de gemiddelde transactieprijs fors hoger, maar de schaarste speelt in de hele gemeente. Ook de krapte-indicator van de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM geeft aan dat de druk op de koopsector hoog is in Maastricht. Gemiddeld heeft een woningzoekende in Maastricht keuze uit 1,1 aangeboden koopwoning. Landelijk ligt dit op 1,5 woning. De verwachting is bovendien dat de vraag naar koopwoningen (met name tot €350.000) groot blijft, gelet op recente woningmarkt-onderzoeken, zodat er een forse uitbreidingsopgave ligt voor de periode 2021-2030. Deze prijsgrens komt overeen met de huidige NHG-grens van €355.000 (prijspeil 2022).

De gemeente kan een huisvestingsverordening vaststellen als deze *noodzakelijk en geschikt* is voor het bestrijden van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen en/of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. De memorie van toelichting op de Huisvestingswet maakt niet duidelijk aan welke eisen een dergelijke onderbouwing moet voldoen.

In het amendement waarmee de opkoopbescherming is ingevoerd, worden voorbeelden genoemd. Zo kan er sprake zijn van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten als het opkopen door beleggers leidt tot hoge huurprijzen. Ook kan sprake zijn van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten voor bepaalde groepen, omdat zij door de schaarste onvoldoende kans maken op een betaalbare koopwoning. Bovendien kan de leefbaarheid in gebieden worden aangetast wanneer veel koopwoningen worden opgekocht door investeerders met het oogmerk deze te gaan verhuren. Het verloop onder particuliere huurders is relatief hoog en dit kan nadelige gevolgen hebben voor de sociale cohesie in de buurt. Eigenaren die zelf hun woning bewonen hebben veelal een grotere binding met de buurt hetgeen de leefbaarheid kan verbeteren.

Voor toeristische verhuur geldt in grote lijnen hetzelfde. Toeristische verhuur kan de leefbaarheid negatief beïnvloeden, zeker als dit op grote schaal voorkomt. En langdurige toeristische verhuur kan worden beschouwd als een vorm van ongewenste woningonttrekking.

De noodzakelijke onderbouwing biedt de gemeente dus ruimte voor eigen interpretatie. In feite geldt de omgekeerde bewijslast: alleen als duidelijk is dat het doel waarom inbreuk wordt gemaakt op het eigendomsrecht niet het algemeen belang kan dienen wordt voldaan aan het gestelde hierover in de jurisprudentie van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens.

Met de onderbouwing vanuit enkele extern verrichte onderzoeken naar de situatie op de Maastrichtse woningmarkt zijn de schaarste aan betaalbare woningen en de gevolgen daarvan voor woningzoekenden in Maastricht afdoende aangetoond.¹ Als ook dat de voorgestelde maatregelen een noodzakelijk bijdrage

1) "Buy-to-let in Maastricht, Rotterdam en Utrecht; omvang, dynamiek en de verhouding met koopstarters" (Kadaster, mei 2020) "Rapportage mogelijkheden opkoopscherming Maastricht" (Companen, december 2021) "Onderzoek huisvestingsverordening toeristische verhuur gemeente Maastricht" (Companen, maart 2022)

leveren aan het verminderen hiervan. Bovendien gaat het om tijdelijke maatregelen. De schaarste aan betaalbare woonruimte dient te worden opgelost door een passend woningbouwprogramma. Hiermee zou de noodzaak tot reguleren op termijn kunnen verminderen of vervallen.

Een ontheffing op een verbod om zonder vergunning een woning te verhuren is een vergunningsstelsel als bedoeld in de Dienstenrichtlijn. Een dienst die valt onder de Dienstenrichtlijn is gedefinieerd als elke economische activiteit, anders dan in loondienst, die gewoonlijk tegen vergoeding geschiedt. Verhuur en huur van woningen is het verrichten of ontvangen van een dienst. De Dienstenrichtlijn vereist dat een vergunningstelsel noodzakelijk is in het licht van het algemeen belang dat hiermee wordt gediend en het geschikt is om het nagestreefde doel te bereiken. Tevens moet het niet verder gaan dan wat nodig is om dat doel te bereiken en zijn er geen minder beperkende maatregelen waarmee hetzelfde doel kan worden behaald.

