

DATUM 13 mei 2024

PROJECTNUMMER 994.104

OPDRACHTGEVER Gemeente Valkenburg aan den Geul

Advies huisvestingsverordening toeristische verhuur

Introductie

De gemeente Valkenburg aan de Geul staat bekend als een toeristische hotspot. Volgens het merendeel van de inwoners is toerisme goed voor bijvoorbeeld de lokale economie, ontspanningsmogelijkheden en het behoud van de culturele identiteit. Maar inwoners ervaren ook overlast op momenten en plekken waar veel bezoekers zijn. Ten behoeve van Logiesaccommodatiebeleid wil de gemeente Valkenburg aan de Geul inzicht krijgen in de toeristische verhuur van reguliere woningen in de gemeente. In eerste instantie is er een beeld nodig van de mate waarin toeristische verhuur van woonruimte plaatsvindt, om vervolgens te kijken of er ongewenste effecten van toeristische verhuur zijn en wat de mogelijkheden zijn om dit te reguleren of te controleren met een Huisvestingsverordening.

Daarnaast is de gemeente Valkenburg aan de Geul bezig met het opstellen van een visie op Vrijetijdseconomie (VTE). Voor de duurzame ontwikkeling van de vrijetijdseconomie is het belangrijk om te zorgen voor de balans tussen de positieve en negatieve effecten van het toerisme. In het kader van de visie op VTE is in Valkenburg aan de Geul ook een nieuw bewonersonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan helpen om zicht te krijgen op toeristische woningverhuur in de gemeente en om in de visie op VTE nadere keuzes te maken.

Aandachtspunten bij de analyse

Er zijn enkele aandachtspunten die van belang zijn bij deze onderbouwing:

- Woningeigenaren mogen hun woning zelf toeristisch verhuren, tenzij de gemeente aanvullende regels hierover heeft opgesteld in een Huisvestingsverordening. Valkenburg aan de Geul heeft beleid voor vakantiewoningen (pand krijgt dan bestemming recreatie) en B&B (bestemming wonen & vergunning voor B&B) middels een vergunningsplicht. Voor het toeristisch verhuren van woningen heeft de gemeente op het moment van opstellen van deze notitie geen lokale regels.
- Op enkele punten in het rapport vergelijken we de mate van toeristische verhuur in Valkenburg aan de Geul met die van enkele andere gemeenten (Maastricht, Amsterdam, Utrecht). Dit zijn gemeenten die betrokken zijn bij eerdere analyses van toeristische verhuur voor het Ministerie van Binnenlandse Zaken (2022) en de gemeente Maastricht (2022).

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

- De gegevens ten aanzien van toeristische verhuur zijn afkomstig van AirDNA. Hierbij zijn geen exacte locaties (adressen) van toeristische verhuur bekend, enkel geografische coördinaten die kunnen afwijken. Sites voor toeristische verhuur (zoals AirBnB) waarop deze bron zich beroept, geven geen adressen weer (pas als er een reservering is geplaatst). De analyses met betrekking tot de woningkenmerken (type, prijsklasse, buurt) moet daarom beschouwd worden als de meest optimale benaderingswijze om deze gegevens in beeld te brengen, maar zijn dus niet direct herleidbaar uit de originele bron.
- In het onderzoek is gebruik gemaakt van informatie uit het woonbehoefteonderzoek van Stec (2023). In dit onderzoek is het bedrag van €245.000 voor betaalbare woningen gehanteerd. Omdat we zoveel mogelijk gebruik maken van bestaand onderzoek hanteren we in deze notitie dezelfde betaalbaarheidsgrens, ondanks dat anno 2024 een andere betaalbaarheidsgrens wellicht realistischer zou zijn.

1 Mogelijkheden van de huisvestingsverordening

Sinds 1 januari 2021 is het mogelijk om voorwaarden te stellen ten aanzien van toeristische verhuur in de gemeentelijke huisvestingsverordening. Een gemeente kan drie onderdelen opnemen in de verordening; een registratieplicht, nachtcriterium en een vergunnings- of ontheffingsplicht. De huisvestingsverordening voor toeristische verhuur betreft een zwaar juridisch instrument, want daarmee wordt het eigendomsrecht en het vrij dienstenverkeer in de zin van de Europese Dienstenrichtlijn beperkt. Vandaar dat er ook verschillende voorwaarden gelden om voorwaarden te stellen. De mogelijkheden en randvoorwaarden worden in dit hoofdstuk toegelicht.

1.1 Wat is toeristische verhuur?

Toeristische verhuur is in de Huisvestingswet gedefinieerd als: “in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen”.

1.2 Thema's van de huisvestingsverordening

Het stellen van voorwaarden aan de toeristische verhuur is vastgelegd in de Wet toeristische verhuur van woonruimte die per 1 januari 2021 in werking is getreden. De wet vormt een aanvulling op de Huisvestingswet. Uitgangspunt van de Huisvestingswet is dat iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, het recht heeft om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit recht kan alleen beperkt worden als dit noodzakelijk is voor het algemeen belang in de samenleving. Dit belang is meestal het tegengaan van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte en/of het tegengaan van negatieve effecten op de leefbaarheid in buurten. Door het opstellen van een huisvestingsverordening kan een gemeente sturing geven aan de woonruimteverdeling en samenstelling van de woningvoorraad. De laatste jaren is het mogelijk gemaakt om verschillende thema's op te nemen in een huisvestingsverordening.

Thema	Betrekking op:	Geldig vanaf:
1a. Regels t.a.v. woonruimteverdeling	Sociale huur en vrije sector huur	1-1-2015
1b. Regels t.a.v. woonruimteverdeling	Betaalbare nieuwbouw koop	1-1-2024
2. Regels t.a.v. urgentieregeling	Sociale huur en vrije sector huur	1-1-2015
3. Regels t.a.v. woningvoorraadsamenstelling		
• Splitsen, samenvoegen, onttrekken, omzetten	Sociale huur, vrije sector huur, koop	1-1-2015
• Toeristische verhuur	Sociale huur, vrije sector huur, koop	1-1-2021
• Opkopen en verhuren	Koop	1-1-2022
• Goed verhuurderschap	Huur	1-7-2023

Sinds de invoering van de Huisvestingswet (1-1-2015) was het al mogelijk om als gemeente regels te stellen ten aanzien van de woonruimteverdeling, urgenties en de samenstelling van de woningvoorraad. Waar de eerste twee thema's alleen betrekking hebben op de huursector (zowel sociaal als particulier), kunnen regels ten aanzien van de woningvoorraadsamenstelling ook betrekking hebben op de koopsector. Sinds 1 januari 2021 is daar de mogelijkheid van een vergunningplicht ten aanzien van toeristische verhuur aan toegevoegd. Vanaf 1 januari 2022 is daar de mogelijkheid tot een vergunningplicht voor het opkopen en verhuren van woningen aan toegevoegd. Per 1 juli 2023 is de wet goed verhuurderschap in werking getreden. Deze wet geeft gemeenten het instrumentarium om goed gedrag van verhuurders te stimuleren en te kunnen handhaven tegen malafide verhuurders, bemiddelingsbureaus en huisjesmelkers.

De regulering van de verschillende thema's (zoals toeristische verhuur) via de huisvestingsverordening hebben vooral betrekking op het gebruik van de fysieke leefomgeving, zonder dat dat gebruik leidt tot een wijziging van de leefomgeving. Zolang dat gebruik niet direct leidt tot een wijziging van de fysieke leefomgeving, hoeft dat gebruik ook niet gereguleerd te worden in het omgevingsplan.

1.3 Voorwaarden aan een huisvestingsverordening

Een gemeente kan alleen een huisvestingsverordening vaststellen als dat echt nodig is. Voor het onderdeel toeristische verhuur kan het om twee redenen gaan: er is sprake van **schaarste aan goedkope woonruimte** (huur en/of koop; afhankelijk van de thema's waarover regels worden opgenomen), of er is sprake van **negatieve effecten voor de leefbaarheid**. Het kan natuurlijk ook voorkomen dat beide factoren aan de orde zijn. Daarnaast zal een gemeente in overleg moeten treden met de belangrijke betrokken partners. Daarbij moet ook gedacht worden aan regiogemeenten. Voor de regels ten aanzien van de toewijzing van sociale huur (met name woonruimteverdeling en urgentiecategorieën) is overleg met de woningcorporaties noodzakelijk. Bij een huisvestingsverordening voor toeristische woningverhuur is dit minder van belang, aangezien er voor het onderverhuren van sociale huurwoningen doorgaans al strikte voorwaarden/regels zijn.

