



Samenvatting

Het college van B&W heeft besloten de maximumnormen voor kamergewijze verhuur van woningen aan te passen. De normen worden aangepast naar aanleiding van een nulmeting die is uitgevoerd in een aantal buurten met veel kamergewijze verhuur: Brusselsepoort, Limmel en Belfort. Gebleken is dat de daadwerkelijke percentages veel lager zijn dan de percentages die zijn opgenomen in het eerdere collegebesluit van juli 2016. Voor een aantal buurten betekent dit dat er nog ruimte is voor uitbreiding van het aantal kamergewijs verhuurde woningen waardoor de druk op de buurt kan toenemen. Om dit te voorkomen wordt de maximumnorm verlaagd naar 20% voor straten in de stedelijke woonmilieus (was 30%) en 10% voor straten in de stadsrandmilieus (was 15%).

Met dit besluit neemt het college het gemeenschappelijk advies over van vertegenwoordigers van particuliere verhuurders, buurtorganisaties, studentenraad en Universiteit Maastricht. Aanvullend heeft het college besloten om t/m 31 december 2018 te experimenteren met een afstandscriterium bij de beoordeling van aanvragen omgevingsvergunning voor nieuwe situaties. Dit besluit heeft geen gevolgen voor de procedure van het facetbestemmingsplan splitsen en omzetten.

Beslispunten

1. De percentages kamerverhuur voortkomend uit bijlage A van de uitvoeringsregels, zoals vastgesteld bij besluit van 12 juli 2016, in de wijken Brusselsepoort, Limmel en Belfort in te trekken. Vaststellen van de percentages kamerverhuur voortkomend uit de partiële nulmeting in de wijken Brusselsepoort, Limmel en Belfort (zoals opgenomen in bijlage 1).
2. De percentages van 30% in de stedelijke woonmilieus en 15% in de stadsrandmilieus voortkomend uit bijlage A van de uitvoeringsregels, zoals vastgesteld bij besluit van 12 juli 2016, in te trekken. Vaststellen van nieuwe maximumnormen voor kamergewijze verhuur: 20% in stedelijke woonmilieus en 10% in stadsrandmilieus en deze nieuwe maximumnormen van toepassing te verklaren op de uitvoeringsregels zoals vastgesteld bij besluit van 12 juli 2016.
3. De nieuwe maximumnormen voor kamergewijze verhuur niet van toepassing te verklaren op omgevingsvergunningen die al zijn verleend voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze nieuwe normering, zodat dergelijke vergunningaanvragen ook in bezwaar- en (hoger) beroepsprocedures worden getoetst aan de oorspronkelijke, op 12 juli 2016 vastgestelde normering.
4. Conform het gemeenschappelijk advies van de stakeholders op experimentele basis voor de periode 2017 tot 31-12-2018 een afstandscriterium toe te gaan passen bij de beoordeling van aanvragen omgevingsvergunning bij nieuwe situaties (nieuwe situatie betekent niet aanwezig op



21 mei 2013) voor zowel het omzetten van woningen naar wooneenheden voor kamergewijze verhuur als het herbestemmen van monumentale niet-woongebouwen naar wooneenheden voor kamergewijze verhuur.

5. De portefeuillehouder de opdracht te geven om uitvoeringsregels voor het afstandscriterium nader uit te werken. Deze uitvoeringsregels worden, net zoals de nieuw vast te stellen percentages aandeel kamerverhuur voor de overige buurten, via een apart besluit vastgesteld. De uitvoeringsregels gaan over het juridisch formuleren en het waar nodig technisch detailleren op onderdelen van de genoemde afspraken.
6. De raad met bijgaande raadsinformatiebrief en de stakeholders met bijgaande brief te informeren.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 14 maart 2017:

Conform.

Collegevoorstel



Aanleiding

Maastricht heeft in juli 2016 het beleid voor het splitsen en omzetten van woningen gewijzigd. Onderdeel van dit beleid is een maximering van het aandeel kamergewijze verhuur woningen op straatniveau. Er zijn voor twee typen woonmilieus maxima vastgesteld van resp. 15% voor stadsrand- en 30% voor stedelijke woonmilieus. Voor het centrum is geen maximum gesteld. Als het aandeel boven deze percentages ligt, wordt een vergunning voor het omzetten of het herbestemmen van een pand naar kamergewijze verhuur geweigerd.

