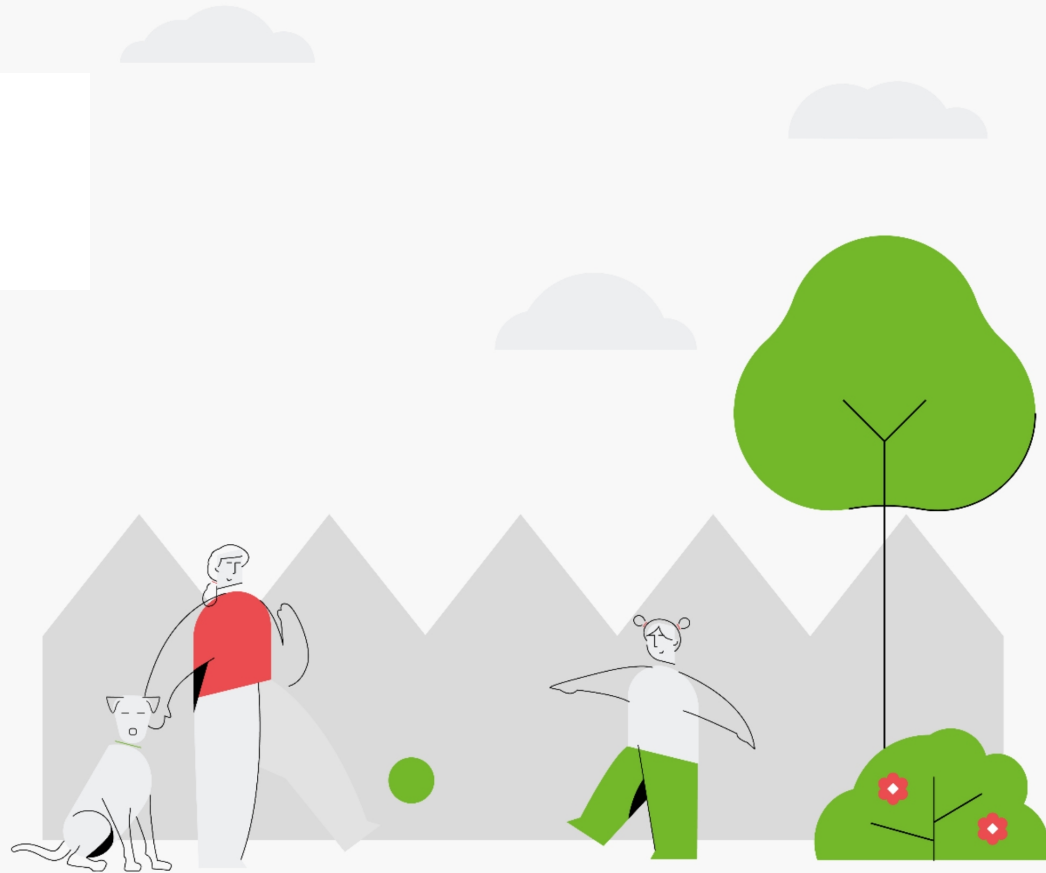


Onderzoek toeristische verhuur:
eerste resultaten
20 september 2023



Inleiding

- Inzicht krijgen in de huidige toeristische woningverhuur (o.a. voor ontwikkeling Visie VTE, Logiesaccommodatiebeleid e.d.)
- Op websites van platforms is het lastig grip te krijgen op omvang van de totale (toeristische) woningverhuur (momentopname, niet mogelijk terug te kijken)
- Inzicht in data via externe partijen (zoals AirDNA)AirBnB, HomeAway, Vrbo, HomeExchange, etc.
- Daarnaast: hoge mate van toeristische verhuur van woningen leidt in steeds meer gemeenten tot overlast.

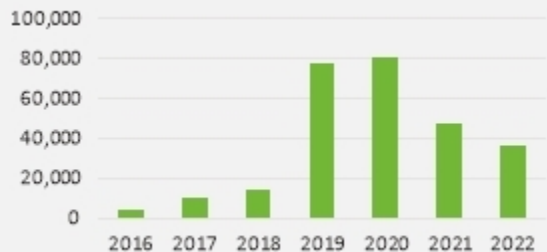


Ontwikkeling aanbod toeristische verhuur 2015-2022



Geboekte overnachtingen

Geboekte overnachtingen op Airbnb, HomeAway, Vrbo



Toename aantal verhuringen gevolg van opkomst platforms in Nederland (vanaf 2015).