De proportionaliteit van deze verordening is in de eerste plaats onderbouwd door het feit dat de gemeente bij de opkoopbescherming een beperkt aantal woonruimten aanwijst (alleen betaalbare koopwoningen) en deze daarmee alleen toepast waar dit noodzakelijk is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan dit soort woningen te mitigeren of om de leefbaarheid in de betreffende buurt te behouden. Ten tweede is geldt de opkoopbescherming voor 4 jaar waarna de eigenaar de woning alsnog kan verhuren.

Toeristische verhuur van woningen

Maastricht profileert zich als een gastvrije stad, die de kansen van de deeleconomie graag benut en een positieve grondhouding heeft tegenover vakantieverhuur door particulieren. De toename van toeristische verhuur van woonruimte kan echter ook nadelige effecten hebben op de leefbaarheid in de stad (overlast), (brand-)onveiligheid en onttrekking van schaarse woonruimte. De afgelopen jaren lag het percentage toeristische verhuur in Maastricht op 0,7 tot 1% van de totale woningvoorraad (omgerekend zo'n 400 tot 450 woningen). Vooral woningen in het betaalbare segment (woz-waarde tot €355.000) worden ingezet voor toeristische verhuur. Juist het marktsegment waar veel schaarste heerst. Vooral appartementen worden vaak ingezet voor toeristische verhuur, maar het komt ook voor bij grondgebonden woningen.

In de afgelopen jaren hanteerde de gemeente al een pilot voor toeristische woningverhuur waarbij een registratieplicht en nachtcriterium (maximaal 60 overnachtingen) gold. Slechts een beperkt deel van de aanbieders van toeristische woningverhuur heeft zich gemeld bij de gemeente. Bovendien is bij een meerderheid van de woningen (54%) die worden ingezet voor toeristische verhuur de woonruimte voor meer dan 60 nachten geboekt (gemiddeld 97 overnachtingen per woning in 2021)².

Met name in de buurten van het Centrum en Zuidwest komt toeristische verhuur in Maastricht voor. De vraag is of dit ook in de toekomst zo zal zijn, mochten er beperkende maatregelen voor sommige buurten worden ingesteld. De kans bestaat dat toeristische verhuur zich dan verplaatst naar andere buurten in de stad. Op dit moment is al te zien dat toeristische verhuur vrijwel in elke buurt van Maastricht voor komt, ook al gaat het soms om een beperkt aantal woningen. Om die reden ligt het voor de hand om gemeentebreed een registratie- en meldplicht in te zetten. Deze instrumenten zijn niet dusdanig beperkend dat toeristische verhuur automatisch gaat verplaatsen naar buurten met minder beperkende maatregelen. Dit wordt wellicht anders als de gemeente zou overgaan tot de invoering van een vergunningplicht voor enkele buurten en zeker als daaraan ook een quotum op buurt- of straatniveau aan verbonden zou worden. Het ligt voor de hand dat dan de buurten die het dichtst in de buurt van de toeristisch aantrekkelijke plekken van Maastricht het meest vatbaar worden voor toeristische verhuur. Daarnaast zijn de instrumenten bedoeld om meer zicht te krijgen op waar toeristische verhuur in Maastricht voor komt. Als de registratie- en meldplicht alleen voor enkele specifieke buurten wordt ingezet, is het niet mogelijk om een totaaloverzicht te creëren. Om een goed beeld te krijgen van mogelijke effecten is het ook zaak om de ontwikkeling van toeristische verhuur de komende jaren goed te blijven monitoren.