De percentages op straatniveau zijn destijds vastgesteld op basis van administratief onderzoek. De basis hiervoor was het onderzoek van de RO-groep naar de omvang van studentenhuisvesting in Maastricht.

De verwachting was dat het werkelijke percentage per straat hier in de praktijk in beperkte mate van kon afwijken. Daarom is in het collegebesluit van juli 2016 opgenomen dat er een steekproef wordt uitgevoerd waarin de analyse van de RO-groep wordt getoetst aan de praktijk.

In het najaar van 2016 is begonnen met een partiële nulmeting in een aantal buurten met veel kamergewijze verhuur (Brusselsepoort, Limmel, Belfort). Deze nulmeting bestaat uit een gedetailleerd administratief onderzoek en een controle ter plaatse. De nulmeting voor de andere buurten zal, als zich geen onverwachte ontwikkelingen voordoen ten aanzien van het aantal op locatie te onderzoeken straten, volgens planning worden afgerond voor 1 april a.s.

Uit de partiële nulmeting blijkt dat het werkelijke percentage in een aantal straten -in tegenstelling tot de verwachting- sterk afwijkt van het percentage dat voor deze straat is opgenomen in een bijlage bij het collegevoorstel. Gevolg hiervan is dat een groot aantal straten die met het besluit van juli 2016 op slot gingen voor een verdere uitbreiding van kamergewijze verhuur nu weer open staan, omdat het feitelijke percentage onder het maximum terecht is gekomen.

De grootte van de afwijking wordt niet veroorzaakt door grote fouten in het onderzoek van de RO-groep. De resultaten van de nulmeting tot nu toe laten zien dat de schatting van het aantal kamergewijs verhuurde panden niet sterk afwijkt van de gegevens van de nulmeting.

De belangrijkste reden is dat de koppeling van dit aantal aan het totaal aantal woningen in een straat (en die koppeling bepaalt het percentage) niet correct is uitgevoerd. In een aantal gevallen is hierdoor het aandeel kamergewijze verhuur sterk overschat. Bij de beantwoording van de artikel 48 vragen van het CDA is de raad hierover eind december 2016 geïnformeerd.



De vraag hoe hiermee om te gaan is onderwerp van deze nota.

1. Context

Het beleid voor het splitsen en omzetten heeft 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 universiteit- en studentenstad, waarin de leefbaarheid voor alle bewoners optimaal is en (internationale) studenten maximaal geïntegreerd zijn. Het beleid voor woningsplitsing geeft de eisen die er 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 gewijzigde 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;
- kwaliteitseisen op woningniveau.

Op 15 december 2016 is een aantal buurtvertegenwoordigers en op 10 januari 2017 zijn de Vereniging Verhuurders Woonruimte Maastricht (VVWM) en de VEBM (Vereniging Eigenaren Binnenstad Maastricht) ingelicht over de ontstane situatie.

Op 11 januari j.l. is er een stakeholdersbijeenkomst geweest waarin betrokkenen zijn geconsulteerd over mogelijke oplossingsrichtingen. Hiervoor zijn dezelfde organisaties uitgenodigd als voor de stakeholdersbijeenkomst van 2 juni 2016 (UM, Zuyd Hogeschool, Maastricht Housing, VVWM (Vereniging Verhuurders Woonruimten Maastricht), VEBM (Vereniging Eigenaren Binnenstad Maastricht), diverse buurtplatforms, Servatius, Woonpunt, Maasvallei, Maastrichtse StudentenRaad (MSR), Jules, Politie en Trajekt). Toen is, ter voorbereiding van het collegebesluit van juli 2016, onder andere van gedachten gewisseld over de draaiknoppen voor bijstelling van het beleid op het gebied van woningsplitsing en woningomzetting. Tot slot zijn er in kleinere kring twee vervolgesprekken met stakeholders geweest. Met de uitkomsten hiervan is bij de uitwerking van dit voorstel rekening gehouden.



2. 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, daar waar dit ongewenst wordt geacht.