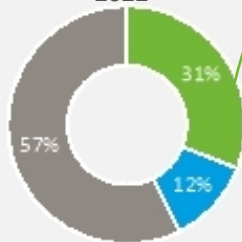
Daarnaast vanaf 2019 veel grote vakantieparken actief op de platforms:

- TopParken: Résidence Valkenburg
- Landal Greenparks
- Roompot vakanties



Type aanbod

2022



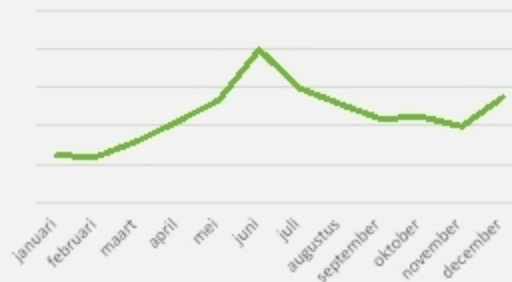
- Reguliere woning
- B&B / Hotel / Hostel
- Vakantiehuis/bungalow

Wat zijn 'reguliere woningen'?

- Omschrijving verhuurder
- Check op locatie



Populariteit per maand 2022



Aanbod van reguliere woningen op de platforms



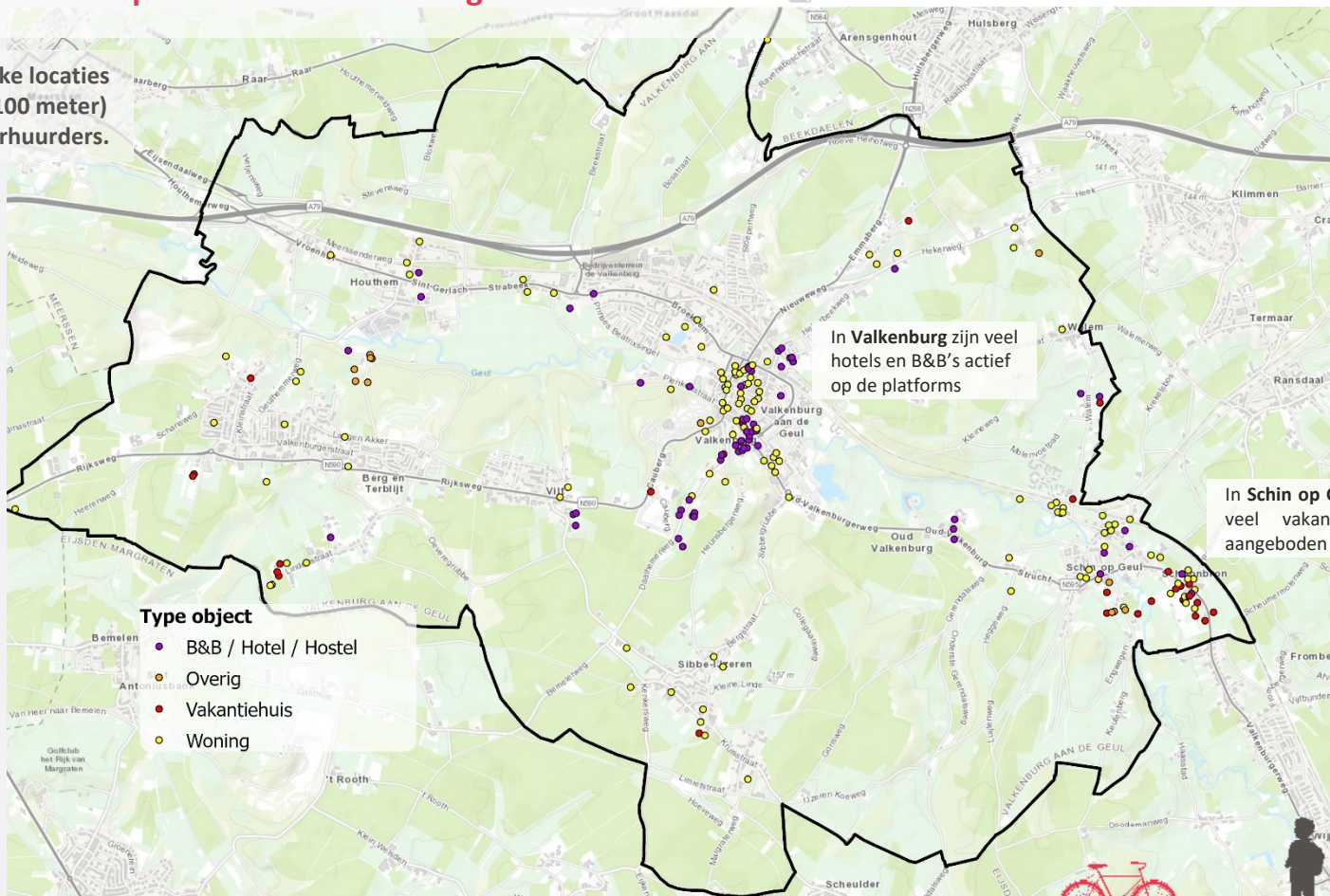
Het aantal reguliere woningen dat op toeristische platforms wordt verhuurd is sinds 2020 **redelijk stabiel**.