Verder is een huisvestingsverordening in aanvang slechts voor vier jaar van kracht. In de tussentijd moet de gemeente samen met betrokken partners aan de slag gaan om de schaarste aan woonruimte weg te werken. Na vier jaar moet de huisvestingsverordening worden geëvalueerd. Alleen als dan nog steeds sprake is van schaarste aan woonruimte kan de huisvestingsverordening opnieuw voor vier jaar verlengd worden. Dit betekent dat elke vier jaar ook opnieuw moet worden aangetoond dat er sprake is van schaarste en/of negatieve effecten voor leefbaarheid.

1.4 Instrumenten voor regulering toeristische verhuur

Een gemeente kan drie instrumenten in de huisvestingsverordening opnemen ten aanzien van toeristische verhuur.

1. Registratieplicht

Bij deze voorwaarde dient de aanbieder van de woonruimte ten behoeve van toeristische verhuur eenmalig een registratienummer aan te vragen. Hierbij worden zijn persoonsgegevens en het adres van de woonruimte die hij voor toeristische verhuur in gebruik wil nemen (en eventueel het aantal bedden) vermeld. Het registratienummer moet de verhuurder vermelden bij elke advertentie op platforms zoals AirBnB, Booking.com en Expedia of andere verhuurplatforms. Dit geeft gemeenten meer zicht op de adressen en personen die verhuren aan toeristen en daarmee een goede informatiepositie als basis voor bijvoorbeeld de handhaving van (brand)veiligheidseisen voor logies uit het Bouwbesluit 2012, het innen van toeristenbelasting, of handhaving van het Omgevingsplan. Naast de verplichting om het registratienummer te vermelden bij iedere aanbieding, kunnen op basis van andere wettelijke regels verplichtingen gelden waaraan een aanbieder moet voldoen. Denk hierbij aan het bestemmingsplan of brandveiligheidsvoorschriften.

2. Nachtcriterium en meldplicht

Indien in de huisvestingsverordening een registratieplicht is opgenomen, kan daarnaast ook worden bepaald dat een woonruimte slechts een maximaal aantal nachten per jaar toeristisch verhuurd mag worden (nachtencriterium), dit om de druk op de woningmarkt te verminderen of de leefbaarheid te bevorderen. De gemeenteraad dient te onderbouwen waarom de inzet van dit instrument noodzakelijk is én waarom het maximum niet hoger kan. Indien een nachtencriterium is vastgesteld, dan kan in de huisvestingsverordening tevens worden bepaald dat de aanbieder iedere toeristische verhuring moet melden bij de gemeente (meldplicht). De gemeente kan dan gemakkelijker controleren of aan het gestelde nachtencriterium wordt voldaan. Het is ook mogelijk de registratieplicht te laten gelden voor de gehele gemeente en de meldplicht en het nachtencriterium uitsluitend voor bepaalde gebieden.

3. Vergunningsplicht of ontheffingsplicht

Het is mogelijk om zowel voor de hele gemeente als voor specifieke gebieden een vergunningsplicht in te voeren. Hiermee kan – al dan niet onder voorwaarden – toeristische verhuur worden toegestaan en daarmee een balans tussen wonen en toeristische verhuur van woonruimte (in de aangewezen gebieden) worden verzekerd. Een vergunningsplicht kan slechts worden ingesteld als in de huisvestingsverordening een registratieplicht is opgenomen. Een vergunningsplicht kan ook gepaard gaan met een nachtencriterium of een meldplicht per verhuring, of beide, maar dit hoeft niet. Iedereen die aan de voorwaarden voor het kunnen krijgen van een vergunning voldoet, komt in beginsel in aanmerking voor een vergunning voor onbepaalde tijd. Een totaalverbod is dus niet mogelijk. Wel kan, indien dat op basis van de lokale omstandigheden noodzakelijk is, een maximum worden gesteld aan het aantal vergunningen dat voor een bepaald gebied kan worden afgegeven. Als daartoe wordt overgegaan, is het noodzakelijk dat een onderbouwing wordt gegeven waarom hier een maximum moet worden gesteld, en waarop de hoogte van dit maximum gebaseerd is.

Een ander alternatief is het invoeren van een ontheffingenstelsel in plaats van een vergunningenstelsel. Bij ontheffingen staat voorop dat die slechts in uitzonderlijke gevallen kunnen

worden verleend; meestal gaat het om heel bijzondere belangen van de aanvrager of gevallen waarin de belangen die het ontheffingsstelsel wil beschermen, niet of nauwelijks in het gedrang komen. Een ontheffing kan dan ook alleen worden verleend in de in de huisvestingsverordening omschreven gevallen. Als wordt gekozen voor een ontheffingsstelsel zal moeten worden toegelicht waarom dat is gedaan en waarom het gewone vergunningstelsel niet passend is.

Uitgangspunt Europese Dienstenrichtlijn: eerst de minst beperkende maatregel(en)

De hierboven genoemde instrumenten kunnen leiden tot een beperking van het eigendomsrecht en het vrije dienstenverkeer. Het is aan de gemeenteraad om deze beperkingen te rechtvaardigen. De noodzaak, geschiktheid en proportionaliteit van de maatregelen moet de gemeenteraad op basis van de lokale omstandigheden met zoveel als mogelijk kwantificeerbare gegevens onderbouwen. Daarnaast is het uitgangspunt dat de gemeente start met de minst beperkende instrumenten (registratieplicht en/of meldplicht t.a.v. nachtcriterium). Het inzicht dat met deze maatregel(en) wordt verkregen kan gebruikt worden om eventueel verdergaande maatregelen te onderbouwen (zoals de vergunningplicht).

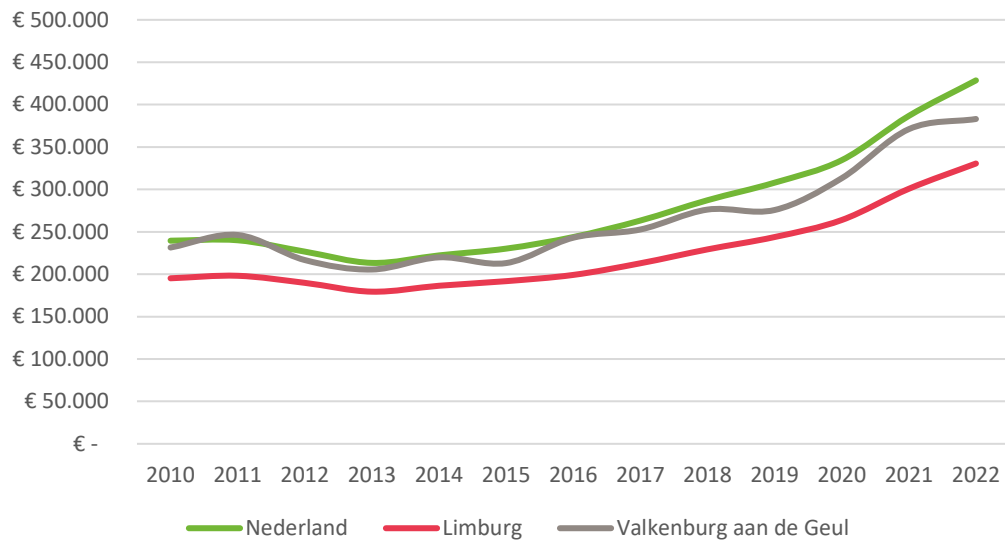
2 Toeristische verhuur en woningschaarste

Een van de redenen om sturing te geven aan toeristische verhuur via een huisvestingsverordening is woningschaarste. Daarbij moet schaarste leiden tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. Bijvoorbeeld doordat er weinig tot geen keuzemogelijkheden zijn voor bepaalde doelgroepen op de woningmarkt. Er is sprake van woningschaarste als de vraag groter is dan het beschikbare aanbod. Er kan sprake zijn van een verschil op korte en lange termijn. Daarnaast is de schaarste meestal niet evenredig over een gemeente verdeeld, maar zit er verschil tussen de buurten.