De invoering van een vergunningplicht is op dit moment niet aan de orde, mede gelet op de uitgangspunten van de Europese Dienstenregeling: ga in beginsel uit van de minst beperkende maatregel(en). Op lange termijn kan de vergunningplicht echter alsnog noodzakelijk worden, mocht het aantal woningen met toeristische verhuur de komende jaren sterk toenemen en daarmee de druk op de leefbaarheid worden vergroot en de woningschaarste worden verergerd. De ontwikkeling van toeristische verhuur (zowel op gemeente- als buurtniveau) en woningschaarste kan met behulp van de registratieplicht goed worden gemonitord, zodat ook goed bepaald kan worden wanneer het aantal woningen met toeristische verhuur op een niveau komt dat strengere maatregelen noodzakelijk zijn.

Opkopen van woningen met als doel deze te verhuren

2) Onderzoek huisvestingsverordening toeristische verhuur gemeente Maastricht (Companen, maart 2022)

Gemeenten kunnen vanaf 1 januari 2022 opkoopbescherming opnemen in de gemeentelijke huisvestingsverordening voor nader te bepalen woningen in aan te wijzen gebieden op hun grondgebied. Het doel van de opkoopbescherming is om goedkope en middeldure koopwoningen te kunnen behouden in het koopsegment wanneer er mede door de opkoop van deze woningen voor verhuur sprake is van schaarste aan deze woningen of de leefbaarheid van de betreffende buurt wordt aangetast.

De opkoopbescherming heeft betrekking op bestaande koopwoningen. Daarmee wijkt de opkoopbescherming af van de reeds bestaande 'zelfbewoningsplicht'. Bij deze zelfbewoningsplicht is het enkel mogelijk om in het koopcontract van nieuw opgeleverde woningen (dus niet bij reeds bestaande woningen) een verplichting op te leggen aan de koper om zelf de woning te gaan bewonen (waarmee verhuur aan een derde uitgesloten wordt).

Tegelijkertijd is het aantal woningen dat door investeerders wordt opgekocht met als doel deze te verhuren (buy-to-let) de afgelopen jaren is toegenomen in Maastricht. Ongeveer 10 tot 12% van de transacties werd gevormd door buy to let. Daarmee behoort Maastricht tot de gemeenten waar buy to let zich het meest nadrukkelijk manifesteert.

Er wordt door de gemeente Maastricht gezocht naar mogelijkheden om wel kwalitatief goede woningen nieuw te bouwen in een prijscategorie onder de € 355.000, maar dat is niet morgen geregeld en zal enkele jaren duren voordat deze zijn ontwikkeld en gebouwd. Dit betekent dat koopstarters en huishoudens met een middeninkomen de komende jaren zijn aangewezen op de bestaande woningvoorraad. Opkoopbescherming is een instrument dat op korte termijn kan worden ingevoerd en direct effect oplevert: koopstarters en huishoudens met een middeninkomen maken meer kans om een passende woning te kopen, want investeerders hebben die mogelijkheid niet.

Een huisvestingsverordening heeft een beperkte geldigheidsduur van vier jaar. In de tussentijd moet de gemeente, samen met betrokken partners werken aan structurele oplossingen voor de woningschaarste. Als er na vier jaar, ondanks de nodige inspanningen, nog steeds sprake is van woningschaarste, kan de gemeente de huisvestingsverordening opnieuw voor vier jaar verlengen.

Artikelsgewijs

In deze artikelsgewijze toelichting worden enkel die bepalingen die nadere toelichting behoeven behandeld.

Artikel 2.1 Vormen van toeristische verhuur

Binnen de gemeente Maastricht zijn er twee vormen van toeristische verhuur waarop de huisvestingsverordening van toepassing is:

Verhuur van kamers binnen de woning

De verhuur van één of twee kamers moet voldoen aan de regels 'Guesthouse' zoals opgenomen in de meeste (maar niet alle) bestemmingsplannen. In de volksmond spreekt men vaker over verhuur als B&B. De hoofdbewoner en eigenaar van een pand mag maximaal twee kamers IN zijn woning toeristisch verhuren. De kamers fungeren niet als zelfstandige woning, dit betekent dat ze geen eigen voorzieningen hebben zoals een keuken en/of een eigen toegang. In enkele gevallen is er sprake van verhuur van meer dan 2 kamers binnen de eigen woning. Dit kan middels een functie aanduiding in het bestemmingsplan geregeld zijn. Ook deze verhuurder dient zich te registreren.