Uitkomsten nulmeting

Afgesproken is met de nulmeting te starten in enkele buurten waar de problematiek het sterkst speelt (Brusselsepoort, Limmel en Belfort). Deze nulmeting is inmiddels afgerond. De uitkomsten daarvan zijn als volgt (gedetailleerde cijfers zijn opgenomen in bijlage).

Aantal straten "op slot" op grond van overschrijden maximumnorm

	Collegebesluit juli 2016	Nulmeting
Brusselsepoort	11	2
Limmel	4	3
Belfort	6	3
TOTAAL	21	8



Uitgaande van de huidige maximumpercentages (30% voor grootste deel van Brusselsepoort, 15% voor Limmel, Belfort en het resterende deel van Brusselsepoort) neemt het aantal straten dat op slot staat voor een verdere uitbreiding van kamergewijze verhuur fors af.

De nulmeting voor de andere buurten loopt en wordt voor 1 april a.s. afgerond. De verdere invulling daarvan is mede afhankelijk van dit collegebesluit. De hoogte van de maximumnorm bepaalt namelijk ook de keuze van de te onderzoeken straten.

Verder kan van invloed zijn het onderzoek naar de, in het verleden door de minister in het kader van de huurtoeslag aangewezen, kamergewijs verhuurde complexen waarbij de kamers een eigen huisnummer hebben.

Uitwerking opties

Ter voorbereiding op het collegebesluit zijn de volgende opties onderzocht:

- Niks doen
- Alternatieve instrumenten:
 - Aanhouden individuele aanvragen
 - Leefbaarheidstoets voor nieuwe situaties
 - Hotspots afsluiten op gebiedsniveau
 - Straten afsluiten
- Normering
 - Wijze van meten aanpassen
 - Aanpassen maximumnorm

In onderstaand schema worden de voor- en nadelen van de verschillende opties beschreven.

Opties	+	-
Niks doen	geen nieuw collegebesluit nodig	niet reëel (te grote verschillen) draagvlak beleid onder druk
Aanhouden nieuwe aanvragen	geen nieuw collegebesluit nodig	alleen voor korte termijn
Leefbaarheidstoets	maatwerk: afweging per geval	inconsequent (eerder afgewezen)



<u>voor nieuwe situaties</u>		geen draagvlak, ambtelijk en bestuurlijk problematisch i.r.t. legalisatie vergt nieuw collegebesluit
Hotspots afsluiten op gebiedsniveau	krachtig signaal afgeven	te grofmazig basis vereist (ook) toets leefbaarheid vergt nieuw collegebesluit
Straten afsluiten	maatwerk: afweging per geval	basis vereist (ook) toets leefbaarheid vergt nieuw collegebesluit
Wijze van meten aanpassen		manipulatie, willekeur vereist nieuwe telling vergt nieuw collegebesluit
Normering omlaag (nu geen maximum, 30% en 15%)	versterkt effectiviteit herstel oorspronkelijk doel norm	verwijt veranderen spelregels tijdens de wedstrijd vergt nieuw collegebesluit

Uitkomsten stakeholdersoverleg

Bovenstaande opties zijn 11 januari besproken in een stakeholdersbijeenkomst. Hieruit valt de volgende algemene lijn te destilleren:

- Niks doen is geen optie. Omdat de feitelijke percentages kamerverhuur kleiner blijken te zijn dan eerder gedacht, verliest de maximumnorm aan kracht. Dat is ongewenst, omdat dit binnen het huidige beleid de enige gebiedsgerichte norm is.
- De gemeenschappelijke voorkeur gaat daarom uit naar aanpassing van de maximumnorm. En wel op zodanige wijze dat daarmee het oorspronkelijke effect van deze norm weer wordt bereikt.
- Met name vanuit de buurten wordt ervoor gepleit naast een aanpassing van de maximumnorm op straatniveau op een nog lager schaalniveau een verdere verfijning toe te passen. Genoemd zijn:
 - inbouwen van leefbaarheidstoets, zodat elke aanvraag individueel wordt beoordeeld op effect leefbaarheid;
 - toevoegen van afstandscriterium: tussen elk kamerverhuurpand in een straat moet een nader te bepalen minimale afstand zitten zodat clustervorming in een straat wordt voorkomen; in een



flatgebouw: onder/boven/naast woning met kamerverhuur geen andere woning met kamerverhuur toestaan;

- het uitsluiten van gebouwen die op grond van een objectieve bouwkundige boordeling (met name gericht op geluid) niet/minder geschikt zijn voor het samenleven van groepen met een onderling zeer verschillende leef- en woonpatroon.
- De andere opties worden als niet doelmatig beoordeeld.