In 2022 ging het om 128 woningen.



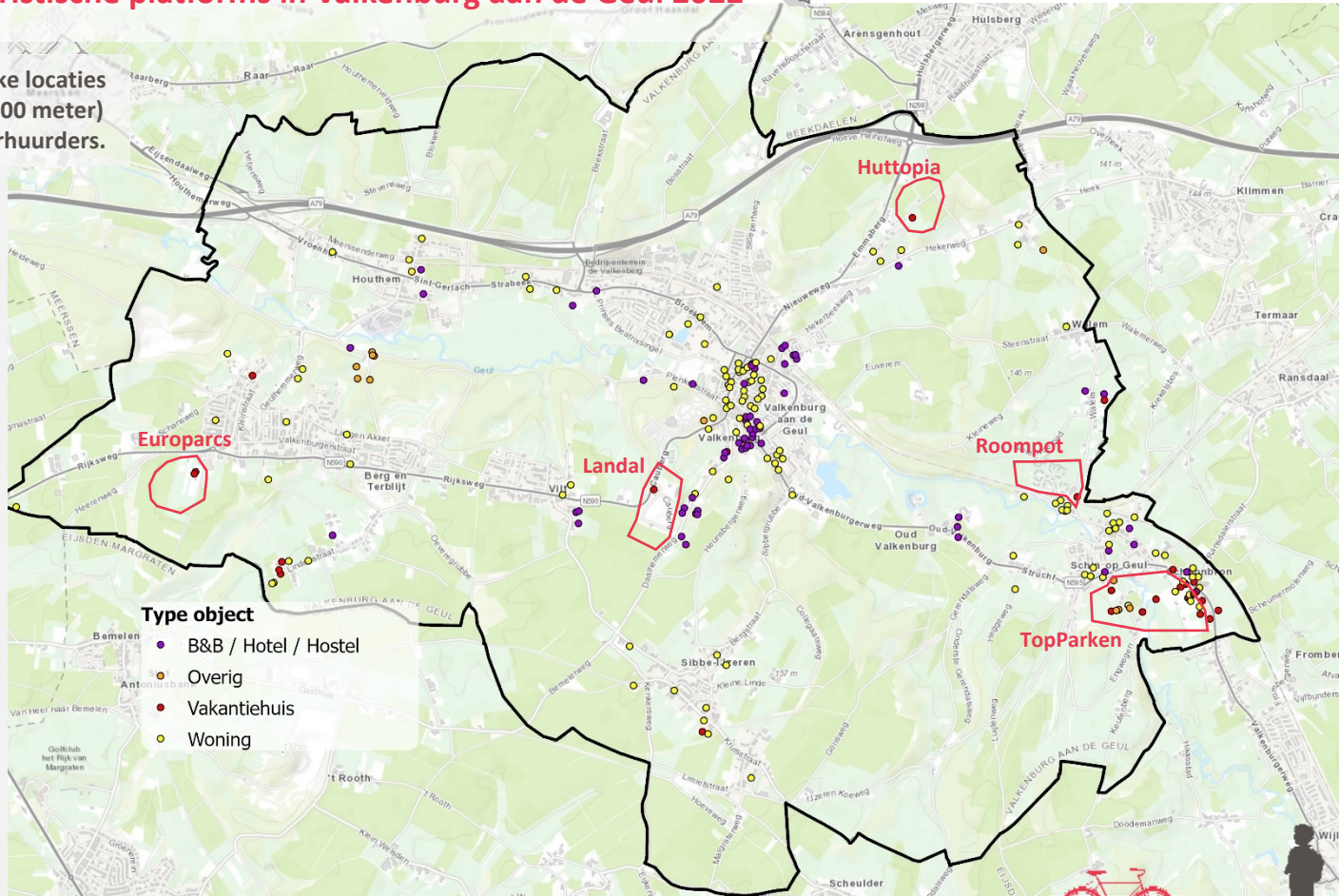
Aanbod op toeristische platforms in Valkenburg aan de Geul 2022

