



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Normering kamergewijze verhuur

DATUM
14 maart 2017
Verzonden 16-03-2017

BIJLAGEN
1

BEHANDELD DOOR
AR (Fred) Bunk

TELEFOONNUMMER
043 350 4450

ONZE REFERENTIE
2017-08558

E-MAILADRES
Fred.bunk@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Met deze brief informeren wij u over de wijziging van de normering voor kamergewijze verhuur.

Nulmeting en maximering kamergewijze verhuur

Juli 2016 heeft het college gewijzigd beleid voor het splitsen en omzetten van woningen vastgesteld. Onderdeel daarvan is een maximumnorm voor kamergewijze verhuur. In straten met een aandeel kamergewijs verhuurde woningen boven deze norm is verdere uitbreiding hiervan niet toegestaan. Het college heeft toen ook besloten ter controle van de feitelijke situatie een zogenaamde nulmeting uit te voeren.

Deze nulmeting wordt in twee delen uitgevoerd. Begonnen is met een nulmeting in een aantal buurten met veel studentenhuisvesting: Brusselsepoort, Limmel en Belfort. Uit deze nulmeting blijkt dat de feitelijke percentages kamerverhuur in een groot aantal gevallen sterk afwijken van de percentages die zijn opgenomen in het collegebesluit van juli 2016.

De in de regel (veel) lagere percentages die hieruit naar voren komen, zijn voor het college aanleiding om de maximumnorm naar beneden bij te stellen. Dit besluit is genomen na consultatie van diverse betrokken partijen (o.a. buurtorganisaties, vertegenwoordigers van particuliere verhuurders en eigenaren, UM, Zuyd Hogeschool, Maastrichtse StudentenRaad (MSR) en corporaties).

De nieuwe percentages zijn maximaal 20% voor straten in stedelijke woonmilieus (was 30%) en 10% voor straten in stadsrandmilieus (was 15%). Er is, net als voorheen het geval was, geen maximum percentage voor het centrummilieu. Met het aanpassen dan wel behouden van de eerder vastgestelde percentages wordt het beoogde effect hiervan grotendeels hersteld. Over de uitkomst van de nulmeting in de andere buurten zult u in het 2^e kwartaal van 2017 worden geïnformeerd.

Uitkomsten overleg stakeholders

Voorafgaand aan dit besluit heeft intensief overleg plaatsgevonden met diverse stakeholders. Op 15 december 2016 is een aantal buurtvertegenwoordigers en op 10 januari 2017 zijn de VVWM (Vereniging Verhuurders Woonruimte Maastricht) en de VEBM (Vereniging Eigenaren Binnenstad Maastricht) ingelicht over de ontstane situatie.



DATUM
14 maart 2017

Op 11 januari j.l. is er een stakeholdersbijeenkomst geweest waarin betrokkenen zijn geconsulteerd over mogelijke oplossingsrichtingen (UM, Zuyd Hogeschool, Maastricht Housing, VVWM, VEBM, diverse buurtplatforms, Servatius, Woonpunt, Maasvallei, MSR, Jules, Politie en Trajekt).

Daarna zijn er op verzoek van de portefeuillehouder Wonen op 9 en 15 februari in kleinere kring (VVWM, VEBM, Buurtbalans, vertegenwoordiger overige buurten, Maastricht Housing, MSR) twee vervolggesprekken geweest. Deze stakeholders hebben het college geadviseerd om, naast het bestaande instrumentarium, op tijdelijke, experimentele basis het afstandscriterium als aanvullend beleidsinstrument toe te passen. Met behulp van dit experiment kan worden getoetst of een afstandscriterium een bijdrage levert aan het voorkomen van ongewenste clustervorming van kamergewijze verhuur in een straat.

Afstandscriterium

Alles afwegende heeft het college besloten dit advies over te nemen. Dit betekent dat op experimentele basis in de periode 2017 tot 31-12-2018 op alle aanvragen voor nieuwe situaties (dus geen aanvragen legalisering) een afstandscriterium als extra instrument wordt toegepast. Het criterium geldt voor de hele stad, met uitzondering van het centrummilieu.

Dit criterium is gebaseerd op het volgende principe:

- bij grondgebonden woningen: tussen twee kamergewijs verhuurde panden moeten minimaal 4 niet-kamergewijs verhuurde panden liggen. Dit wordt op straat- en blokniveau toegepast. Dit betekent: 1) er wordt bij een kruising van straten niet "om de hoek" geteld; er wordt dus per straat geteld, 2) bij een kruising van straten worden aan de andere kant van de straat liggende panden niet in de berekening betrokken;
- bij gestapelde woningen: minimaal 2 niet-kamergewijs verhuurde woningen (boven/onder/links/rechts).

Het afstandscriterium wordt verder uitgewerkt in zogenaamde uitvoeringsregels. Concreet gaat het hier om twee afrondende zaken, van belang voor een goede uitvoering:

- juridisch formuleren van de genoemde afspraken;
- waar nodig technisch detailleren op onderdelen van de genoemde afspraken.

Deze uitwerking gebeurt in samenwerking met de stakeholders.