Verhuur van de hele woning

Van toeristische woningverhuur is sprake indien de hele woning toeristisch wordt verhuurd. De hoofdbewoner is tijdens deze verhuur meestal niet aanwezig in het pand. Voor deze vorm geldt een maximum van 60 te verhuren nachten per jaar en een meldingsplicht. Zodat gecontroleerd kan worden of de verhuurder zich houdt aan deze 60 dagen.

Naast bovenstaande vormen is er ook sprake van toeristische verhuur in hotels, pensions en andere accommodatieverschaffers, waar het niet om een woning gaat. Deze overige vormen vallen niet onder de voorwaarden van de huisvestingsverordening.

Artikel 2.2 Werkingsgebied

Op dit moment komt toeristische verhuur in Maastricht met name voor in de buurten van het Centrum en Zuidwest. Toch gaan de voorwaarden uit deze huisvestingsverordening (registratieplicht en meldplicht) voor de hele gemeente Maastricht gelden. Belangrijkste argument hiervoor is dat de beoogde instrumenten bedoeld zijn om meer zicht te krijgen op waar toeristische verhuur in Maastricht voor komt. Als de registratieplicht alleen voor enkele specifieke buurten wordt ingezet, is het niet mogelijk om een totaaloverzicht te creëren. Daar komt bij dat toeristische verhuur weliswaar sterk geconcentreerd zit in enkele buurten, maar ook zeker wel op andere plekken in de stad nu al voor komt.

Er geldt een uitzondering voor bedrijfswoningen. Daarbij gaat het om woningen in of bij een bedrijfsgebouw of op een bedrijfsterrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het bedrijfsgebouw of het bedrijfsterrein noodzakelijk is.

Artikel 2.3 Registratienummer

Het aanbieden van woonruimte voor toeristische verhuur mag alleen met een uniek registratienummer voor een specifiek adres. Op grond van artikel 23a van de Huisvestingswet 2014 wordt het registratienummer eenmalig aangevraagd door degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur. Dit kan via een digitaal invulformulier op de website van de gemeente Maastricht (www.gemeente-maastricht.nl/ondernemen/toeristische-woningverhuur-melden). De eenmalige registratie is laagdrempelig en kosteloos. De registratie geldt voor alle vormen van toeristische verhuur die onder de definitie vallen zoals beschreven in artikel 2.1, lid 1. Dit geldt niet voor andere verschijningsvormen, zoals logies, short stay verblijven.

Aan het afgeven van het registratienummer worden geen voorwaarden verbonden. In het Besluit registratie toeristische verhuur van woonruimte staat welke gegevens moeten worden ingevuld, voordat het registratienummer per e-mail aan de aanvrager wordt toegezonden. Met een registratieplicht krijgt de gemeente inzicht in waar, door wie en welke woonruimte wordt aangeboden voor toeristische verhuur. Hiermee wordt inzichtelijk wat de omvang van toeristische verhuur van woonruimte in de gemeente is. Tijdens de periode van de Pilot Toeristische verhuur hebben enkele aanbieders zich op eigen initiatief bij de gemeente gemeld. Deze aanbieders krijgen het verzoek zich eenmalig opnieuw te laten registreren. Zij ontvangen dan een registratienummer dat gebruikt kan worden bij advertenties op bookingsites of andere platforms.

Het hebben van en adverteren met een registratienummer betekent niet dat daarmee het toeristisch verhuren van woonruimte zonder meer is toegestaan. Andere regelgeving, zoals het bestemmingsplan, de voorwaarden in de beleidsregels of het Bouwbesluit kan het toeristisch verhuren van woonruimte in de weg staan. Daarnaast moeten aanbieders van toeristische verhuur van gehele woningen ook voldoen aan de regels over het nachtcriterium en de meldplicht (zie artikel 2.4).

