Gemeente Maastricht

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Maastricht

Nr. 459495

1 oktober

2026

Huisvestingsverordening Gemeente Maastricht 2026

De raad van de gemeente Maastricht;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 juli 2026;

gelet op de artikelen 4, van de Huisvestingswet 2014 en artikel 151d van de Gemeentewet;

besluit vast te stellen de volgende verordening:

Huisvestingsverordening Gemeente Maastricht 2026

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. 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.
g. 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.
h. 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;
i. 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).
j. 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;
k. woonboot: wordt gelijkgesteld als woonruimte zoals bedoeld in de Huisvestingswet 2014.

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, wooneenheid of woonboot onderscheiden:
   a. toeristische woningverhuur: toeristisch verhuren van een zelfstandige woning voor een periode van hoogstens vier 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 en woonboten 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 Nachtencriterium 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 (€ 330.000,- in 2026);
   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 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. niet in verhuurde staat, mits na levering van de woning de kamerverhuur op grond van een verleende kamerverhuurvergunning wordt voortgezet.

4. 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);
   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 woning of wooneenheid is aangekocht door een woningcorporatie op grond van een terugkoopplicht, om vervolgens te kunnen worden verhuurd;
   e. woningcorporaties woningen of wooneenheden kopen voor tijdelijke verhuur in afwachting van herstructurering;
   f. de gemeente woningen of wooneenheden aankoopt;
   g. de woning of wooneenheid in opdracht van de gemeente door een marktpartij of woningcorporatie wordt aangekocht;
   h. 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;
   i. er kan worden aangetoond dat de woning voor minimaal drie jaar is verhuurd, mits de woning maximaal 1 jaar heeft leeg gestaan.

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 voorgeschreven 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 Beschikkingsvereisten
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 Intrekkingsgronden
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 Intrekking, Inwerkingtreding en citeertitel
1. De huisvestingsverordening gemeente Maastricht 2022 wordt ingetrokken;
2. Deze verordening treedt in werking een dag na bekendmaking.
3. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Gemeente Maastricht 2026.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 22 september 2026.

De Griffier,
P. Peeters

De Voorzitter,

W.A.G. Hillenaar

Bijlage 1: Tabel bestuurlijke boete

Overtreding huisvestingsverordening Toeristische verhuur	Artikel huisvestingsverordening	Bij 1e overtreding	Bij 2de overtreding en volgende overtreding
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 advertentiedoor platform zonder registratienummer	Artikel 2.3	€9.000,-	€9.000,-

Overtreding huisvestingverordening Opkoopbescherming	Artikel huisvestingsverordening	Bij 1e overtreding	Bij 2de overtreding en volgende overtreding
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 huisvestingwet 2014	€22.500,-	€45.000,-

Toelichting en nadere onderbouwing van de verordening

In de afgelopen vier jaar (2022-2026) is de Huisvestingsverordening gemeente Maastricht 2022 (hierna te noemen: huisvestingsverordening 2022) van kracht geweest. Op het moment van invoering was de druk op de woningmarkt sterk toegenomen. Zo is de gemiddelde transactieprijs van koopwoningen in de periode 2015-2020 gestegen met 43% procent namelijk, van €221.000 in 2015 naar €316.000 in 2020. Daarnaast waren er binnen de gemeente op wijkniveau duidelijke verschillen; vooral in het stadsdeel Centrum (€449.000) en Zuidwest (€487.000) lag de gemiddelde transactieprijs fors hoger ten opzichte van de overige wijken. De schaarste speelde echter in de hele gemeente. Dit heeft er toe geleid dat in 2022 de huisvestingverordening is vastgesteld. De huisvestingverordening 2022 had een looptijd van vier jaar tot oktober 2026.

Er is een evaluatie uitgevoerd over de toeristische verhuur en de opkoopbescherming. Hieruit blijkt het navolgende.

Toeristische verhuur

Vanuit toeristische verhuur is het wenselijk om de huisvestingsverordening zonder aanpassingen op het onderdeel toeristische verhuur voort te zetten. De regels omtrent toeristische verhuur verschaffen een goed inzicht in de verhuur van wooneenheden. De registratieplicht en meldplicht zorgen ervoor dat gerichte controles kunnen worden gedaan en dat handhaving mogelijk is. Dit leidt tot verbetering van de leefbaarheid in de wijken. Door goed inzicht te hebben in toeristische verhuur en grip te hebben op de naleefbaarheid van de regels, kunnen we ervoor zorgen dat er sprake is van verlichting van de druk op de leefbaarheid van de woonomgeving.

Wanneer we geen registratieplicht en meldplicht van toeristische verhuur meer hebben in de gemeente Maastricht kunnen we ook niet meer controleren en handhavend optreden. Door de huisvestingsverordening 2026 voor twee jaar vast te stellen, kan er gewerkt worden aan logiesbeleid zonder dat er hiaten ontstaan.