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



Aanbod op toeristische platforms in Valkenburg aan de Geul 2022

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

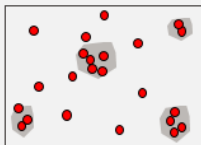


Aanbod van reguliere woningen op toeristische platforms in 2021 vergeleken

Valkenburg aan de Geul



Aanbod relatief verspreid over de gemeente



125 reguliere woningen aangeboden op platforms

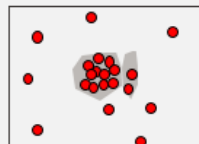
- 85% van aanbod meer dan 100 dagen per jaar aangeboden
- Gemiddeld werd een woning in 2021 ruim 105 nachten verhuurd.

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.

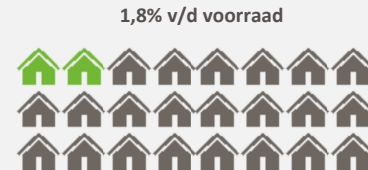
Maastricht



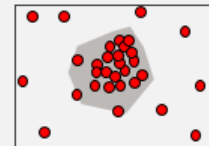
Aanbod geconcentreerd in buurten in centrum



Amsterdam



Aanbod geconcentreerd in buurten in centrum



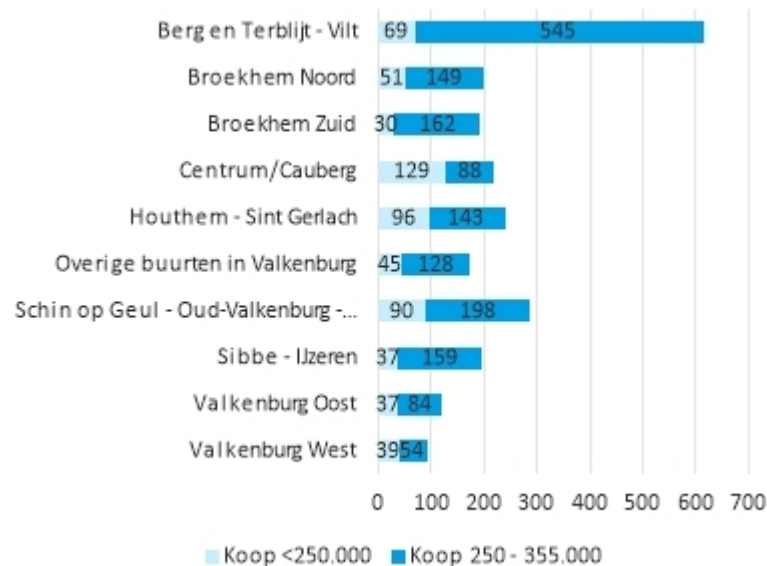
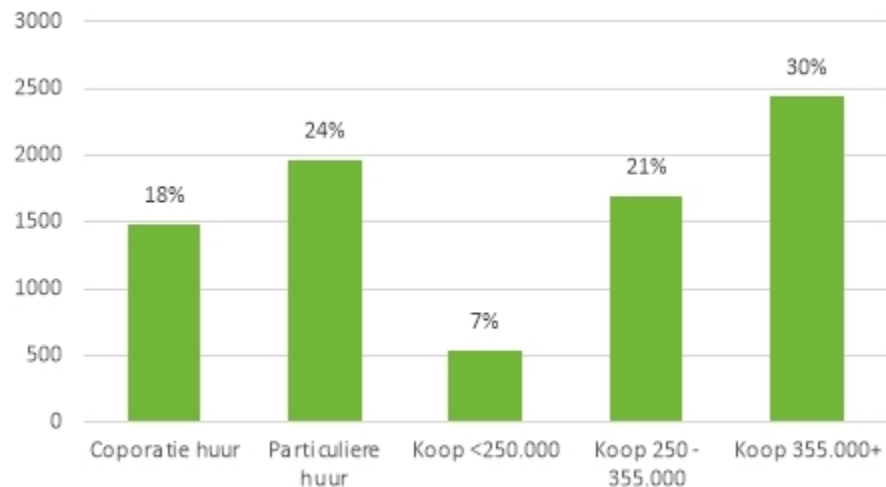
Sturingsmogelijkheden voor toeristische verhuur