Aanbieders van toeristische verhuur dienen zich binnen zes maanden na inwerkingtreding van de registratieverplichting te registreren (artikel 51, eerste lid, van de wet). Hierdoor hebben ze de tijd om hun aanbieding aan te passen aan de nieuwe wettelijke vereisten. Een digitaal platform en eenieder die een aanbod tot het gebruik van een woonruimte publiceert mag geen advertenties publiceren zonder registratienummer. Dit verbod gaat in zes maanden na inwerkingtreding van de verordening. Voor nieuwe aanbieders geldt de registratieverplichting direct.

Artikel 2.4 Nachtcriterium en meldplicht toeristische verhuur

Het verhuren van woonruimte, zoals benoemd in artikel 2.1, lid 1, onderdeel a, tijdens de afwezigheid vanwege bijvoorbeeld vakantie van de hoofdbewoner die op het adres van die woonruimte in de Basisregistratie personen staat ingeschreven (vakantieverhuur), is binnen de voorwaarden van dit artikel mogelijk. Voorwaarden zijn dat het om maximaal 60 nachten per kalenderjaar mag gaan en dat het aantal nachten van iedere verhuring middels een door burgemeester en wethouders voorgeschreven elektronisch formulier voorafgaand aan die verhuring wordt gemeld bij de gemeente. De melding wordt gedaan door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor toeristische verhuur. De meldplicht geldt met ingang van een door het college te bepalen datum.

Op het moment dat degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte, zoals bijvoorbeeld een (digitaal) platform, door burgemeester en wethouders in kennis is gesteld van een overschrijding van het maximumaantal nachten, mag dit platform gedurende de rest van het jaar geen aanbiedingen van de desbetreffende woonruimte meer tonen.

De meldplicht en het nachtcriterium geldt niet voor vormen van toeristische verhuur zoals benoemd in artikel 2.1, lid 1, onderdeel b. De reden hiervan is dat de hoofdbewoner tijdens de verhuur aanwezig is, waardoor de overlast voor de directe woonomgeving doorgaans heel beperkt blijft. Tevens oefent de uitbater deze activiteit vaak bedrijfsmatig uit. Daarom is het niet redelijk hiervoor een beperking op te leggen inzake het aantal nachten dat er toeristen mogen verblijven in de toeristisch verhuurde woonruimte.

Artikel 3.1 Werkingsgebied

- Lid 1, onderdeel a: bepaalt welke woningen in het goedkope en middeldure segment vallen. Hierbij is als bovengrens uitgegaan van de NHG-grens. In 2022 is deze € 355.000, de jaarlijkse ontwikkelingen van de NHG-grens worden gevolgd. Hiermee hoeft de gemeente niet jaarlijks te indexeren. Voor het bepalen of een woning onder het toepassingsgebied valt, wordt gekeken naar de laatst bekende WOZ-waarde van de woning en niet naar de marktwaarde. Hiervoor is gekozen omdat de WOZ-waarde de enige objectieve graadmeter is om vooraf woningen aan te kunnen wijzen zoals noodzakelijk voor deze regeling en tevens vanuit het belang van transparantie vooraf voor de toekomstige kopers. Onder het toepassingsgebied vallen dus ook woningen met een hogere marktwaarde, maar wel met een WOZ-waarde tot de NHG-grens.
- Lid 1, onderdeel b: gaat in op de gebieden binnen de gemeente Maastricht waar de vergunningsplicht op van toepassing is. We kiezen er hier als gemeente voor om de hele gemeente als werkingsgebied in te stellen.