2.1 Actuele woningschaarste

De afgelopen jaren is de druk op de koopwoningmarkt in Valkenburg aan de Geul, net als elders in het land toegenomen. In de afgelopen vijf jaar is de gemiddelde transactieprijs in de gemeente met 52% gestegen naar €383.000. De gemiddelde transactieprijs ligt iets lager dan gemiddeld in Nederland, maar de stijging over de afgelopen jaren was wel vergelijkbaar. De prijzen liggen in Valkenburg aan de Geul aanmerkelijk hoger dan gemiddeld in Limburg.

Figuur 1: Gemeente Valkenburg aan de Geul. Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs koopwoningen 2010-2022.



Bron: CBS (2023).

Met name in de wijken Sibbe-IJzeren en Berg en Terblijt lag de gemiddelde transactieprijs fors boven het gemeentelijk gemiddelde. Dit komt ook omdat hier vooral ruime vrijstaande woningen zijn verkocht.

Tabel 1: Gemeente Valkenburg aan de Geul. Gemiddelde transactieprijs per wijk (2022).

Wijk	Gemiddelde transactieprijs
Valkenburg	€ 380.000
Houthem – Sint-Gerlach	€ 382.000
Schin op Geul – Walem	€ 353.000
Sibbe – IJzeren	€ 413.000
Berg en Terblijt	€ 400.000

Bron: Woningmarktonderzoek Stec (2022).

Op basis van enkele indicatoren kunnen we iets zeggen over de schaarste per stadsdeel en woningsegment. Vooral in de wijk Valkenburg staan woningen relatief korte tijd te koop. In de andere wijken is de druk in specifieke segmenten te zien. In Valkenburg is de verkooptijd relatief kort bij tussenwoningen, hoekwoningen, 2-1 kapwoningen en appartementen. In Schin op Geul – Walem bij tussenwoningen en appartementen, in Sibbe-IJzeren bij 2-1 kapwoningen en in Houthem – Sint-Gerlach bij vrijstaande woningen.

Tabel 2: Gemeente Valkenburg aan de Geul. Gemiddelde verkooptijd in dagen (2022).

Wijk	Tussenwoning	Hoekwoning	2-1 kap	Vrijstaand	Appartement <80m2	Appartement 80 m2+	Totaal
Valkenburg	25	25	23	43	23	34	29
Houthem – Sint-Gerlach	52	31	27	25	20	31	30
Schin op Geul – Walem	20	39	42	98	-	25	63
Sibbe – IJzeren	-	-	23	30	-	-	28
Berg en Terblijt	-	24	36	27	-	23	31
Gemeente totaal	27	26	30	45	22	31	34

Bron: Woningmarktonderzoek Stec (2022).

Tabel 3: Gemeente Valkenburg aan de Geul. Gemiddelde transactieprijs per m2 (2022).

Wijk	Tussenwoning	Hoekwoning	2-1 kap	Vrijstaand	Appartement <80m2	Appartement 80 m2+	Totaal
Valkenburg	€ 2.300	€ 3.275	€ 2.900	€ 3.355	€ 3.590	€ 3.390	€ 3.060
Houthem – Sint-Gerlach	€ 2.730	€ 3.015	€ 3.460	€ 3.315	€ 3.395	€ 2.640	€ 3.190
Schin op Geul – Walem	€ 2.865	€ 2.880	€ 2.460	€ 2.850	-	€ 2.675	€ 2.695
Sibbe – IJzeren	-	-	€ 3.070	€ 3.300	-	-	€ 3.210
Berg en Terblijt	-	€ 2.710	€ 2.685	€ 3.450	-	€ 3.295	€ 3.000
Gemeente totaal	€ 2.415	€ 3.110	€ 2.795	€ 3.270	€ 3.570	€ 3.240	€ 3.020

Bron: Woningmarktonderzoek Stec (2022).

Door de toegenomen druk op de koopmarkt is het betaalbare koopaanbod in de gemeente de afgelopen jaren in omvang afgenomen. In 2022 werd nog maar 15% van de bestaande koopwoningen verkocht met een prijs <€245.000. Tussen 2020 en 2022 namen de gemiddelde transactiepreisen in de gemeente toe met ongeveer €69.000. Het is hierdoor voor starters en middeninkomens in de gemeente lastiger om een woning te kopen, het voor hen bereikbare aanbod neemt door de prijsstijgingen (en toegenomen hypotheekrente) in omvang af. Ter indicatie: voor een hypotheek van een gemiddelde koopwoningen in de gemeente is op dit moment een bruto jaarinkomen van €80.000 nodig, terwijl een gemiddeld startend stel ongeveer €65.000 verdient.

Tabel 4: Gemeente Valkenburg aan de Geul. Aantal transacties en aandeel verkocht <€245.000 in 2022.

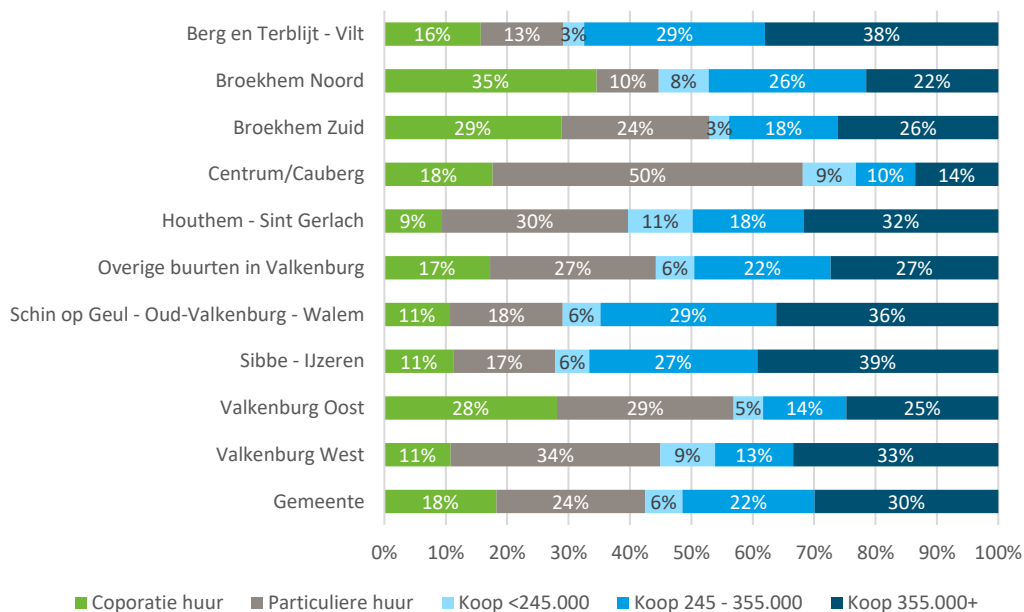
Wijk	Totaal aantal transacties 2022	Waarvan verkocht <€245.000	
		aantal	%
Valkenburg	63	12	19%
Houthem – Sint-Gerlach	15	4	27%
Schin op Geul – Walem	18	2	12%
Sibbe – IJzeren	11	1	9%
Berg en Terblijt	27	1	4%
Gemeente totaal	134	20	15%

Bron: Woningmarktonderzoek Stec (2022).

Samenstelling van de woningvoorraad

Op dit moment bestaat de woningvoorraad in de gemeente Valkenburg aan de Geul voor slechts 6% uit koopwoningen met een WOZ-waarde <€245.000. Ongeveer 22% van de woningen betreft een koopwoning met een WOZ-waarde tussen de €245.000 en €355.000.

Figuur 2: Gemeente Valkenburg aan de Geul. Samenstelling van de woningvoorraad per 1-1-2023, naar eigendom en WOZ-waarde.