Uitkomsten vervolgoverleg stakeholders

Op verzoek van de portefeuillehouder is vervolgens in twee bijeenkomsten (9 en 15 februari) met een aantal stakeholders (Vereniging Buurtbalans, vertegenwoordiging overige buurten, Vereniging Verhuurders Woonruimten Maastricht, Vereniging Eigenaren Binnenstad Maastricht, Maastrichtse Studenten Raad, Maastricht Housing), verder van gedachten gewisseld over de aanpassing van de maximumnormering voor kamergewijze verhuur en eventuele andere beleidsinstrumenten.

Uitkomst van dit overleg is een gemeenschappelijk advies aan het college. De partijen kunnen zich vinden in een verlaging van de maximumnormen van 30% naar 20% voor straten in het stedelijk woonmilieu en van 15% naar 10% voor straten in stadsrandmilieu. Het overleg adviseert het college:

- om samen met de stakeholders in de jaren 2017 en 2018 een experiment uit te voeren met de toepassing van het afstandscriterium;
- dit criterium op basis van het volgende principe als volgt in te vullen:
 - bij grondgebonden woningen: tussen twee kamergewijs verhuurde panden moeten minimaal 4 niet-kamergewijs verhuurde panden liggen. Dit wordt op straat- en blokniveau ingevuld, hetgeen 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 experiment toe te passen voor nieuwe situaties (en dus nieuwe aanvragen omgevingsvergunning) in de hele stad. Het centrummilieu wordt daarbij uitgezonderd;
- het experiment aan te gaan voor 2017 en 2018;
- in 2018 een evaluatie uit te voeren als onderdeel van de algehele evaluatie van het beleid voor splitsen en omzetten die in 2018 zal plaatsvinden;
- bij de aanstaande besluitvorming over de aanpassing van de maximumnorm voor kamergewijze verhuur hiertoe te besluiten opdat het experiment snel van start kan gaan;



- de verdere invulling van het experiment in overleg met de stakeholders vorm te geven;
- het totale pakket van ingezette instrumenten voor kamergewijze verhuur (zoals maximumnorm en afstandscriterium) -m.u.v. het instrument stedelijke programmering (40-40-40)- in 2018 te evalueren;
- actie te ondernemen om te komen tot een verbetering van de inventarisatie van panden waar sprake is van (ernstige) leefbaarheidsproblemen;
- de communicatie tussen de gemeente en vertegenwoordigers van de wijken te versterken;
- in aanvulling op bovengenoemde preventieve maatregelen ook in te zetten op versterking van de handhaving.

De laatste drie adviespunten worden in deze collegenota voor kennis aangenomen. Dit collegevoorstel doet derhalve geen uitspraak over de uitwerking of uitvoering van deze adviespunten.

Overwegingen en voorkeursoptie

Het ongewijzigd laten van de maximumnorm is geen optie als we de effectiviteit van deze norm overeind willen houden. Het aanhouden van aanvragen is juridisch niet mogelijk. Verlengen (verlengen behandelingstermijn met 6 weken) biedt geen soelaas. Zonder aanpassing van de normen zou dit ook niet tot een ander besluit kunnen leiden (nog los van de vraag of dat ook wenselijk zou zijn). Het alsnog invoeren van een leefbaarheidstoets voor nieuwe situaties ligt politiek gevoelig en is juridisch kwetsbaar als het oordeel onvoldoende op objectieve gronden kan worden bepaald. De maximumnorm voor kamergewijze verhuur is ontwikkeld als (objectief en stadsbreed) alternatief voor de (deels subjectieve en individuele) leefbaarheidstoets. Het veranderen van de meetmethode is geen serieuze optie.

