



# Gemeente Maastricht

> RETOURADRES POSTBUS 1992, 6201 BZ MAASTRICHT

Aan de fractie van de VVD  
t.a.v. M. Severijns

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

ONDERWERP  
Normering kamergewijze verhuur

DATUM  
7 april 2017  
Verz.: 7 april 2017

BIJLAGEN

BEHANDELD DOOR  
Fred Bunk

DOORKIESNUMMER  
043 350 44 50

ONZE REFERENTIE  
2017.10540

E-MAILADRES  
fred.bunk@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte heer Severijns,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van uw vragen over de normering van kamergewijze verhuur.

**Vraag 1: In de brief stelt u dat het verlagen van de maximumpercentages van respectievelijk 30% en 15% naar 20% en 10% ervoor zorgt dat het beoogd effect grotendeels hersteld wordt. Op welk effect doelt u hier?**

Antwoord: Beoogd effect van de maximumpercentages kamerverhuur is voorkomen dat er op straatniveau dermate grote concentraties kamergewijze verhuur ontstaan dat hierdoor de leefbaarheid onder druk komt te staan. Daarbij houden we rekening met de woonmilieukarakteristiek van de buurt waar een straat toe behoort (centrumstedelijk, stedelijk of stadsrand). Met dit instrument wordt een bijdrage geleverd aan een evenwichtige spreiding van nieuw te ontwikkelen kameraanbod via woningomzetting van bestaande woningen op straatniveau.

**Vraag 2: Wij nemen aan dat in uw besluitvorming van juni 2016 de vastgestelde percentages (30% en 15%) toentertijd zo zijn overwogen zodat het door u beschreven effect behaald zou worden. Klopt deze aanname?**

Antwoord: Ja.

**Vraag 2a: Zo ja, hoe beïnvloedt een onverwachte uitkomst van de nulmeting (de concentraties bleken lager dan verwacht) de effectiviteit van de oorspronkelijk vastgestelde percentages (30% en 15%)?**

Antwoord: Omdat uit de nulmeting in de regel veel lagere percentages voortkwamen dan in juli 2016 was voorzien, zou het bij antwoord 1 beschreven effect bij het handhaven van de oorspronkelijke percentages grotendeels verloren zijn gegaan.

Nadat deze verschillen door de gemeente zijn geconstateerd, heeft zij hierover met de stakeholders (particuliere verhuurders, buurtorganisaties, Maastrichtse StudentenRaad en Maastricht Housing)



DATUM  
7 april 2017

overleg gevoerd. Deze hebben een gemeenschappelijk gedragen advies aan het college gegeven om de maximumnormen te verlagen. Het college heeft dit advies overgenomen.

In het collegebesluit van 14 maart 2017 is hierover de volgende passage opgenomen: *“De basis voor de eerder vastgestelde 30% (zonder dat dit een harde grens is) is gevonden in vakliteratuur waarin is gesteld dat 1/3 tijdelijke bewoning/kamergewijze verhuur voor een woonbuurt als een maximum kan worden gezien, zonder dat de leefbaarheid in het gedrang komt. Dit is te zien als een soort omslagpunt. Komt er nog meer kamerverhuur bij, dan kan het tot gevolg hebben dat (nog meer) andere bewoners wegtrekken en het proces van verkamering nog verder wordt versterkt. De basis voor de 15% in stadsrandmilieus is gevonden in het gemiddeld aandeel studenten op het totaal aantal huishoudens in Maastricht.*

*Met het voortschrijdende inzicht opgedaan in de nulmeting zijn dit hoge percentages. Redenerend vanuit de basis komen we tot het volgende voorstel. Het aandeel studenten op het totaal aantal huishoudens is op stadsniveau 15%. Als het aantal studenten de komende jaren nog verder groeit, zal dit aandeel nog verder kunnen stijgen. Vanuit de woonmilieubenadering is ervoor gekozen kamergewijze bewoning in het centrumstedelijke woonmilieu niet te maximeren. Er is geen aanleiding dat nu te herzien. Voor het stedelijke woonmilieu is in het besluit van juli 2016 gesteld dat hier een meer dan stedelijk gemiddeld aandeel kamergewijze verhuur verdedigbaar is. Het voorstel is dan ook om voor de stedelijke woonmilieus uit te gaan van een maximum van 20% en voor de stadsrandmilieus van 10%. Gemiddeld genomen komen we daarmee uit op ca. 15% en blijft er ruimte in de verschillende woonmilieus voor extra kamergewijze verhuur.”*

**Vraag 2b: Zo nee, was was dan het doel van het vaststellen van de percentages in juni 2016?**

Antwoord: Niet van toepassing.