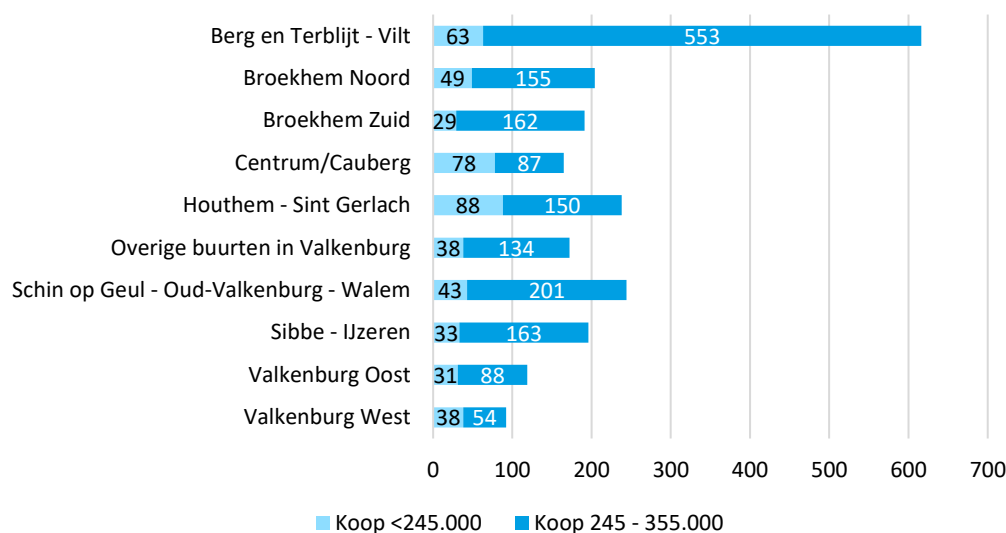


Bron: WOZ-registratie gemeente Valkenburg aan de Geul.

De goedkope en betaalbare koopwoningvoorraad is niet evenredig over de gemeente verdeeld. In Berg en Terblijt – Vilt (32%), Broekhem-Noord (34%), Schip op Geul/ Walem (35%) en Sibbe-IJzeren (33%) staan relatief veel van deze woningen. In de buurten Centrum/Cauberg (onderdeel wijk Valkenburg), Valkenburg Oost en Valkenburg West staan naar verhouding het minste woningen met een WOZ-waarde <€355.000.

In absolute zin liggen de meeste goedkope en betaalbare koopwoningen in Berg en Terblijt – Vilt. In de buurten Valkenburg Oost en Valkenburg West staan de minste woningen met een WOZ-waarde <€355.000.

Figuur 3: Gemeente Valkenburg aan de Geul. Goedkope en betaalbare koopvoorraad per wijk, 1-1-2023.



Bron: WOZ-registratie gemeente Valkenburg aan de Geul.

Kwalitatieve woningbehoefte (middel)lange termijn

In 2023 heeft bureau Stec onderzoek gedaan naar de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente. Uit de conclusies en aanbevelingen blijkt onder andere dat er in de periode tot 2033 mogelijk een lichte huishoudensgroei in sommige kernen is, maar dat de kwantitatieve opgave beperkt is. Door ontgroening en vergrijzing is er echter wel een (grote) kwalitatieve opgave te zien. Er is in alle kernen behoefte aan meer nultredenwoningen voor ouderen. Tegelijkertijd ontstaan mogelijk overschotten in het grondgebonden koopsegment. De overschotten zullen vooral ontstaan in de middeldure segmenten. Er zijn wel relatief veel koopwoningen met een WOZ-waarde tussen de € 245.000 en € 425.000 in de gemeente. Maar de ontwikkeling van woningprijzen op de koopwoningmarkt maakt het segment nauwelijks nog betaalbaar voor huishoudens met een laag of middeninkomen die hooguit een hypotheek voor een woning van € 245.000 kunnen krijgen. Wanneer inwoners de koopwoningmarkt willen betreden, hebben zij geen overwaarde en kunnen zij deze woningen niet betalen. Om die reden zien we in alle kernen een behoefte aan sociale huur- en middenhuurwoningen terug. Het toevoegen van koopwoningen die wel betaalbaar zijn voor lage- en middeninkomens (dus tot € 245.000) voorziet ook in een deel van deze behoefte.

In de praktijk zien we echter dat de realisatie van nieuwe betaalbare koopwoningen lastig is (o.a. door gestegen prijzen, bouwkosten, rentes, en tekorten aan grond en personeel). Hierdoor is het behouden van de bestaande voorraad aan koopwoningen met prijs tot €245.000 een aandachtspunt.

2.2 Draagt toeristische verhuur bij aan woningschaarste?

In de bijlage van deze notitie is een overzicht met nadere informatie over de kenmerken en ontwikkeling van toeristische aanbod in Valkenburg aan de Geul opgenomen. Dit is gebaseerd op gegevens uit 2015-2022 van AirDNA, een dataplatform voor gegevens van een aantal populaire verhuurwebsites zoals AirBNB, Vrbo, Homeaway, en Booking. Wegens privacyoverwegingen worden er geen exacte locaties (adressen) van toeristische verhuur bekend gemaakt. AirDNA verschaft enkel geografische coördinaten van locaties waar de woning zich ongeveer bevindt. Dit kan +/- 100 meter afwijken van de exacte locatie. De analyses met betrekking tot woningkenmerken (type, prijsklasse, buurt) moeten daarom beschouwd worden als de meeste optimale benaderingswijze om gegevens in beeld te brengen.

Kenmerken van de toeristisch verhuurde woning

We gaan nu in op enkele woningkenmerken van toeristische verhuur. Om wat voor type woningen gaat het en in welke prijssegment bevinden deze woningen zich?

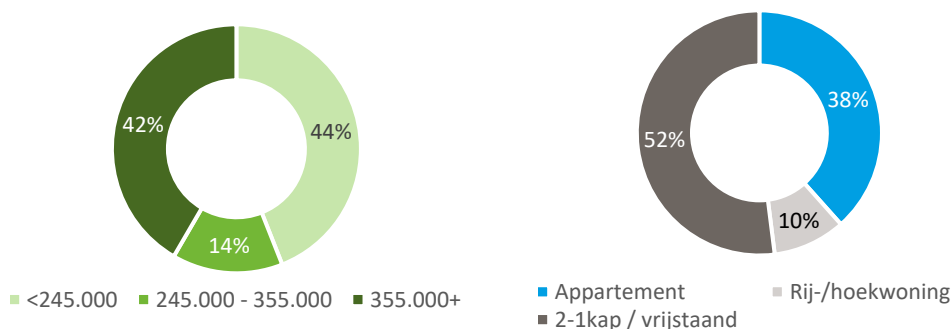
Benaderingswijze analyse kenmerken van woningen die toeristisch worden verhuurd

De analyse van de woningkenmerken van woningen is eveneens een benadering. We hebben gekeken wat het dominante woningtype is in de geografische coördinaat waarin de woning met toeristische verhuur ligt, zowel qua eigendom (koop, sociale huur, particuliere huur), als woningtype. Het is echter niet onmogelijk dat in werkelijkheid een woning waar sprake is van toeristische verhuur een of meerdere kenmerken heeft die afwijken van het dominante woningtype in deze buurt.

Voor de WOZ-waarde is de gemiddelde waarde per 6-positie postcode bepaald en is een analyse naar drie categorieën gemaakt. Vervolgens is gekeken in welke 6-positiepostcodegebieden toeristische verhuur voorkomt, om zodoende het gemiddelde en de verdeling in klassen te bepalen.

Op basis van de hierboven geschetste benaderingswijze bestaat het grootste deel van het aanbod (44%) uit woningen met een WOZ-waarde <€245.000. Daarnaast heeft 42% van het aanbod waarschijnlijk een WOZ-waarde van meer dan €355.000.

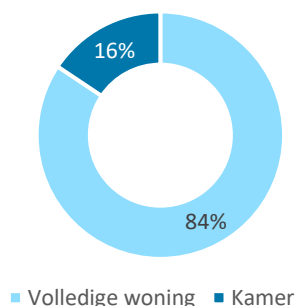
Figuur 4: Gemeente Valkenburg aan de Geul. Dominante WOZ-waarde en woningtype van particuliere voorraad in postcodegebied bij toeristische verhuur.



Bron: AirDNA, WOZ-registratie gemeente Valkenburg aan de Geul, bewerking Companen.

Het grootste deel van de toeristisch verhuurde woningen betreft een 2-1 kap of vrijstaande woning (52 %), gevolgd door appartementen (38%). Daarnaast bestaat nog een klein deel uit rij- en hoekwoningen (10%).

Figuur 5: Gemeente Valkenburg aan de Geul. Type toeristisch verhuurde woningen in 2022 volgens de advertentie van verhuurders zelf.



De geanalyseerde data van AirDNA biedt inzicht in de omschrijving van de advertenties van verhuurders zelf. In 2022 betrof bijna 85% van alle objecten die te huur werden aangeboden in Valkenburg aan de Geul een volledige woning. Dit ging om ongeveer 108 volledige woningen. Bij de overige 20 woningen werd er een kamer in een woning aangeboden.

Bron: AirDNA, bewerking Companen.