Opgemerkt wordt dat de quota voor 2017 voor omzetten naar kamergewijze verhuur van grondgebonden woningen en realisatie van kamergewijze verhuur via herbestemming van niet-woongebouwen op dit moment (vrijwel) zijn benut. Dat betekent dat er, tenzij er quotum vrijvalt omdat er ingediende aanvragen afvallen, nu geen ruimte is om aanvragen voor kamergewijze verhuur in behandeling te nemen. Het effect van het afstandscriterium kan dan ook pas in 2018 echt worden beoordeeld.

De evaluatie van de effecten van het afstandscriterium en de straatquotering worden meegenomen in de voor 2018 eerder toegezegde brede evaluatie van het totale beleidsinstrumentarium voor splitsen en omzetten.

Facetbestemmingsplan splitsen en omzetten

Dit besluit heeft geen gevolgen voor de procedure van het facetbestemmingsplan splitsen en omzetten. Uw raad heeft het college in de raadsronde van 18 oktober 2016 opdracht gegeven voor het opstellen van dit plan. Op 14 februari bent u in een raadsronde geïnformeerd over de inhoud en



DATUM
14 maart 2017

de te volgen procedure. Het voorontwerp facetbestemmingsplan is op 24 februari -voor inspraak door een ieder- 6 weken ter inzage gelegd.

Er is voor gekozen het beleid niet in het bestemmingsplan zelf te verankeren. Het plan is zo opgezet dat het altijd toepasbaar is ongeacht de inhoud van het beleid. Dat maakt het mogelijk het besluit over het aanpassen van de maximumnormen te nemen zonder dat het bestemmingsplan hiervoor moet worden aangepast.

Juridische procedure

Tot slot melden wij u dat het college gelijktijdig heeft besloten hoger beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen de uitspraken van de rechtbank Limburg over twee verleende vergunningen voor omzetting naar kamergewijze verhuur. De rechter treedt in deze uitspraken naar de mening van het college teveel in de gemeentelijke beleidsvrijheid. De rechter is onder meer van oordeel dat de gemeente (meetbare) geluidsvoorschriften in de omgevingsvergunningen had moeten opnemen. Naar de mening van het college is dit niet mogelijk. Bovendien zou dit niet leiden tot een substantiële verbetering van de leefomgeving. Het college heeft daarnaast bij de Afdeling verzoeken om voorlopige voorzieningen ingediend met als doel dat er in afwachting van de uitspraken over het hoger beroep geen nieuwe beslissingen op bezwaar hoeven te worden genomen.

Stand van zaken vergunningverlening

In de raadsinformatieronde is u informatie toegezegd over de stand van zaken met betrekking tot de vergunningverlening en de legalisatie. Deze informatie vindt u in de bijlage.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,

Raadsinformatiebrief

Bijlage bij RIB Normering kamergewijze verhuur

A Vergunningverlening Algemeen (stand per 1 maart 2017)

Aangevraagd

	Aantal	Percentage van aanvragen	Opmerkingen
Aanvragen totaal	1.268	100%	
<i>Waarvan nieuw</i>	275	22%	
<i>Waarvan legalisaties</i>	993	78%	
<i>Waarvan splitsen in appartementen</i>	465	*	63 hebben betrekking op herbestemming
<i>Waarvan omzetten naar kamers</i>	876	*	23 hebben betrekking op herbestemming

*Bevat ook aanvragen waarin woningsplitsing en kamerverhuur zijn gecombineerd; deze twee categorieën bij elkaar opgeteld komen daarom uit boven 1.268; aantal geeft aantal keren aan dat splitsen en omzetten is aangevraagd.

Verleend (stand per 1 maart 2017)

	Aantal	Percentage van aangevraagd	Opmerkingen
Verleende aanvragen totaal	805	63%	
<i>Waarvan nieuw</i>	135	49%	
<i>Waarvan legalisatie</i>	670	67%	
			<i>Aantal woningen/kamers gelegaliseerd</i>
<i>Waarvan legalisatie splitsen in appartementen</i>	201	*	976
<i>Waarvan legalisatie omzetten naar kamers</i>	536	*	3.304

*Bevat ook aanvragen waarin woningsplitsing en kamerverhuur zijn gecombineerd; deze twee categorieën bij elkaar opgeteld komen daarom uit boven 670; aantal geeft aantal keren aan dat splitsen en omzetten is aangevraagd.

Geweigerde vergunningen

	Aantal	Percentage van aangevraagd
Geweigerde vergunningen	41	3%

B Stand van zaken Veilige Kamers (stand per 7 maart 2017)*

	Aantal	Percentage
Totale voorraad adressen	1.063	100%
<i>Adressen gecontroleerd/opgestart</i>	735	69%
<i>Adressen geen controle nodig (spontane melding)</i>	145	14%
<i>Totaal in behandeling genomen</i>	880	83%
<i>Afgerond (vergunning verleend of gebruik beëindigd)</i>	634	*
<i>Nog in procedure</i>	261	*
<i>Nog op te starten</i>	183	

*De hier genoemde aantallen maken onderdeel uit van het totaal aantal (aanvragen voor) vergunningen zoals gepresenteerd onder A

C Stand van zaken quotering stedelijke programmering (stand per 9 maart 2017)*

	Toegestaan	Aangevraagd
2016		
Splitsen	40	40
Omzetten	40	38
Herbestemmen	40	36
2017		
Splitsen	40	50
Omzetten	40	99
Herbestemmen	40	44

*De hier genoemde aantallen maken onderdeel uit van het totaal aantal (aanvragen voor) vergunningen zoals gepresenteerd onder A