Opkoopbescherming
Vanuit het perspectief van de opkoopbescherming is het ook gewenst om de huisvestingsverordening voor een periode van twee jaar vast te stellen. Voor de opkoopbescherming zijn er wel wat veranderingen doorgevoerd met betrekking tot de huisvestingsverordening. Dit verhoudt zich met name tot de schaarste en noodzaak van woningen tot een bepaalde WOZ-waarde. Uit het schaarste onderzoek van Stec blijkt namelijk dat op basis van de analyses woningschaarste is aangetoond in het betaalbare koopsegment. De woningmarktanalyse laat zien dat in alle wijken in de gemeente Maastricht op dit moment schaarste is tot een koopprijs van €330.000 (prijspeil 2025). Dit is volgens het schaarsteonderzoek in 2025 het prijspeil waarvoor startende of doorstromende middeninkomens met enig vermogen nog een woning kunnen kopen. Deze prijs ligt lager dan de huidige prijsgrens van de opkoopbescherming van €418.000 (betaalbaarheidsgrens gemeente Maastricht 2026). De prijsgrens van € 418.000 is dus niet meer aan te voeren voor de opkoopbescherming. De noodzaak voor de woningen tussen €330.000 en €418.000 is er daarmee niet. Om de opkoopbescherming legitiem te houden, is in de huisvestingsverordening 2026 een prijsgrens van €330.000 opgenomen.

Looptijd
Het vaststellen van de huisvestingsverordening voor twee jaar is vanuit het perspectief van de opkoopbescherming wenselijk. De reden hiervoor is tweeledig. Enerzijds omdat er een aanpassing moest worden gedaan met betrekking tot het prijspeil van opkoopbescherming. Het prijspeil van de Huisvestingsverordening 2022 (met indexering over de afgelopen jaren) is niet meer te verantwoorden aangezien de schaarste van betaalbare koopwoningen echter maar tot €330.000 is aangetoond i.p.v. €418.000 (prijspeil 2026). Anderzijds zodat er sneller kan worden ingespeeld op landelijke maatregelen en eventuele toekomstige verplichtingen.. Momenteel is het rijk een landelijke beleidsevaluatie opkoopbescherming aan het afronden. De evaluatie van het rijk zorgt voor meer inzichten over de effectiviteit van de opkoopbescherming tegenover andere landelijke maatregelen. Wanneer de evaluatie is afgerond, zal het rijk op basis daarvan beslissen of de opkoopbescherming kan/moet handhaven. Deze besluitvorming kan een lange doorlooptijd hebben waardoor het vaststellen van de huisvestingsverordening 2026 voor twee jaar ervoor zorgt dat de gemeente Maastricht flexibel is.

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 het omgevingsplan. In de volksmond spreekt men vaker over verhuur als B&B. De eigenaar, tevens hoofdbewoner 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 badkamer. In enkele gevallen is er sprake van verhuur van meer dan twee 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 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.

Artikel 2.2 Werkingsgebied

Op dit moment komt toeristische verhuur in Maastricht met name voor in de buurten van het Centrum en Zuidwest. Toch gelden de voorwaarden uit deze huisvestingsverordening (registratieplicht en meldplicht) voor de hele gemeente Maastricht. Belangrijkste argument hiervoor is dat de instrumenten ervoor zorgen dat er meer zicht is 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.gemeentemaastricht.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.

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.

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 omgevingsplan, de voorwaarden in de beleidsregels of het Besluit bouwwerken leefomgeving 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 nachtencriterium 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. Voor nieuwe aanbieders geldt de registratieverplichting direct.

Artikel 2.4 Nachtencriterium 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 Basisregistratiepersonen 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 de hoofdbewoner 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 nachtencriterium 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 hoofdbewoner 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 een WOZ-waarde van € 330.000. Deze grens is bepaald door het schaarsteonderzoek dat Stec in 2026 voor de gemeente Maastricht heeft uitgevoerd. Deze prijsgrens wordt aangepast wanneer er een nieuw schaarsteonderzoek is uitgevoerd en niet op basis van indexatie. De verandering van de prijsgrens en het niet jaarlijks indexeren van de prijsgrens is een verandering in de huisvestingsverordening van 2026 tegenover de huisvestingsverordening van 2022.
- 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 alle wijken is een schaarste van woningen tot €330.000 geconstateerd.
- 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. Een toevoeging voor de huisvestingsverordening van 2026 ten opzichte van de huisvestingsverordening van 2022 is dat nu ook woningen worden meegenomen die niet in verhuurde staat zijn, maar waar wel een omgevingsvergunning voor kamerverhuur of overgangsrecht voor kamerverhuur van toepassing is. Hiermee wordt gezorgd dat het daadwerkelijk om te koop staande gezinswoningen 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 verhuurvergunning 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 verhuurvergunning 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, lid 2). In artikel 3.4 is nader uitgewerkt op welke gronden het college deze vergunningen verleent. Het college kan onder genoemde 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 zij 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 met de eigenaar heeft) 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 tweedegraads 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 (of gehuwd is) 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 woningaankopen 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.

Bij lid 2, onderdeel j (woning staat maximaal één jaar leeg vanaf het moment van overdracht en is minimaal drie jaar binnen tien jaren vanaf overdracht in het verleden verhuurd geweest) gaat erom dat woningen die al voor een langere tijd worden verhuurd, ook in verhuur mogen blijven. De opkoopbescherming is er om de koopwoningvoorraad te beschermen. Dat koopwoningen tot een WOZ-waarde

van €330.000 niet uit het betaalbare koopsegment worden getrokken en worden verhuurd door beleggers. Echter zijn er woningen die al voor een langere tijd worden verhuurd. Deze woningen worden niet meer onttrokken uit de betaalbare koopwoningvoorraad omdat ze al jaren verhuurd worden.

Artikel 3.4 Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming
Dit artikel voorziet in het aanvragen van een verhuurvergunning opkoopbescherming.

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 3.6 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 Intrekkingsgronden
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.