Toeristische verhuur in kernen Valkenburg en Schin op Geul vooral in gebieden met veel goedkope woningen

In de analyses in de bijlage is te zien dat toeristische verhuur vooral voorkomt in de kernen Valkenburg en Schin op Geul. Dit zijn ook de wijken/kernen waar het grootste aandeel van de woningvoorraad toeristisch wordt verhuurd. Ten opzichte van andere wijken in de gemeente staan in de wijken binnen de kern Valkenburg naar verhouding de minste betaalbare koopwoningen. Het valt op dat in Centrum/Cauberg en in Valkenburg Oost en - West toeristische verhuur met name plaatsvindt in de postcodegebieden met veel goedkope koopwoningen. In de onderstaande tabel is bijvoorbeeld te zien dat in Centrum/Cauberg 68% van de 32 verhuurde woningen zich waarschijnlijk in een postcodegebied met veel betaalbare woningen bevindt. In Schin op Geul zien we dit in iets mindere mate, maar worden naar verhouding wel de meeste woningen (absoluut en relatief) toeristisch verhuurd.

Tabel 5: Gemeente Valkenburg aan de Geul. Kenmerken van particuliere woningvoorraad per wijk in gebieden met veel toeristische verhuur van reguliere woningen.

	Aantal verhuurde woningen in 2022	% toeristische verhuur t.o.v. totaal adressen	Gem. WOZ-waarde in PC6 met toeristische verhuur	Aandeel van verhuurde woningen dat (waarschijnlijk) in PC6 met veel woningen <€245.000 ligt	Gemiddeld aantal verhuurde nachten per woning
Berg en Terblijt - Vilt	16	0,8%	€ 388.000	25%	80
Broekhem Noord	1	0,2%	€ 315.000	0%	226
Broekhem Zuid	5	0,5%	€ 461.000	40%	121
Centrum/Cauberg	32	2,2%	€ 278.000	68%	90
Houthem - Sint Gerlach	8	0,9%	€ 339.000	57%	142
Overige buurten in Valkenburg	7	1,1%	€ 361.000	57%	88
Schin op Geul - Oud-Valkenburg - Walem	34	3,4%	€ 246.000	27%	106
Sibbe - IJzeren	9	1,4%	€ 369.000	11%	181
Valkenburg Oost	8	1,0%	€ 302.000	63%	34
Valkenburg West	8	1,7%	€ 291.000	63%	61
Gemeente	128	1,3%	€ 303.000	44%	100

Bron: AirDNA, bewerking Companen.

2.3 Conclusie

Uit recent verricht woningmarktonderzoek blijkt dat er zowel nu als de komende jaren nog sprake zal zijn van schaarste aan betaalbare woningen. Op dit moment bevindt die schaarste zich in vooral in de goedkope voorraad (<€245.000) en in appartementen van de koopwoningmarkt.

In 2022 waren er 128 woningen waarbij toeristische verhuur plaatsvond in Valkenburg aan de Geul (ongeveer 1,3% van de totale woningvoorraad). Daarmee is het percentage toeristische verhuur hoger dan in Maastricht (0,8%), maar minder dan in steden als Amsterdam en Utrecht (ca. 1,8%). Het aantal woningen met toeristische verhuur is sinds 2020 redelijk stabiel. Toeristische verhuur komt met name voor in de buurten van Valkenburg (rond centrum) en Schin op Geul. Wat opvalt is dat de meerderheid van de toeristische verhuur de woning (of woonruimte) voor meer dan 100 nachten per jaar aanbiedt. Deze woningen lijken permanent aan de woningvoorraad te zijn onttrokken. Het gemiddeld aantal nachten (zowel beschikbaar als geboekt) ligt in Valkenburg aan de Geul (meestal ruim) hoger dan in andere gebieden als Maastricht of zelfs Amsterdam. Toeristische verhuur komt vooral voor bij appartementen, en bij ruimere grondgebonden woningen. Iets meer dan de helft van de woningen lag in een postcodegebied waarin de meerderheid van de (particuliere) woningen een waarde <€355.000 had. Dat zijn ook de woningen waarbij nu schaarste is te zien en waar de komende jaren nog veel vraag naar te verwachten valt. Op grond van de analyse kan de conclusie worden getrokken dat toeristische verhuur een van de elementen is die bijdragen aan de huidige woningschaarste in Valkenburg aan de Geul. Te zien is dat in buurten met veel toeristische verhuur het aanbod aan woningen met een waarde <€355.000 achterblijft en dat toeristische verhuur juist in deze segmenten en in deze gebied veel plaatsvindt.

3 Toeristische verhuur en leefbaarheid

Er zijn signalen dat toeristische verhuur naast schaarste aan betaalbare koopwoningen ook kan leiden tot negatieve gevolgen ten aanzien van de leefbaarheid. Bijvoorbeeld doordat het veelvuldig verhuren van woonruimte leidt tot overlastsituaties voor omwonenden en/of een verminderde sociale cohesie in de buurt. Er zijn in de gemeente echter geen cijfers beschikbaar over meldingen ten aanzien van overlast veroorzaakt door de aanwezigheid van toeristische verhuur. In de praktijk blijkt het niet of nauwelijks mogelijk om exact te bepalen door wie of wat een overlastsituatie is ontstaan. Wel kan inzichtelijk worden gemaakt welke buurten met name te maken hebben met overlastsituaties of verminderde sociale cohesie. Vervolgens kunnen we kijken of dit tevens buurten zijn met een relatief groot aandeel toeristische verhuur.

3.1 Draagkrachtonderzoek

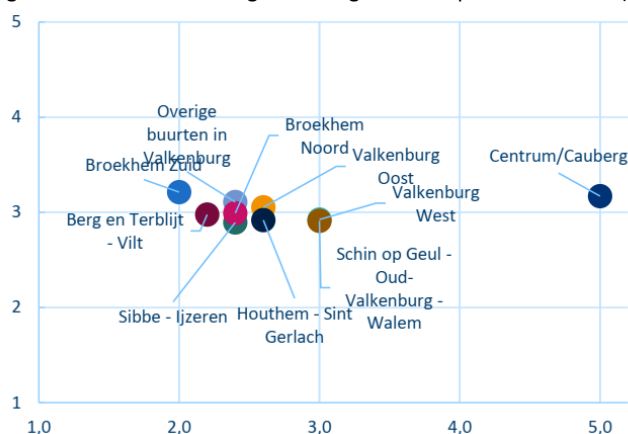
De gemeente werkt aan een nieuwe visie Vrijtijdseconomie 2035. Als bouwsteen voor deze visie heeft Bureau BUITEN een druk en draagkrachtanalyse voor de verschillende gebieden in de uitgevoerd. De analyse geeft inzicht in de toeristisch-recreatieve druk, de bezoekers gerelateerde leefbaarheid en de verhouding van deze druk en leefbaarheid op gebiedsniveau.

Toeristische draagkracht en leefbaarheid

Inwoners ervaren positieve én negatieve effecten van toerisme en recreatie op de leefbaarheid. Men is over het algemeen positief over o.a. de bijdrage van de sector aan de economie en gemeenschapsvorming en trots. De negatieve effecten zijn met name verkeersproblemen en in mindere mate ook zwerafval. De bezoekers gerelateerde leefbaarheid verschilt nauwelijks per gebied. Er wordt in het onderzoek dan ook geen verband tussen de objectieve druk van toerisme en recreatie en de ervaren leefbaarheid geconstateerd.

In het deelgebied Centrum/Cauberg is duidelijk de meeste objectieve druk (meeste voorzieningen, bedden, bezoekers, etc.). De leefbaarheid wordt hier echter niet als negatief ervaren door de inwoners van het gebied.

Figuur 6: Toeristische draagkracht in gebieden op basis van druk (horizontaal) en leefbaarheid (verticaal)

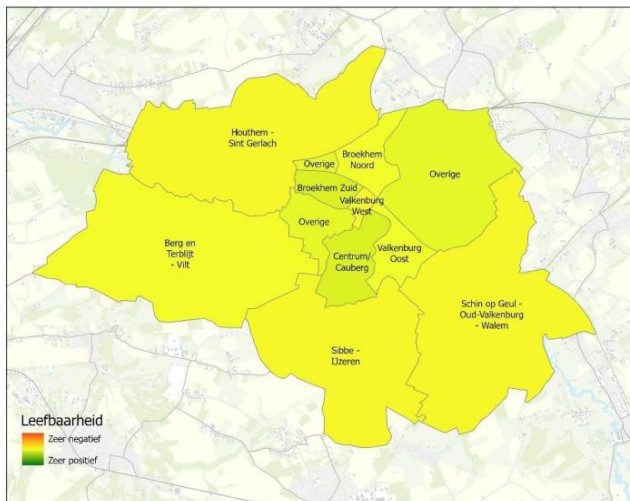


Bron: Draagkrachtonderzoek 2024.