Wat, op zowel inhoudelijke gronden als met het oog op het draagvlak, als voorkeursoptie overblijft, is het aanpassen van de maximumnorm. Daarnaast wordt de meerwaarde onderkend van het overnemen van het gemeenschappelijk advies van de stakeholders als “maatschappelijk compromis”. Ook kan met behulp van dit experiment worden getoetst of een afstandscriterium een bijdrage kan leveren aan het voorkomen van ongewenste clustervorming van kamergewijze verhuur in een straat.

Bij dit alles geldt wel een sterke relativering. De toename van kamergewijze verhuur is beperkt tot 80 eenheden per jaar (ca. 16 woningen per jaar stadsbreed, ofwel 0,02% van de woningvoorraad per jaar). Het effect van welke aanvullende maatregel dan ook is hierdoor beperkt.



Uitwerking verlaging maximumnorm

A Hoe?

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.

Het beeld op straatniveau voor de drie onderzochte buurten zou er met de nieuwe maxima als volgt uit gaan zien.

Aantal straten "op slot" op grond van overschrijden maximumnorm

	Collegebesluit juli 2016	Nulmeting	Nulmeting met percentages 20% (Brusselsepoort) en 10% (Limmel en Belfort)
Brusselsepoort	11	2	5
Limmel	4	3	6
Belfort	6	3	6
TOTAAL	21	8	17



Met deze nieuwe maximumnormen komen we niet uit op hetzelfde aantal voor een toename van kamergewijze verhuur afgesloten straten. Dat geldt overigens alleen voor Brusselsepoort. Maar dat is ook niet per sé noodzakelijk. Naast het aantal straten is namelijk ook van belang welke straten. Met de nieuwe percentages staat in ieder geval een aantal straten in deze buurten waar verdere uitbreiding van kamergewijze verhuur problematisch is, op slot. Anders gezegd: in een deel van de als gevolg van het collegebesluit van juli 2016 afgesloten straten was en is geen sprake van leefbaarheidsproblemen door kamergewijze verhuur.

Er blijven dus ook met de nieuwe normen straten open die in de ogen van een aantal buurten, met name Brusselsepoort, (weer) op slot zouden moeten komen te staan. Maar een verdere generieke verlaging van de maximumpercentages is niet reëel, kijkend naar de uitgangspunten van een evenwichtige verdeling over de drie verschillende woonmilieus. Bovendien is de maximale toename door de quotering al zeer sterk beperkt. In het bijzonder voor Belfort komt daar nog bij dat het zowel omzetten naar kamergewijze verhuur als splitsen in de (geluidsgevoelige) portieketageflats vanwege de norm van 110 m² niet is toegestaan. Wat de exacte gevolgen voor de overige buurten zijn kan pas worden vastgesteld na afronding van de totale nulmeting.

Tot slot: het college kan op grond van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht ¹ een hardheidsclausule toepassen. Deze kan worden ingezet voor individuele gevallen, daar waar er sprake is van zeer bijzondere en te objectiveren omstandigheden (uitzonderingssituaties). De hardheidsclausule kan zowel bij nieuwe als bestaande situaties (legalisatie) worden toegepast en gebruikt worden om een vergunning te verlenen of te weigeren.

B. Wanneer?

Er zijn drie momenten:

1. na afronding van de partiële nulmeting;
2. na afronding van de volledige nulmeting in april 2017;
3. bij de aan de raad voor 2018 toegezegde evaluatie.

Gezien de lange termijn valt de 3e optie af. De nulmeting in Brusselsepoort, Limmel en Belfort is afgerond. Voor de rest van de stad is het administratieve deel van de nulmeting grotendeels afgerond. Daarmee is met redelijke zekerheid vast te stellen wat het effect van de nieuwe percentages is. De controle ter plekke zal voor een aantal straten een ander percentage kunnen

¹ Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.



opleveren. Maar de verwachting is dat dit in slechts een klein aantal gevallen zal kunnen leiden tot een verandering van regime. Daarom wordt voorgesteld voor de 1e optie te kiezen en nu nieuwe maximumpercentages vast te stellen.

Eerste uitwerking afstandscriterium

A. Hoe?

Voorgesteld wordt het gemeenschappelijk advies van het stakeholders overleg over te nemen. Dus op basis van 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.

Ook het advies om het afstandscriterium in de hele stad -met uitzondering van het centrummilieu- toe te passen kan worden overgenomen.

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.

