

Uitkomsten nulmeting kamergewijze verhuur.

Gezien het voorstel aan Burgemeester en Wethouders van Maastricht van 19 december 2017; korr.no. 2017-42416; organisatieonderdeel BO-Ruimte;

BESLUITEN:

1. De geactualiseerde lijst met straatpercentages vast te stellen.
2. Bijlage A van de uitvoeringsregels (=lijst van straten waar de maximumnorm wordt overschreden), zoals vastgesteld bij besluit van 18 april 2017, in te trekken.
3. De geactualiseerde bijlage A vast te stellen en alleen van toepassing te verklaren op aanvragen voor een omgevingsvergunning die worden ingediend op of na 9 januari 2018. Voor aanvragen die voor deze tijd zijn ingediend geldt bijlage A zoals die is vastgesteld op 18 april 2017, waarbij dit ook geldt in eventuele bezwaar- en/of (hoger) beroepsprocedures inzake deze vergunningen.

Aanleiding

Bij de vaststelling van het nieuwe beleid voor woningsplitsing in juli 2016 heeft het college besloten een zogenaamde nulmeting kamergewijze verhuur uit te voeren. Aan de hand van deze nulmeting wordt bepaald in welke straten de geldende maximumnorm voor kamergewijze verhuur wordt overschreden als gevolg waarvan in deze straten geen verdere uitbreiding van kamergewijze verhuur wordt toegestaan.

De eerste nulmeting is uitgevoerd in de periode november 2016-februari 2017. Op basis hiervan heeft het college 18 april 2017 een stratenlijst vastgesteld met daarin een overzicht van straten waar het maximum wordt overschreden (bijlage A van de uitvoeringsregels). Daarbij is ook besloten de nulmeting elk jaar te actualiseren. Als ook deze nulmeting uit te voeren in het najaar, opdat de besluitvorming hierover kan worden afgerond voordat het nieuwe jaar van start gaat en er een nieuw jaarquotum voor kamergewijze verhuur beschikbaar komt.

In november 2017 is een actualisatie van nulmeting 2016 uitgevoerd. Deze levert het volgende beeld op. Uit de administratieve controle komt naar voren dat het aantal straten dat op slot staat als gevolg van het overschrijden van de maximumnorm stijgt van 71 naar 87. Daarbij zijn, naast de uitkomsten van de administratieve controle, ook de uitkomsten van de praktijkmeting in de straten uit 2016 betrokken. Immers: de uitkomsten van de praktijkmeting vormen de meest betrouwbare bron van het kamerbestand in Maastricht.

Op grond van de actualisatie groeit de lijst in bijlage A met 16 straten van 71 naar 87. In onderstaand overzicht is te zien welke straten in het gaat. In 12 van de 16 straten is vorig jaar een praktijkmeting in de straat uitgevoerd. Op basis van alleen BRP zijn er dus 4 straten toegevoegd. Dit zijn alle kleine straten met weinig woningen.

Toe te voegen straten in bijlage A van beleidsregels splitsen en omzetten

	Buurt	Straatnaam	Aantal woningen totaal	Percentage kamerverhuur obv nulmeting 2016	Toename kamerverhuur obv nulmeting 2017	Percentage kamerverhuur obv nulmeting 2017	Maximum percentage
1	Belfort	Koperslagersdreef	82	9,76%	1	10,98%	10%
2	Belfort	Schaliedekkersdreef	80	7,50%	2	10,00%	10%
3	Daalhof	Cassiushof	25	0,00%	3	12,00%	10%
4	Heer	Dorpstraat	197	8,85%	4	10,66%	10%
5	Lanakerveld	Kantoorweg	6	0,00%	1	16,67%	10%
6	Malberg	Arrestruwe	7	0,00%	1	14,29%	10%
7	Malberg	Laathofpad	7	0,00%	1	14,29%	10%
8	Malberg	Momersruwe	7	0,00%	1	14,29%	10%
9	Mariaberg	Anjelierenstraat	10	0,00%	1	10,00%	10%
10	Mariaberg	Brandenburgerweg	19	10,00%	2	21,05%	20%
11	Mariaberg	Meester Ulrichweg	82	19,74%	2	20,73%	20%
12	Scharn	Nassaulaan	117	19,83%	1	20,51%	20%
13	St Maartenspoort	Coclersstraat	29	18,75%	1	24,14%	20%
14	St Maartenspoort	Louis Loyensstraat	19	11,54%	1	21,05%	20%
15	Wittevrouwenveld	Eburonenweg	85	18,60%	2	21,18%	20%