Bezoekers en leefbaarheid

Ook de mate waarin inwoners leefbaarheidsproblemen ervaren als gevolg van het aantal bezoekers verschilt weinig per gebied.

Figuur 7: Overzicht bezoekers gerelateerde leefbaarheid per gebied.



In Centrum/Cauberg en Broekhem Zuid ervaren inwoners de leefbaarheidsgevolgen van toerisme en recreatie het meest positief. Vier andere gebieden blijven wat achter in de leefbaarheid door toerisme en recreatie (Valkenburg West, Houthem – Sint Gerlach, Schin op Geul - Oud-Valkenburg – Walem, en Berg en Terblijt – Vilt). De verschillen zijn echter klein.

Bron: Draagkrachtonderzoek 2024.

3.2 Leefbaarometer

Een ander instrument om de leefbaarheid in een gebied te meten is de Leefbaarometer. De Leefbaarometer geeft een voorspelling van de mate waarin de woonomgeving in een gebied wordt gewaardeerd door bewoners. De score daarbij voor de gemeente Valkenburg aan de Geul is een ruime voldoende. Een paar straten binnen het deelgebied Broekhem-Noord scoren iets minder goed, met name op de score voor overlast en onveiligheid. De wijken waar veel toeristische verhuur van reguliere woningen voorkomt zoals Centrum/Cauberg en Schin op Geul, scoren in de Leefbaarometer een ruim voldoende of goed.

Figuur 8: Score Leefbaarometer voor de gemeente Valkenburg aan de Geul in 2022.



Bron: Leefbaarometer, 2024.

3.3 Conclusie

Er zijn meerdere factoren die een rol spelen waardoor de leefbaarheid in een buurt onder druk staat. Het exacte aandeel van toeristische verhuur daarin is lastig te bepalen. Toch kan er op basis van diverse beschikbare onderzoekcijfers wel een beeld worden geschetst van de mate waarin de leefbaarheid onder druk staat én waar binnen de gemeente dit (nu of mogelijk in de toekomst) speelt in combinatie met toeristische verhuur van woningen.

De gemeente Valkenburg aan de Geul scoort op dit moment goed op leefbaarheid. Er zijn enkele buurten die iets minder goed scoren op leefbaarheidsindicatoren als overlast, veiligheid en sociale controle, maar deze liggen niet in gebieden waar toeristisch verhuur van reguliere woningen veel voorkomt. Uit de recent uitgevoerde bewonersenquête blijkt daarnaast dat toerisme en recreatie op veel steun rekenen onder de respondenten. Inwoners vinden over het algemeen dat Valkenburg aan de Geul een toeristische bestemming moet blijven en dat de sector belangrijk moet blijven in de gemeente. De negatieve effecten die worden ervaren hangen vooral samen met de drukte in het gebied (verkeersproblemen en in mindere mate ook zwerfafval). Maar er wordt in het onderzoek geen verband tussen de objectieve druk van toerisme en recreatie en de ervaren leefbaarheid geconstateerd. Daarom kan geconcludeerd worden dat in de gebieden waar veel toeristische verhuur van woningen plaatsvindt (zoals Centrum/Cauberg en Schin op Geul) er op dit moment waarschijnlijk geen sprake is van leefbaarheidsproblemen als gevolg hiervan.

4 Conclusie en advies

Waarom beleidsregels ten aanzien van toeristische verhuur?

- Een huisvestingsverordening voor toeristische verhuur kan door gemeenten worden ingezet om een meldplicht en registratieplicht te hanteren. Dit is in de eerste plaats bedoeld om grip te houden op de ontwikkeling van toeristische verhuur (hoeveel komen erbij en waar?). Daarnaast kan een gemeente hiermee ook een zekere drempel introduceren om toeristische verhuur mogelijk te maken. Voorkomen moet worden dat te veel zelfstandige woningen worden ingezet voor toeristische verhuur, waardoor ze niet op de markt komen voor reguliere bewoning. Het feit dat een woning of kamers worden ingezet voor toeristische verhuur is een teken dat de hoofdbewoner(s) deze woonruimte zelf niet nodig heeft om erin te wonen. Het verhuren van een kamer hoeft niet per definitie een probleem te zijn: inwoners profiteren ook van toerisme. Maar wanneer een woning volledig onttrokken wordt aan de woningmarkt (jaarrond) dan knelt dit wel met het huidige tekort aan woningen in de gemeente.
- Daarnaast is zowel de meldplicht als registratieplicht bedoeld om de leefbaarheid in buurten te waarborgen. Voorkomen moet worden dat door een groot aantal toeristisch verhuurde woningen voor een groot aantal nachten (bijvoorbeeld meer dan 60 nachten per jaar) het risico op overlastsituaties en verminderde sociale cohesie te groot wordt.
- 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 vergunningsplicht echter alsnog noodzakelijk worden, mocht het aantal woningen met toeristische verhuur de komende jaren sterk toenemen en daarmee ook de woningschaarste. Daarom is het belangrijk om de ontwikkeling van toeristische verhuur (zowel op gemeente- als buurtniveau) en woningschaarste goed te monitoren (met behulp van de registratieplicht), zodat ook goed bepaald kan worden wanneer het aantal woningen met toeristische verhuur op een niveau komt dat strengere maatregelen noodzakelijk zijn.

Woningschaarste

- De cijfers laten zien dat de schaarste aan goedkope woningen de afgelopen jaren is toegenomen in Valkenburg aan de Geul. De woningprijzen zijn sterk toegenomen waardoor het aantal woningen betaalbaar voor lage- en middeninkomens afnam. De wijken met de minste goedkope woningen zien we in de kern Valkenburg, met name in de gebieden waar toeristische verhuur het meeste voor komt.
- Er kan niet gesteld worden dat de woningschaarste enkel en alleen is toegenomen als gevolg van toeristische verhuur. Ook andere factoren spelen een rol (meer vestigers in de gemeente, uitgestelde woningvraag, meer woningen die particulier worden verhuurd).
- Feit is wel dat de aanwezigheid van toeristische verhuur in combinatie met de andere factoren de krapte op de woningmarkt verder versterkt. Dat geldt zeker voor populaire buurten zoals Centrum/Cauberg en Schin op Geul.

Leefbaarheid

- Het is lastig om heel exact het effect van toeristische verhuur op een leefbaarheidssituatie op buurtniveau te bepalen. Wel is duidelijk dat op basis van de beschikbare informatie de leefbaarheid in de gemeente Valkenburg aan de Geul op dit moment over het algemeen goed is. Hoewel er enkele straten zijn die iets minder goed scoren op leefbaarheidsindicatoren, liggen deze niet in gebieden waar toeristische verhuur van woningen veel voorkomt. Uit de bewonersenquête blijkt bovendien dat toerisme en recreatie breed gesteund worden onder de inwoners, en dat negatieve effecten geen direct verband lijken te hebben met toeristische verhuur van reguliere woningen.

Advies: Registratie- en meldplicht voor de hele gemeente

- Gelet op de huidige (en toekomstige) woningschaarste en de rol die toeristische verhuur daarin speelt (als een van de invloedrijke factoren), is het gerechtvaardigd om de registratieplicht en eventueel meldplicht te verankeren in een huisvestingsverordening.
- Op dit moment komt toeristische verhuur met name voor in de kernen Valkenburg en Schin op Geul. Toch ligt het voor de hand om de beoogde maatregelen gemeentebreed in te zetten. Belangrijkste argument hiervoor is dat de instrumenten bedoeld zijn om meer zicht te krijgen op waar toeristische verhuur in de gemeente 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 kernen, maar ook zeker op andere plekken in de gemeente nu al voor komt. Een gemeentebrede registratieplicht helpt bovendien om te monitoren of er geen waterbedeffect optreedt (zeker als er een vergunningplicht wordt ingevoerd).
- Mocht op lange termijn een vergunningplicht noodzakelijk zijn, dan ligt het voor de hand om dit instrument wel gebiedsgericht in te zetten; vooral in die buurten waar toeristische verhuur boven een (te zijner tijd) nader te bepalen norm uit zou komen. Deze maatregel is immers veel minder gericht op het verkrijgen van inzicht, maar in het beperken van de aanwezigheid van toeristische verhuur op die plekken die het meest geconfronteerd worden met de negatieve effecten.