- In lid 2 worden voorwaarden gesteld waaraan een woonruimte moet voldoen op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar. De woonruimten zijn vrij van gebruik en huur, waren in verhuurde staat voor een periode van minder dan zes maanden op het moment van de eigendomsoverdracht aan de nieuwe eigenaar of werden verhuurd met een vergunning inzake opkoopbescherming. Hiermee wordt gezorgd dat het daadwerkelijk om te koop staande koopwoningen gaat, waarbij het niet mogelijk is om de maatregel te ontwijken door de woning kort voor de verkoop te verhuren. Wanneer een woning die via een afgegeven vergunning wordt verhuurd, wordt doorverkocht blijft de opkoopbescherming van toepassing. Dat betekent dat voor de nieuwe eigenaar opnieuw een periode van 4 jaar geldt waarbinnen de woning zonder vergunning niet mag worden verhuurd.

Artikel 3.2 Verbod op in gebruik geven woonruimte

De gemeente geeft uitvoering aan de opkoopbescherming door middel van een verbod om de woning (zoals is bepaald in artikel 3.1) te verhuren zonder vergunning. Het is voor het college mogelijk op aanvraag een vergunning te verlenen voor de verhuur van een woning (zoals is bepaald in artikel 3.1). In artikel 3.4 is nader uitgewerkt op welke gronden het college deze vergunningen verleent. Het college kan onder voorwaarden een ontheffing op de vergunningplicht verlenen.

Artikel 3.3 Vergunning voor de verhuur van binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimten (verhuurvergunning opkoopbescherming)

In een aantal situaties is het mogelijk om af te wijken op het verbod om een woning (zoals bepaald in artikel 3.1) te verhuren. Dit zijn in ieder geval de drie situaties die iedere gemeente verplicht is op te nemen in de verordening als zijn een vergunningsplicht hanteert (lid 2, onderdeel a, b en c). Bij lid 2, onderdeel a (verhuur aan woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar) dient te worden opgemerkt dat een vergunning alleen wordt verleend als de woning (zoals bepaald in artikel 3.1) *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 tweede graads bloed of aanverwanten, behoren is dus niet toegestaan. Met uitzondering van een persoon die samen met de eerste of tweedegraads bloed- of aanverwant een samenlevingscontract heeft met de intentie om zelfstandig, bestendig, voor onbepaalde tijd, in gezinsverband te wonen.

Bij lid 2, onderdeel c (verhuur van woonruimte dat onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte) is sprake van een 'onlosmakelijk deel' als de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte een kadastrale eenheid vormt met de woonruimte, tenzij de woonruimte te bereiken is via een zelfstandige opgang (al dan niet gemeenschappelijk) via de openbare ruimte. Deze onlosmakelijkheid dient te blijken uit door de aanvrager aan te leveren bescheiden.

Bij lid 2, onderdeel g (aankoop van woonruimte door de gemeente) gaat het onder meer om woning-aankopen waarbij de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing is, die eigenaren kan verplichten om een perceel waarop een voorkeursrecht is gevestigd, bij verkoop eerst aan de overheid (de gemeente, provincie of het Rijk) aan te bieden.

Bij lid 2, onderdeel h (aankoop in opdracht van de gemeente door een marktpartij of woningcorporatie) gaat het bijvoorbeeld over de situatie waarin een stadsvernieuwingsproject onder gemeentelijke regie geheel of gedeeltelijk door een private partij wordt uitgevoerd. Deze partij koopt dan woningen op, waarbij het de bedoeling kan zijn dat (een deel) huurwoningen zullen blijven of worden.

Artikel 3.4 Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

Artikel 42, tweede lid, van de wet verplicht ertoe het elektronisch aanvragen van een verhuurvergunning opkoopbescherming mogelijk te maken. Dit vloeit voort uit artikel 2.8, eerste lid, van de Dienstenrichtlijn, dat bepaalt dat alle procedures en formaliteiten betreffende de toegang tot en de uitoefening van een dienstenactiviteit eenvoudig, op afstand en met elektronische middelen via het betrokken één-loket met de relevante bevoegde instanties kunnen worden afgewikkeld. Deze verplichting belet echter niet om, naast de elektronische weg, ook een andere wijze van aanvraag mogelijk te maken (Kamerstukken 35517, nr. 53).