- Sinds 1 januari 2021 mogelijk om voorwaarden te stellen aan toeristische verhuur:
huisvestingsverordening
 - Uitgangspunt Huisvestingswet iedereen heeft het recht zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen.
 - Huisvestingsverordening geeft sturing aan de woonruimteverdeling (wie krijgt voorrang) en samenstelling van de woningvoorraad (splitsing, samenvoeging, onttrekkingen).
 - Mag alleen worden ingezet als nut en noodzaak kan worden aangetoond: “onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste”
 - Tijdelijk instrument (max. 4 jaar).
- Voor toeristische verhuur is onderbouwing noodzakelijk op gebied van:
 1. Schaarste aan betaalbare woningen
 2. Leefbaarheid



1. Toeristische verhuur en woningschaarste

Samenstelling woningvoorraad in de gemeente



1. Toeristische verhuur en woningschaarste

	% toeristische verhuur	Gemiddelde WOZ-waarde toeristische verhuur (PC6)	Aandeel toeristisch aanbod in wijken met veel woningen <€250.000
Berg en Terblijt - Vilt	0,8%	€ 370.000	19%
Broekhem Noord	0,2%	€ 421.000	0%
Broekhem Zuid	0,5%	€ 426.000	40%
Centrum/Cauberg	2,2%	€ 258.000	68%
Houthem - Sint Gerlach	0,9%	€ 358.000	57%
Overige buurten in Valkenburg	1,1%	€ 350.000	57%
Schin op Geul - Oud-Valkenburg - Walem	3,4%	€ 354.000	30%
Sibbe - IJzeren	1,4%	€ 409.000	11%
Valkenburg Oost	1,0%	€ 302.000	75%
Valkenburg West	1,7%	€ 312.000	63%
Gemeente	1,3%	€ 341.000	45%

In **Valkenburg** en **Schin op Geul** worden naar inschatting relatief veel goedkope (koop)-woningen toeristisch verhuurd.

Hoewel niet één-op-één kan worden aangetoond dat schaarste door toeristische verhuur wordt veroorzaakt, draagt dit hier in deze wijken wel aan bij.



2. Leefbaarheid

- Zie draagkrachtonderzoek



Instrumenten voor regulering toeristische verhuur

1. Registratieplicht: verhuurders krijgen registratienummer. Basis voor monitoring (Maastricht)
2. Nachtcriterium en meldplicht: maximum aantal nachten + aanbieders moeten alle verhuringen melden
3. Vergunningplicht of ontheffingsplicht: onder voorwaarden toeristische verhuur toestaan/verbieden in bepaalde gebieden (mogelijkheid quotum)

Uitgangspunt Europese Dienstenrichtlijn: eerst minst beperkende maatregel(en)



Vervolgstappen

1. Uitwerken advies

- Draagkrachtonderzoek biedt belangrijke informatie om tot dit advies te komen

2. Oplevering onderzoek + notitie sturingsmogelijkheden



