



## **Samenvatting**

Het college van B&W heeft nieuwe uitvoeringsregels voor het splitsen en omzetten van woningen en herbestemming van (monumentale) niet-woongebouwen naar wonen vastgesteld. Het gaat om twee wijzigingen.

Ten eerste is een nieuwe lijst vastgesteld met straten waar, door het overschrijden van de (naar 20% voor straten in stedelijke woonmilieus en naar 10% voor straten in stadsrandmilieus verlaagde) maximumnormen, geen verdere uitbreiding van kamergewijze verhuur kan plaatsvinden. Basis is hiervoor is de recent afgeronde stadsbrede nulmeting.

Eerder heeft het college dit al, op grond van de partiële nulmeting, besloten voor de buurten Belfort, Brusselsepoort en Limmel. Daarbij wordt opgemerkt dat de oude maximumnormen van 15% en 30%, zoals vastgesteld in het collegebesluit d.d. 12 juli 2016, van toepassing blijven op vergunningen die zijn verleend voor de inwerkingtreding van het collegebesluit d.d. 14 maart 2017. Op die datum zijn de verlaagde normen van 10% en 20% zijn vastgesteld.

Ten tweede het op experimentele basis (tot en met 31 december 2018) toepassen van een afstandscriterium bij de beoordeling van aanvragen omgevingsvergunning voor nieuwe (= niet aanwezig op 21 mei 2013) situaties.

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



### **Beslispunten**

1. De uitvoeringsregels, zoals vastgesteld bij besluit van 12 juli 2016 en gewijzigd bij besluit van 14 maart 2017 (nieuwe maximumnormen kamergewijze verhuur en uitkomsten nulmeting Belfort, Brusselsepoort en Limmel), in te trekken. (Daarbij blijft in stand uw besluit van 14 maart 2017 dat de toen vastgestelde nieuwe maximumnormen niet van toepassing zijn 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 maximumnormen.)
2. De uitkomsten van de stadsbrede nulmeting vast te stellen. Deze gelden vanaf de datum van inwerkingtreding van dit besluit en worden alleen toegepast bij vergunningaanvragen voor nieuwe situaties (= niet aanwezig op 21 mei 2013), ongeacht de datum van indiening van de vergunningaanvraag.
3. De nieuwe uitvoeringsregels, met in bijlage A opgenomen een nieuwe lijst van straten waar de maximumnorm wordt overschreden en de experimentele toepassing van het afstandscriterium, vast te stellen.
4. De in bijlage A opgenomen lijst alleen van toepassing te verklaren op nieuwe situaties, ongeacht de datum van indiening van de vergunningaanvraag.
5. Het afstandscriterium alleen van toepassing te verklaren op vergunningaanvragen voor nieuwe situaties die worden ingediend vanaf de datum van inwerkingtreding van dit besluit. Bij eventuele bezwaar en (hoger) beroepsprocedures met betrekking tot vergunningaanvragen ingediend voor de inwerkingtreding van dit besluit blijft het afstandscriterium buiten beschouwing.
6. De raad en de stakeholders te informeren.

### **Besluit Burgemeester en Wethouders 18 april 2017:**

Conform.



## Aanleiding

Het college heeft 14 maart 2017, vooruitlopend op de afronding van de nulmeting stadsbreed, nieuwe maximumpercentages kamerverhuur vastgesteld. Ook heeft zij de nieuwe percentages kamerverhuur voor een aantal buurten (Belfort, Brusselsepoort en Limmel) vastgesteld. Basis hiervoor was de partiële nulmeting in deze buurten.

De nulmeting voor de andere buurten is, conform de toezegging aan de raad, voor 1 april afgerond. Daarmee ligt nu de stadsbrede vaststelling van de percentages kamerverhuur per straat ter besluitvorming voor.

### Aantal straten "op slot" op grond van overschrijden maximumnorm

	Collegebesluit juli 2016	Nulmeting met toepassing verlaagde percentages (20% en 10%)
Stad totaal	114	71

Uitkomst van de stadsbrede nulmeting is dat het aantal straten waar een verdere uitbreiding van kamergewijze verhuur niet mogelijk is, fors daalt. Het effect hiervan zal in de praktijk beperkt zijn, omdat de toename als gevolg van de stedelijke quota (40-40-40-regel) zeer beperkt is. In de genoemde drie buurten is de teruggang beperkt. Daarnaast zal het afstandscriterium dat op experimentele basis zal worden toegepast, ertoe kunnen leiden dat aanvragen niet worden gehonoreerd.

De nulmeting bestaat uit een administratieve controle en een controle ter plekke. Bij de partiële nulmeting in Belfort, Brusselsepoort en Limmel bleek dat er door de controle ter plekke soms forse aanpassingen nodig waren van het administratief bepaalde percentage. In de andere buurten van de stad is dat veel minder het geval.

Eveneens 14 maart 2017 heeft het college, op gemeenschappelijk advies van de stakeholders, besloten 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.

De portefeuillehouder heeft de opdracht gekregen de uitvoeringsregels hiervoor nader uit te werken. Het voorstel is voorgelegd aan de stakeholders. Alle stakeholders kunnen zich hierin in voldoende



mate vinden. Daarmee kan de pilot afstandscriterium als experimentele regeling in de uitvoeringsregels worden vastgelegd.