**Vraag 3: In de toelichting rondom het afstandscriterium geeft u aan ongewenste clustervorming van kamergewijze verhuur te willen voorkomen. Is het College van mening dat clustervorming van kamergewijze verhuur altijd ongewenst is?**

Antwoord: Nee.

**Vraag 3a: Zo ja, graag toelichting.**

Antwoord: Niet van toepassing.

**Vraag 3b: Zo nee, graag toelichting.**

Antwoord: Het afstandscriterium zal experimenteel worden toegepast. Welke effecten dit heeft, onder andere op clustervorming, zal na afloop van het experiment eind 2018, in het licht van het totale beleid voor splitsen en omzetten, worden onderzocht.

Bij het antwoord op de vraag of clustervorming ongewenst is, moet onderscheid worden gemaakt in clustering in woonbuurten door omzetten naar kamergewijze verhuur en clustering door min of meer grootschalige complexen studentenhuisvesting die enigszins solitair zijn gelegen. In het laatste geval is clustering juist meestal één van de sterke punten van een dergelijk complex (beheer, bundeling van voorzieningen, sociale contacten). Voorbeelden hiervan zijn het Student Hotel, het Carré-complex en het voormalige Bonnefantencollege.



DATUM  
7 april 2017

Anders ligt dat bij omzetting van woningen naar kamergewijze verhuur in buurten. Zonder te willen stellen dat hier een 100% oorzaak-gevolg relatie ligt, komt in de praktijk duidelijk naar voren dat daar waar er clustering in een straat optreedt, overlast in de regel sterker wordt ervaren. Een afstandscriterium zorgt ervoor dat een verdere uitbreiding van het kameraanbod evenwichtig over een straat wordt verspreid.

**Vraag 4: De (strengere) maximumnormen en het afstandscriterium voor kamergewijze verhuur verkleinen voor de eigenaar de mogelijkheden van een pand. Heeft het College onderzocht of dit kan leiden tot waardevermindering van deze panden?**

Antwoord: Nee.

**Vraag 4a: Zo ja, wat zijn de resultaten van dit onderzoek? Is het College bereid om bij een negatief effect pandeigenaren te compenseren?**

Antwoord: Niet van toepassing. Het college ziet geen aanleiding tot compensatie.

**Vraag 4b: Zo nee, is het College bereid dit alsnog te onderzoeken en deze resultaten te delen met de Raad?**

Antwoord: Het college ziet nu geen aanleiding voor een dergelijk onderzoek. Dat hebben we ook niet gedaan bij de eerdere maatregelen voor kamerverhuur. En de raad heeft daar ook niet om gevraagd. Het stellen van dergelijke voorwaarden is bovendien geen uitzondering. In het planologisch regime stelt de gemeente tal van regels of legt beperkingen op aan het functionele gebruik van een pand.

Er is geen 1 op 1 verband tussen waardevermindering en beperking van de mogelijkheden tot kamerverhuur. Zo is het ook goed voorstelbaar dat het beperken van kamerverhuur op bepaalde plekken tot waardevermeerdering kan leiden, omdat een buurt daarmee aantrekkelijker wordt voor andere doelgroepen. Omwonenden klagen juist over waardedaling en minder verkoopmogelijkheden als gevolg van komst meer kamerverhuur. Kortom: de prijseffecten zijn niet eenduidig en kunnen voor elke eigenaar verschillend zijn.

Bovendien is er een praktisch bezwaar. Dit effect onderzoeken ligt onderzoekstechnisch ingewikkeld. De waardeontwikkeling van woningen is immers van veel factoren afhankelijk. Een beperking van de gebruiksmogelijkheden is daar één van. Het afzonderlijk bepalen van de effecten van het beleid voor splitsen en omzetten op de waardeontwikkeling is niet of nauwelijks mogelijk.