Artikel 3.5 Te verstrekken gegevens en bescheiden verhuurvergunning opkoopbescherming

In artikel 3.5 is uitgewerkt welke gegevens in ieder geval opgenomen moeten worden in de verhuurvergunning. Als de vergunning wordt aangevraagd op basis van bloed- of aanverwantschap kan de gemeente vragen om bewijzen in de vorm van geboorte- of huwelijksakte(s). Als de vergunning wordt aangevraagd op basis van tijdelijke ingebruikgeving moet de gebruikersovereenkomst worden aangeleverd waaruit blijkt dat het om tijdelijke ingebruikgeving gaat. Als de vergunning wordt aangevraagd voor een woning die onlosmakelijk onderdeel van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand uitmaakt, moeten uittreksels uit het Kadaster worden aangeleverd die dit aantonen. Tevens dient een plattegrond van het pand te worden aangeleverd.

Artikel 3.8 Beslistermijn

De beslistermijn voor aanvragen om een verhuurvergunning opkoopbescherming is in de wet geregeld. Volgens artikel 43, derde en vierde lid, van de wet bedraagt de beslistermijn acht weken, met een eenmalige verlengingsmogelijkheid van zes weken. Als de termijn wordt verlengd, zal de noodzaak daartoe moeten worden gemotiveerd, omdat dan wordt afgeweken van de gewone achtwekenregel. Die noodzaak kan er bijvoorbeeld zijn omdat een bibob-advies is gevraagd maar niet op tijd is ontvangen. Is niet op tijd beslist, dan geldt het silencio-positivostelsel (§ 4.1.3.3 van de Awb), aldus artikel 43, vijfde lid, van de wet. Dit betekent dat de aanvraag is ingewilligd als burgemeester en wethouders niet binnen de termijn anders hebben beslist. De termijn wordt 'opgeschort', verlengd dus, als burgemeester en wethouders de aanvrager om nadere informatie verzoeken. De verlenging is gelijk aan de antwoordtermijn die burgemeester en wethouders hebben gesteld voor het geven van de nadere informatie, of, als de informatie binnen de termijn binnenkomt, de tijd tussen het vragen en het ontvangen daarvan (artikel 4:13 van de Awb).

Artikel 3.9 Intrekingsgronden

Het artikel verzekert dat de vergunning ophoudt te gelden als de reden waarom deze is verleend, is komen te vervallen. De betrokkenen worden eraan herinnerd doordat de naam van de betrokken persoon in de vergunning moet worden vermeld.

De 'bibob-weigering', genoemd in dit artikel, ziet op gevallen waarin er ernstig gevaar bestaat dat de vergunning zal worden gebruikt om, kort gezegd, illegaal verkregen geld wit te wassen of om strafbare feiten te plegen. Zie artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (hierna: Wet bibob). Artikel 43, eerste lid, van de wet bepaalt dat de vergunning dan kan worden geweigerd; daarom wordt daarnaar verwezen.

De vergunning vervalt zodra deze huurder niet meer huurder is die in de woonruimte verblijft.

Artikel 4.1 Bestuurlijke boete

Voor de toeristische verhuur van woningen of wooneenheden geldt dat indien de woning of wooneenheid wordt geadverteerd of verhuurd zonder dat hiervoor een registratienummer is aangevraagd of is afgegeven of dit wordt vermeld of dat geen melding bij B&W wordt gemaakt per verhuur en voor het aantal verhuurde nachten, dan wel een overschrijding van het maximaal aantal te verhuren nachten per kalenderjaar plaatsvindt, kan bestuurlijk worden gehandhaafd. Indien nodig geacht leidt dit tot het opleggen van een bestuurlijke boete.

In artikel 35 van de Huisvestingswet 2014 is opgenomen hoe hoog de bestuurlijke boete per overtreding maximaal mag bedragen.