Kanttekeningen

- Het woningbouwprogramma van de gemeente moet eraan bijdragen dat de woningschaarste de komende jaren afneemt. En de prognoses voorzien een afnemende vraag in de toekomst. Dit betekent dat een verordening voor toeristische verhuur tijdelijk is. De noodzaak vanuit schaarste valt weg op het moment dat deze schaarste is weggenomen.
- Het is niet reëel om te verwachten dat met een meldplicht en registratieplicht de drempel voor toeristische woningverhuur zodanig hoog wordt gelegd, dat daarmee woningeigenaren afzien van toeristische verhuur en hun woning alsnog verkopen of verhuren aan reguliere woningzoekenden. Wel leveren deze maatregelen een bijdrage in het beschikbaar houden van aantrekkelijke woningen voor reguliere woningzoekenden. Daarnaast helpt de meldplicht om beter inzicht te krijgen in waar toeristische woningverhuur plaatsvindt, zodat woonbeleid hierop aangepast kan worden (hoe kunnen we bijsturen om het reguliere woningaanbod op buurtniveau op peil te houden? Wanneer moeten we is het aandeel toeristische verhuur zodanig hoog dat we aanvullende maatregelen moeten treffen, zoals een vergunningsplicht?)

Bijlage

Analyse ontwikkeling van toeristische verhuur

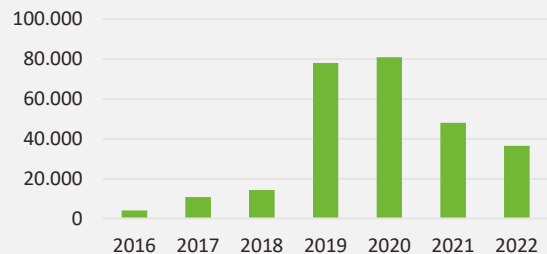


Ontwikkeling aanbod toeristische verhuur 2015-2022



Geboekte overnachtingen

Geboekte overnachtingen op Airbnb, HomeAway, Vrbo



Vanaf 2019 veel grote vakantieparken actief op de platforms:

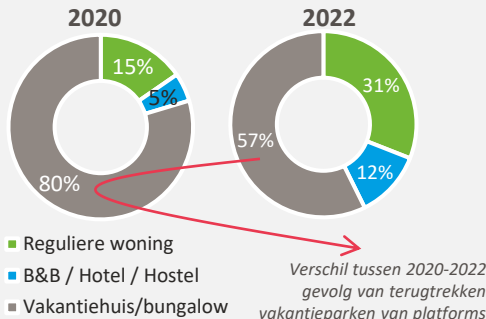
- TopParken: Résidence Valkenburg
- Landal Greenparks
- Roompot vakanties
- Etc.

Vanaf 2021 trok een aantal van deze vakantieparken zich weer van deze platforms terug. Hierdoor nam het aantal geboekte overnachtingen af.

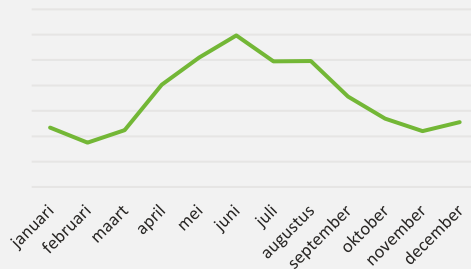
Gevolg van corona (meer/anders aanbieden van toeristisch aanbod)?



Type aanbod



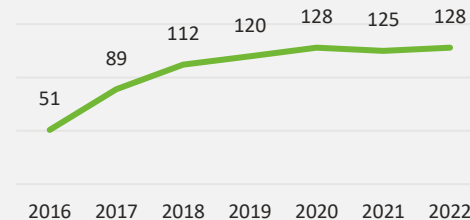
Populariteit per maand



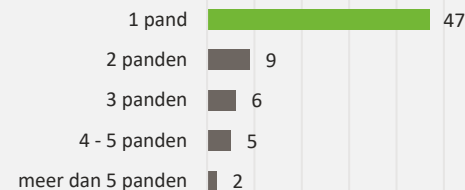
De gemiddelde verblijfsduur in 2022/2021 was 2,8 nachten



Aanbod van reguliere woningen op de platforms



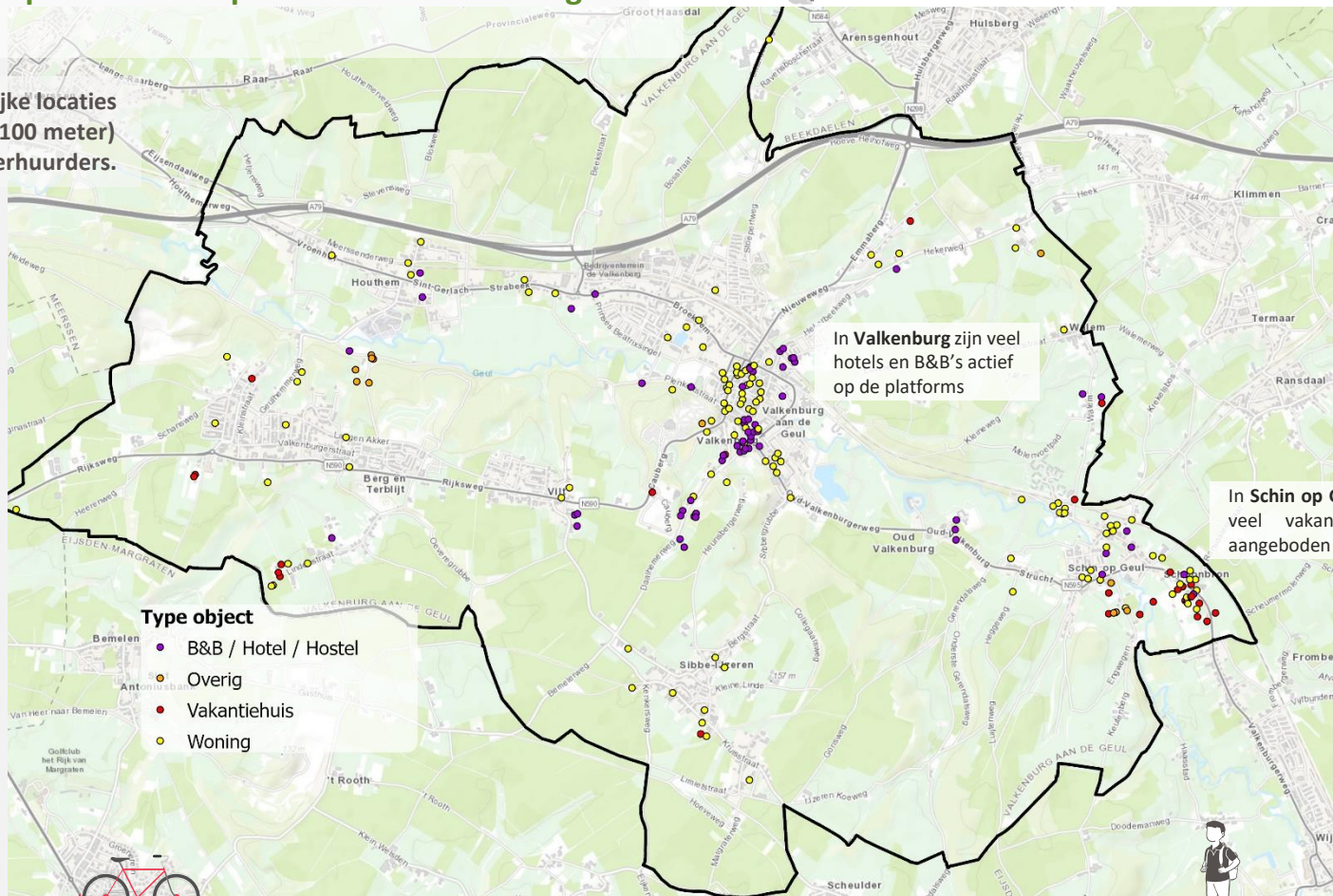
Het aantal reguliere woningen dat op toeristische platforms wordt verhuurd is sinds 2020 **redelijk stabiel**. In 2022 ging het om 128 woningen.