Het afstandscriterium zal experimenteel worden toegepast. Na afloop van het experiment eind 2018 zullen de effecten hiervan, in het licht van het totale beleid voor splitsen en omzetten, worden onderzocht.

**Vraag 5: In bijlage C van de brief wordt aangegeven dat de aanvragen in 2017 voor zowel het splitsen, omzetten als herbestemmen van panden ten behoeve van studentenhuysvesting de in de woonprogrammering vastgestelde quota nu al hebben overschreden. Blijkbaar is de vraag vanuit de markt hoger dan wat voorspeld is in de woonprogrammering. Wat is de visie van het College hierop?**

Antwoord:

Met de in 2016 door de raad vastgestelde woonprogrammering is er een apart programma studentenhuysvesting met bijbehorende locaties vastgesteld. Doel hiervan was: 1) overaanbod te voorkomen, 2) een aanzienlijk deel van het programma te realiseren in grootschalige complexen



DATUM  
7 april 2017

studentenhuisvesting (daarbij inspelend op de woningbehoefte van (met name buitenlandse) studenten en 3) het verlichten van de druk op woonbuurten). Daarmee is studentenhuisvesting onder een vergelijkbaar programmeringsregime gebracht zoals dat voor reguliere woningbouw al heel lang het geval is. Als gevolg van deze door de raad bekrachtigde keuze is er een beperkt quotum voor splitsen, omzetten en herbestemmen vastgesteld. Dat is dus een bewuste keuze geweest.

Onze indruk is bovendien dat er geen sprake is van een grotere vraag vanuit de markt dan in de woonprogrammering is voorzien. Ons bereiken eerder signalen van het tegendeel, ook van marktpartijen. Signalen daarvoor zijn dat de vraag naar woonruimte voor studenten over de grens (die fungeert als een communicerend vat: bij een groeiend tekort in Maastricht neemt de vraag toe en omgekeerd), op dit moment afneemt. Dat geldt ook voor de vraag naar woonruimte voor studenten in de buitenwijken van Maastricht. En zelfs van woonruimte voor studenten in het centrum bereiken ons geluiden dat de verhuur hiervan moeizamer verloopt dan voorheen.

**Vraag 6: Deelt het College de visie van de VVD dat als de markt meer ruimte ziet in het ontwikkelen van studentenhuisvesting, dit ook betekent dat er behoefte is aan extra studentenhuisvesting? Immers een pandeigenaar zal geen investeringen in zijn pand doen als hij verwacht dat er geen huurders voor zijn pand zijn.**

Antwoord: In principe wel. Maar naast de omvang van de vraag speelt ook de locatie een rol.

**Vraag 6a: Zo ja, graag toelichting.**

Antwoord: Het feit dat "de markt" meer ruimte ziet, betekent niet automatisch dat er ook daadwerkelijk meer behoefte is. De markt voor studentenhuisvesting bestaat uit enkele groot en zeer veel kleine aanbieders, die al dan niet professioneel acteren en die ieder voor zich hun eigen beeld van de markt hebben. En die elkaar onderling beconcurreren. Dit leidt ertoe dat de optelsom van de voornemens van alle marktpartijen de behoefte vaak te boven gaat of daar kwalitatief een andere invulling aan geeft dan de behoeftecijfers aangeven. Dit is het klassieke argument voor het bijsturen door de overheid met behulp van woningbouwprogrammering. Zoals in het antwoord op vraag 5 is aangegeven, is het een doelbewuste keus geweest een aanzienlijk deel van de woningbehoefte op te vangen -door herbestemming van bestaande (monumentale) gebouwen- in een aantal grootschalige complexen voor studentenhuisvesting. Mocht er al sprake zijn van een groter dan in de woonprogrammering voorziene vraag, dan betekent dat niet dat er automatisch meer ruimte zou moeten zijn voor het splitsen en omzetten van woningen voor studentenhuisvesting.

**Vraag 6b: Zo nee, graag toelichting.**

Antwoord: Niet van toepassing.

Hoogachtend,

Gerdo van Grootheest,  
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen, Natuur en Milieu