Ook deze uitwerking gebeurt uiteraard in samenwerking met de stakeholders.

B. Wanneer?

Om zo snel mogelijk de effecten van dit afstandscriterium te kunnen vaststellen, adviseren de stakeholders om zo snel mogelijk te starten. Voorgesteld wordt dit advies over te nemen en, nadat de uitvoeringsregels zijn vastgesteld door het college en vervolgens overeenkomstig de wettelijke regels zijn bekendgemaakt, de ingediende aanvragen voor nieuwe situaties (dit geldt dus niet voor de op 21 mei 2013 al aantoonbaar aanwezige kamerverhuur) op experimentele basis voor 2017 tot 31-12-2018 ook te toetsen aan het nader uit te werken afstandscriterium. De uitvoeringsregels



worden in een separate nota vastgesteld door het college. Deze nota zal begin april worden voorgelegd.

Op gelijke wijze als bij de verlaging van de maximale percentages voor kamerverhuur wordt niet aan het afstandscriterium getoetst bij vergunningen die al zijn verleend voorafgaand aan de inwerkingtreding van het afstandscriterium. Dergelijke vergunningaanvragen worden ook in bezwaaren (hoger) beroepsprocedures niet aan het afstandscriterium getoetst. Hiermee wordt voorkomen dat vergunningen in een eventuele bezwaar- of beroepsprocedure alsnog moeten worden ingetrokken vanwege het afstandscriterium.

Het quotum 2017 voor omzetting en herbestemming naar kamergewijze verhuur is op dit moment 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 (waarschijnlijk) pas in 2018 echt worden beoordeeld.

De evaluatie van de werking van deze maatregel kan worden meegenomen in de eerder voor 2018 toegezegde brede evaluatie van het gehele beleid voor splitsen en omzetten. Ook wordt het advies van de stakeholders overgenomen om alle aanvullende maatregelen (o.a. straatquotering en afstandscriterium) in deze evaluatie te betrekken met uitzondering van de stedelijke programmering (40-40-40).

Aspecten ten aanzien van het afstandscriterium die in deze evaluatie van het experiment een rol spelen zijn onder andere: de toegevoegde waarde van de nieuwe toetsingsgronden in relatie tot bestaande toetsingsgronden, effecten op beschikbaarheid kamers, leefbaarheid buurten, regeldruk (o.a. effect stapeling regels), (juridische) uitvoerbaarheid en een afweging van de kosten en baten.

Overige aspecten

Dit besluit heeft geen gevolgen voor de procedure van het facetbestemmingsplan splitsen en omzetten.

De monitoring en evaluatie van het experiment worden uitgevoerd door de gemeente in nauwe samenwerking met de stakeholders.



3. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Splitsen en omzetten van woningen naar kamergewijze verhuur kan bijdragen aan een meer effectief gebruik van de bestaande woningvoorraad. Daarmee wordt het beroep op schaarse bouwstoffen verminderd.

4. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

5. Personeel en organisatie

Zie financiën.

6. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

7. Financiën

De uitvoering van deze collegenota vergt extra capaciteit bij Veiligheid en Leefbaarheid. De exacte consequenties worden nu in beeld gebracht. De tijdelijke kosten die hiermee zijn gemoeid worden taakstellend opgevangen binnen het Programma 10.

8. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

9. Participatie tot heden

Op 15 december 2016 zijn een aantal buurtvertegenwoordigers en op 10 januari 2017 de Vereniging Verhuurders Woonruimte Maastricht (VVWM) en de VEBM (Vereniging Eigenaren Binnenstad Maastricht) ingelicht over de ontstane situatie.

Op 11 januari is er een stakeholdersbijeenkomst geweest waarin met betrokken partijen, waaronder de buurten, overleg is gevoerd over de uitkomsten van de nulmeting in de drie buurten. Daarbij is ook een aantal mogelijke oplossingsrichtingen verkend. Op 9 en 15 februari is met een aantal stakeholders daarop verdiept. Met de uitkomsten van deze overleggen is bij de uitwerking van dit voorstel rekening gehouden.