De hoogte van de bestuurlijke boete maximaal de derde categorie, zoals bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek Strafrecht voor overtreding van het verbod bedoeld in artikelen 23a, eerste en derde lid, 23b, tweede lid en 23d van de Huisvestingswet. Per 1 januari 2022 is dit een bedrag van €9.000.

De hoogte van de bestuurlijke boete is maximaal de vierde categorie, zoals bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek Strafrecht voor overtreding van het verbod bedoeld in artikel 23b, eerste lid, van de Huisvestingswet. Per 1 januari 2022 is dit een bedrag van €22.500.

Als binnen vier jaar opnieuw een overtreding wordt geconstateerd op ditzelfde verbod waarvoor reeds een bestuurlijke boete is opgelegd, kan een bestuurlijke boete worden opgelegd van maximaal de vijfde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht. Per 1 januari 2022 is dit een bedrag van €90.000.

Voor de opkoopbescherming geldt dat indien een woning die is aangewezen voor opkoopbescherming wordt verhuurd zonder vergunning of als achteraf blijkt dat een woning waarvoor een vergunning is afgegeven niet wordt verhuurd op basis van de grond waarop de vergunning is verleend, kan bestuurlijk worden gehandhaafd. Indien nodig geacht kan dit leiden tot het opleggen van een bestuurlijke boete in plaats van een herstelsanctie. De hoogte van de bestuurlijke boete is op grond van artikel 45 van de Huisvestingswet 2014 maximaal de vierde categorie, zoals bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek Strafrecht. Per 1 januari 2022 is dit een bedrag van €22.500. Als binnen vier jaar opnieuw een overtreding wordt geconstateerd op ditzelfde verbod waarvoor reeds een bestuurlijke boete is opgelegd, kan een bestuurlijke boete worden opgelegd van maximaal de vijfde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht. Per 1 januari 2022 is dit een bedrag van €90.000.

Artikel 35, derde lid en artikel 45, derde lid, van de Huisvestingswet bepaalt tevens dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening het bedrag vaststelt van de bestuurlijke boete die voor de overtreding kan worden opgelegd. Deze boetebedragen zijn per overtreding vastgesteld en opgenomen in de tabel in bijlage I van deze huisvestingsverordening.

Bijlage I: Tabel bestuurlijke boete

Overtreding Huisvestingsverordening Toeristische verhuur	Artikel huisvestings-verordening	Bij 1^e overtre- ding	Bij 2^e en volgen- de overtre- ding
Aanbieden woning of wooneenheid voor toeristische verhuur zonder registratienummer	Artikel 2.3	€2.500,-	€5.000,-
In gebruik geven woning of wooneenheid voor toeristische verhuur voor meer dan 60 nachten per kalenderjaar	Artikel 2.4	€2.500,-	€5.000,-
In gebruik geven woning of wooneenheid voor toeristische verhuur zonder melding van iedere verhuring en het aantal nachten van iedere verhuring bij B&W	Artikel 2.4	€2.500,-	€5.000,-
Tonen advertentie woning of wooneenheid voor toeristische verhuur door platform na in kennisstelling bereik maximumcriterium door B&W gedurende rest van het kalenderjaar	Artikel 2.4	€9.000,-	€9.000,-
Publiceren advertentie door platform zonder registratienummer	Artikel 2.3	€9.000,-	€9.000,-
Overtreding Huisvestingsverordening Opkoopbescherming	Artikel huisvestings-verordening	Bij 1^e overtre- ding	Bij 2^e en volgen- de overtre- ding
In gebruik geven van een binnen de opkoopbescherming aangewezen woning of wooneenheid zonder vergunning	Artikel 3.2	€22.500,-	€45.000,-
In gebruik geven van een binnen de opkoopbescherming aangewezen woning of wooneenheid met vergunning, maar schending van de voorwaarde en voorschriften opgenomen in de verleende vergunning.	Artikel 24 van de Huisvestingswet 2014	€22.500,-	€45.000,-