In zijn algemeenheid is geconstateerd dat het aantal wijzigingen ten opzichte van vorig jaar beperkt is. In vrijwel alle straten zijn de procentuele veranderingen klein. En uit bovenstaand overzicht valt af te leiden dat deze verschillen in slechts een klein aantal gevallen (3% van de straten met kamergewijs verhuurde panden) een verandering van regime tot gevolg hebben (van ruimte voor toevoeging naar op slot voor verdere toevoeging). In enkele straten is de procentuele verandering relatief groot. Dit wordt in alle gevallen veroorzaakt door het kleine aantal woningen in deze straten. Hierdoor leidt een verandering van 1 kamerpand erbij direct tot een groot procentueel verschil.

Context

Het beleid voor het splitsen en omzetten heeft een relatie met het actieprogramma Student en Stad. Dit actieprogramma is gericht op de transformatie van Maastricht als oudste stad van Nederland met de jongste universiteit van Nederland tot een echte universiteits- en studentenstad, waarin de leefbaarheid voor alle bewoners optimaal is en (internationale) studenten maximaal zijn geïntegreerd. Het beleid voor woningsplitsing geeft de eisen die vanuit het woonbeleid aan het splitsen en omzetten van woningen en het herbestemmen van monumentale niet-woongebouwen worden gesteld.

De normering van kamergewijze verhuur maakt onderdeel uit van de drietrapsraket van het in juli 2016 vastgestelde beleid:

- beperken van aantallen op stadsniveau (via de stedelijke woonprogrammering 2016-2020 die september 2016 is vastgesteld door de raad);
- maximeren van kamergewijze verhuur op straatniveau (bij besluit van 18 april 2017 aangevuld met een op experimentele basis toe te passen afstandscriterium);
- kwaliteitseisen op woningniveau.

Gewenste situatie

Doel van het vigerend beleid is een eenduidig, goed uitlegbaar en uitvoerbaar beleidskader voor het splitsen en omzetten van woningen. Daarbij wordt een evenwicht gezocht tussen gericht sturen en gericht loslaten:

- flexibel inspelen op de nieuwe woningvraag;
- duurzaam gebruik van bestaande woningen en niet-woongebouwen stimuleren;
- ruimte bieden aan flexibel gebruik van bestaande woningen;
- voorkomen van negatieve volkshuisvestelijke effecten: verlies van aantrekkelijke, veel gevraagde woningen dat onvoldoende opweegt tegen de realisatie van andere, in trek zijnde woonvormen;
- behoud van aantrekkelijke, gedifferentieerde woonbuurten.

De maximering van kamergewijze verhuur kan niet los worden gezien van de andere onderdelen van het beleid voor splitsen en omzetten. Alhoewel zeker op stadsniveau per definitie beperkt in effect, omdat het aantal toegestane omzettingen naar kamergewijze verhuur en herbestemming monumenten samen beperkt is tot maximaal 80 eenheden per jaar (wat gelijk staat aan ca. 16 woningen per jaar), levert dit instrument een bijdrage aan het voorkomen van verdergaande concentraties kamergewijze verhuur op straatniveau, daar waar dit ongewenst wordt geacht.

Gezien de geringe verschillen tussen de administratieve controles uit 2016 en 2017 wordt voorgesteld nu geen met 2016 vergelijkbare praktijkmeting in de straten uit te laten voeren. Het beeld van straten die op slot zouden komen te staan, zou hierdoor naar alle waarschijnlijkheid niet veranderen. De aanzienlijke kosten voor de uitvoering van de praktijkmeting in de straten wegen niet op tegen de baten. Het achterwege laten van een praktijkmeting heeft tevens als voordeel dat er nog voor 9 januari 2018 een nieuwe bijlage A door het college kan worden vastgesteld. Op deze dag start de verdeelronde van het jaarquotum 2018 voor splitsen en omzetten. Zou worden besloten wel een aanvullende praktijkmeting te doen, dan kan deze datum zeker niet worden gehaald. Dit zou als consequentie hebben dat bij de verdeling van het jaarquotum 2018 de lijst met op slot staande straten uit 2017 zou moeten worden gebruikt. Verwacht wordt namelijk dat het overgrote deel, zo niet het gehele jaarquotum kort na 9 januari zal zijn belegd met plannen.

Het gebruik van de percentages uit 2016 heeft niet de voorkeur.

Aldus besloten door het college van Burgemeester en Wethouders van Maastricht d.d. 19 december 2017.

de secretaris,
P.J. Buijtels

de burgemeester,
J.M. Penn-te Strake