10. Voorstel

1. De percentages kamerverhuur voortkomend uit bijlage A van de uitvoeringsregels, zoals vastgesteld bij besluit van 12 juli 2016, in de wijken Brusselsepoort, Limmel en Belfort in te trekken. Vaststellen van de percentages kamerverhuur voortkomend uit de partiële nulmeting in de wijken Brusselsepoort, Limmel en Belfort (zoals opgenomen in bijlage 1).
2. De percentages van 30% in de stedelijke woonmilieus en 15% in de stadsrandmilieus voortkomend uit bijlage A van de uitvoeringsregels, zoals vastgesteld bij besluit van 12 juli 2016, in te trekken. Vaststellen van nieuwe maximumnormen voor kamergewijze verhuur: 20% in stedelijke woonmilieus en 10% in stadsrandmilieus en deze nieuwe maximumnormen van toepassing te verklaren op de uitvoeringsregels zoals vastgesteld bij besluit van 12 juli 2016.
3. De nieuwe maximumnormen voor kamergewijze verhuur niet van toepassing te verklaren op omgevingsvergunningen die al zijn verleend voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze nieuwe normering, zodat dergelijke vergunningaanvragen ook in bezwaar- en (hoger) beroepsprocedures worden getoetst aan de oorspronkelijke, op 12 juli 2016 vastgestelde normering.
4. Conform het gemeenschappelijk advies van de stakeholders op experimentele basis voor de periode 2017 tot 31-12-2018 een afstandscriterium toe te gaan passen bij de beoordeling van aanvragen omgevingsvergunning bij nieuwe situaties (nieuwe situatie betekent niet aanwezig op 21 mei 2013) voor zowel het omzetten van woningen naar wooneenheden voor kamergewijze verhuur als het herbestemmen van monumentale niet-woongebouwen naar wooneenheden voor kamergewijze verhuur.
5. De portefeuillehouder de opdracht te geven om uitvoeringsregels voor het afstandscriterium nader uit te werken. Deze uitvoeringsregels worden, net zoals de nieuw vast te stellen percentages aandeel kamerverhuur voor de overige buurten, via een apart besluit vastgesteld. De uitvoeringsregels gaan over het juridisch formuleren en het waar nodig technisch detailleren op onderdelen van de genoemde afspraken.
- 6 De raad met bijgaande raadsinformatiebrief en de stakeholders met bijgaande brief te informeren.

11. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na vaststelling en wettelijke bekendmaking zullen de percentages die uit de partiële nulmeting in Brusselsepoort, Limmel en Belfort zijn voortgekomen, gehanteerd worden bij de beoordeling van aanvragen omgevingsvergunning voor nieuwe situaties.

De aanpassing van de maximumpercentages heeft gevolgen voor de keuze van de straten die in de nulmeting worden meegenomen. De planning van de nulmeting verandert hierdoor niet. De



nulmeting in de andere buurten zal, bijzondere omstandigheden daargelaten, uiterlijk 1 april worden afgerond. Het college zal vervolgens een besluit tot vaststelling van de nieuwe percentages worden voorgelegd. Ook worden daarin de uitvoeringsregels voorgelegd waarin het afstandscriterium is opgenomen.

Na vaststelling van de uitvoeringsregels worden aanvragen omgevingsvergunning voor nieuwe situaties voor 2017 tot 31-12-2018 ook getoetst aan het afstandscriterium zoals hiervoor omschreven.

Na 31-12-2018 wordt geëvalueerd. Deze evaluatie kan worden meegenomen in de eerder voor 2018 toegezegde brede evaluatie van het gehele beleid voor splitsen en omzetten. Ook wordt het advies van de stakeholders overgenomen om alle aanvullende maatregelen (o.a. straatquotering en afstandscriterium) in deze evaluatie te betrekken met uitzondering van de stedelijke programmering (40-40-40). Aspecten ten aanzien van het afstandscriterium die in deze evaluatie van het experiment een rol spelen zijn onder andere: de toegevoegde waarde van de nieuwe toetsingsgronden in relatie tot bestaande toetsingsgronden, effecten op beschikbaarheid kamers, leefbaarheid buurten, regeldruk (o.a. effect stapeling regels), (juridische) uitvoerbaarheid en een afweging van de kosten en baten.

Dit besluit heeft geen gevolgen voor de procedure van het facetbestemmingsplan splitsen en omzetten.