De nulmeting zal periodiek worden geactualiseerd. Het is de bedoeling de nulmeting elk jaar tussen september en december uit te voeren. Dan kan de besluitvorming hierover worden afgerond voordat het nieuwe jaar van start gaat en er een nieuw quotum voor kamergewijze verhuur beschikbaar komt.

De nulmeting zal administratief stadsbreed worden uitgevoerd. De keus waar de nulmeting zal worden aangevuld met een controle ter plekke zal op basis van de administratieve actualisatie worden bepaald.

## **1. 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 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.

Het afstandscriterium kan worden beschouwd als een extra trede, gericht op het tegengaan van ongewenste concentraties kamerverhuur binnen één straat.

## **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 op straatniveau, daar waar dit ongewenst wordt geacht.

Het afstandscriterium kan een bijdrage leveren aan het tegengaan van ongewenste concentraties binnen een straat. Welke effecten toepassing van het afstandscriterium heeft, zal uiterlijk na afloop van de experimentperiode (31-12-2018) worden geëvalueerd.

#### **4. 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**

Het administratieve deel van de jaarlijks terugkerende nulmeting kan binnen de bestaande capaciteit worden uitgevoerd. Dat geldt niet voor de controle ter plekke. Dit vraagt extra capaciteit bij Veiligheid en Leefbaarheid.

#### **6. Informatiemanagement en automatisering**

Niet van toepassing.



## **7. Financiën**

De benodigde capaciteit en kosten voor de controle ter plekke zijn afhankelijk van de uitkomsten van de administratieve controle. Deze kunnen daarom nu niet exact in beeld worden gebracht. Voor de dekking van de nulmeting voorzien eind 2017 zal binnen de bestaande begroting een passende oplossing worden gezocht. Kosten voor de nulmeting 2019 e.v. zullen in de begroting 2019 e.v. worden opgenomen.

## **8. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

## **9. Participatie tot heden**

Ter voorbereiding op de besluitvorming van het besluit van 14 maart is er op diverse momenten overleg geweest met stakeholders. 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) geïnformeerd.

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. Op 9 en 15 februari is met een aantal stakeholders daarop verdiept. Hieruit is een gemeenschappelijk advies aan het college voortgekomen.

De uitwerking van het afstandscriterium is schriftelijk aan de stakeholders voor commentaar voorgelegd.

## **10. Voorstel**

1. De uitvoeringsregels, zoals vastgesteld bij besluit van 12 juli 2016 en gewijzigd bij besluit van 14 maart 2017 (nieuwe maximumnormen kamergewijze verhuur en uitkomsten nulmeting Belfort, Brusselsepoort en Limmel), in te trekken. (Daarbij blijft in stand uw besluit van 14 maart 2017 dat de toen vastgestelde nieuwe maximumnormen niet van toepassing zijn 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 maximumnormen.)
2. De uitkomsten van de stadsbrede nulmeting vast te stellen. Deze gelden vanaf de datum van inwerkingtreding van dit besluit en worden alleen toegepast bij vergunningaanvragen voor



nieuwe situaties (= niet aanwezig op 21 mei 2013), ongeacht de datum van indiening van de vergunningaanvraag.

3. De nieuwe uitvoeringsregels, met in bijlage A opgenomen een nieuwe lijst van straten waar de maximumnorm wordt overschreden en de experimentele toepassing van het afstandscriterium, vast te stellen.
4. De in bijlage A opgenomen lijst alleen van toepassing te verklaren op nieuwe situaties, ongeacht de datum van indiening van de vergunningaanvraag.
5. Het afstandscriterium alleen van toepassing te verklaren op vergunningaanvragen voor nieuwe situaties die worden ingediend vanaf de datum van inwerkingtreding van dit besluit. Bij eventuele bezwaar en (hoger) beroepsprocedures met betrekking tot vergunningaanvragen ingediend voor de inwerkingtreding van dit besluit blijft het afstandscriterium buiten beschouwing.
6. De raad en de stakeholders te informeren.

#### **11. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

Na vaststelling en wettelijke bekendmaking zullen de percentages die uit de nulmeting zijn voortgekomen en die zijn opgenomen in bijlage A, gehanteerd worden bij de beoordeling van aanvragen omgevingsvergunning voor nieuwe (=niet aanwezig op 21 mei 2013) situaties. Deze percentages worden jaarlijks geactualiseerd. Tussentijds zullen deze niet worden aangepast.

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

Per 31-12-2018 eindigt het experiment met het afstandscriterium. De evaluatie hiervan zal worden meegenomen in de eerder voor 2018 toegezegde brede evaluatie van het gehele beleid voor splitsen en omzetten. De uitkomsten van alleen het experiment zullen dus niet bepalend zijn of het afstandscriterium, in al dan niet gewijzigde vorm, als regulier beleidsinstrument zal worden toegepast. Het zal worden beoordeeld in het totale stelsel van beleidsinstrumenten (minimaal 110 m<sup>2</sup>, stedelijke quotering 40-40-40, maximering per straat, afstandscriterium, kwalitatieve eisen, flankerend beleid in het kader van Student en Stad).

Aspecten ten aanzien van het afstandscriterium die in de 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.