De meeste verhuurders bieden maar één pand/woning te gelijk aan op de platforms.

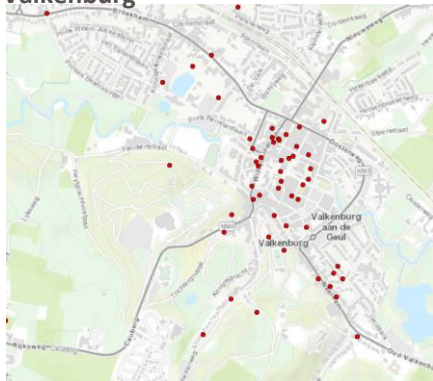
Totaal aanbod op toeristische platforms in Valkenburg aan de Geul 2022

Let op: daadwerkelijke locaties kunnen afwijken (± 100 meter) i.v.m. privacy van verhuurders.

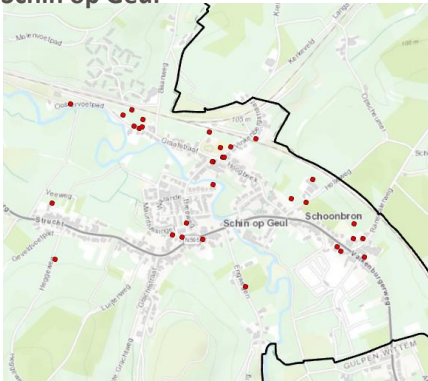


Aanbod van reguliere woningen op toeristische platforms in 2022

Valkenburg



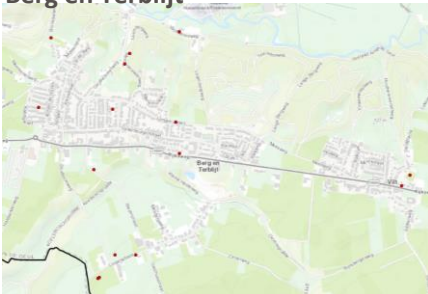
Schin op Geul



Sibbe



Berg en Terblijt



Let op: daadwerkelijke locaties kunnen afwijken (± 100 meter) i.v.m. privacy van verhuurders.



Reguliere woning – aantal nachten beschikbaar en verhuurd



De meeste woningen die op toeristische platforms worden aangeboden zijn (waarschijnlijk) permanent uit de reguliere voorraad onttrokken. Ze worden meer dan 100 dagen per jaar voor verhuur aangeboden.

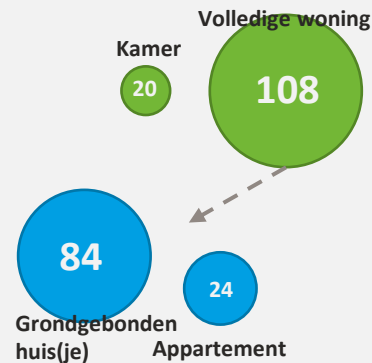
Wat zijn 'reguliere woningen'?

Op verhuurplatforms kunnen hotels en B&B's advertenties plaatsen, maar ook mensen die 'normale' woningen (tijdelijk) willen verhuren. Ook de verhuur van recreatie-woningen door particulieren komt voor. Om in te schatten hoeveel reguliere woningen er worden aangeboden, is er gekeken naar:

1. De omschrijving van de verhuurder zelf
2. De ligging: op/nabij een vakantie-park of juist in een kern of woonwijk



Woningtypen en omschrijving van verhuurde woningen



Aanbod van reguliere woningen op toeristische platforms in 2021 vergeleken



Valkenburg aan de Geul

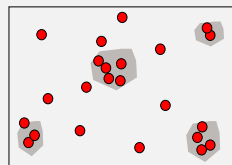
125 reguliere woningen aangeboden op platforms

- 85% van aanbod meer dan 100 dagen per jaar aangeboden
- Gemiddeld werd een woning in 2021 ruim 105 nachten verhuurd.

In Valkenburg aan de Geul werden reguliere woningen op toeristische platforms **intensiever verhuurd** dan in Maastricht of Amsterdam. Ook werden er naar verhouding meer woningen 'permanent' aangeboden voor de toeristische verhuur.



Aanbod relatief verspreid over de gemeente met concentraties in kern Valkenburg en Schin op Geul



Maastricht



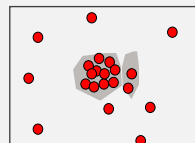
405 reguliere woningen aangeboden op platforms

- 60% van aanbod meer dan 100 dagen per jaar aangeboden
- Gemiddeld werd een woning in 2021 ruim 99 nachten verhuurd.

0,7% v/d voorraad



Aanbod geconcentreerd in buurten in centrum



Amsterdam



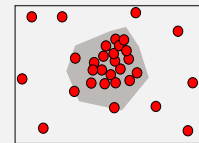
8.000 reguliere woningen aangeboden op platforms

- 35% van aanbod meer dan 100 dagen per jaar aangeboden
- Gemiddeld werd een woning in 2021 ruim 47 nachten verhuurd.

1,8% v/d voorraad



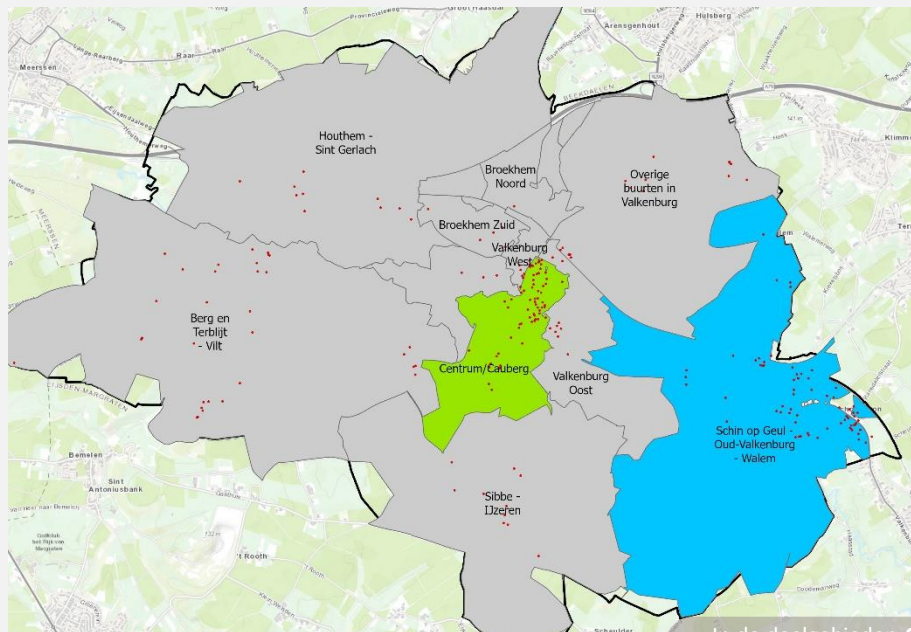
Aanbod geconcentreerd in buurten in centrum



Aantal bedden via toeristische platforms in 2022 (woningen + hotels / B&B's / etc.)



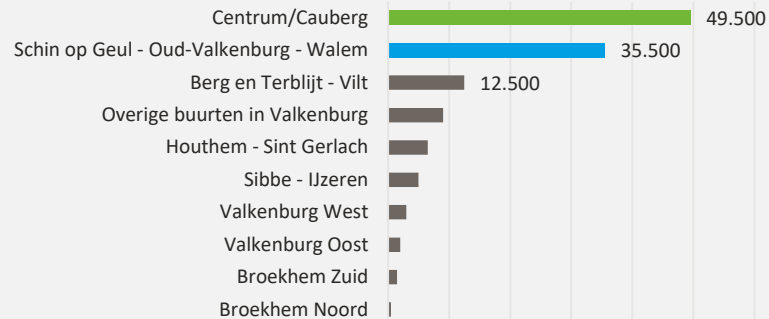
Toeristische verhuringen in 2022 per deelgebied



In de deelgebieden Centrum/Caenberg en Schin op Geul – Oud Valkenburg – Walem worden de meeste gasten ontvangen via toeristische platforms. Zowel absoluut gezien, als relatief ten opzichte van het aantal (woon)adressen in het gebied.



Aantal gasten in 2022 (geboekte bedden)



Aantal geboekte bedden in 2022 per adres

