

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. Gewijzigd is bijlage A met een lijst van straten die als gevolg van het overschrijden van de maximumnorm voor kamergewijze verhuur op slot staan voor een verdere uitbreiding hiervan. Grondslag hiervoor is de in november 2019 uitgevoerde nulmeting.

Beslispunten

1. Bijlage A van de uitvoeringsregels (=lijst van straten waar de maximumnorm voor kamerverhuur wordt overschreden), zoals vastgesteld bij besluit van 18 december 2018, in te trekken.
2. De nieuwe, op de nulmeting 2019 gebaseerde bijlage A vast te stellen en alleen van toepassing te verklaren op aanvragen voor een omgevingsvergunning die worden ingediend op of na 14 januari 2020, 09.00 uur. Voor aanvragen die voor deze tijd zijn of worden ingediend geldt bijlage A zoals die is vastgesteld op 18 december 2018, waarbij dit ook geldt in eventuele bezwaar- en/of (hoger) beroepsprocedures inzake deze vergunningen.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 10 december 2019:

Conform.

1. 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. Daarbij is ook besloten deze meting elk jaar te actualiseren. Aan de hand van deze nulmeting wordt door het college elk jaar een lijst vastgesteld met daarin een overzicht van straten waar het maximum voor kamergewijze verhuur wordt overschreden en er geen verdere uitbreiding van kamerverhuur mag plaatsvinden (bijlage A van de uitvoeringsregels). De meting wordt in het late najaar uitgevoerd, 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 2019 is een actualisatie van de meting 2018 uitgevoerd. Deze levert het volgende beeld op. Uit de administratieve controle komt naar voren dat het totaal aantal straten dat op slot staat als gevolg van het overschrijden van de maximumnorm stijgt van 102 naar 105. Dat is de resultante van ten eerste 6 straten die op slot komen te staan als gevolg van een toename van het aantal panden met kamergewijze verhuur. En ten tweede een afname van 3 straten die van het slot af komen, veroorzaakt door ofwel een toename van het totaal aantal woningen en/of een daling van het aantal panden met kamergewijze verhuur. In onderstaand overzicht is te zien om welke straten het gaat.

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

	Buurt	Straatnaam	Aantal woningen totaal	Percentage kamerverhuur obv nulmeting 2018	Percentage kamerverhuur obv nulmeting 2019	Maximum percentage
1	Belfort	Glazeniersdreef	102	9,80%	10,78%	10%
2	Sint Pieter	Jekermolenweg	10	0,0%	10,00%	10%
3	Caberg	Mathias Soironstraat	30	6,67%	10,00%	10%
4	Heer	Petrus Gaginistraat	27	7,41%	14,81%	10%
5	Wyckerpoort	Prof. P. Willemstraat	151	15,89%	20,53%	20%
6	Wittevrouwenveld	Schepen Roosenstraat	2	0,00%	50,00%	20%
	TOTAAL		322			

Te schrappen straten in bijlage A van beleidsregels splitsen en omzetten

	Buurt	Straatnaam	Aantal woningen totaal	Percentage kamerverhuur obv nulmeting 2018	Percentage kamerverhuur obv nulmeting 2019	Maximum percentage
1	Heugem	Aan het Heugemerwater	52	11,90%	9,62%	10%
2	Heugemerveld	Bloemenweg	181	21,66%	18,78%	20%

3	Sint Maartenspoort	Tischbeinstraat	28	20,00%	14,29%	20%
	TOTAAL		261			

De absolute verschillen met de meting van 2018 zijn klein. In de 6 extra op slot staande straten staan gezamenlijk 322 woningen. Als aandeel van de totale woningvoorraad is dit een toename van 0,5%. Verdisconteren we de afname met 4 straten hierin, dan bedraagt de toename 61 woningen (0,07%).

Net als de toevoeging van extra straten op basis van de nulmetingen in 2017 en 2018 gaat het voornamelijk om straten met een klein aantal woningen waar door de toevoeging van 1 kamerpand het maximum is overschreden. Een verandering van 1 kamerpand leidt daardoor tot een veel hoger percentage. Uitzondering hierop de Prof. Pieter Willemstraat. Dit is een relatief grote straat waar 7 panden met kamergewijze verhuur zijn toegevoegd.

2. Context

Het beleid voor het splitsen en omzetten heeft een relatie met het actieprogramma StudentenStad. 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 woonprogramming 2016-2020 die september 2016 is vastgesteld door de raad);
- maximeren van kamergewijze verhuur op straatniveau en toepassen van afstandscriterium;
- kwaliteitseisen op woningniveau.

3. Gewenste situatie

Doel van het vigerend beleid is een eenduidig, goed uitlegbaar en uitvoerbaar beleidskader voor het splitsen en omzetten van woningen. Daarbij is 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, levert dit instrument een bijdrage aan het voorkomen van verdergaande concentraties kamergewijze verhuur op straatniveau, daar waar dit ongewenst wordt geacht.

Net als bij de nulmeting van 2018 wordt, gezien de geringe verschillen tussen de administratieve controles uit 2018 en 2019, voorgesteld geen 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 zouden daarmee niet opwegen tegen de baten.

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.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Het administratieve deel van de jaarlijks terugkerende nulmeting wordt binnen de bestaande capaciteit uitgevoerd. Dat geldt niet voor de controle ter plekke. Dit vraagt extra capaciteit bij Veiligheid en Leefbaarheid. Daar is bij deze actualisatie geen gebruik van gemaakt, omdat er dit jaar geen noodzaak was om de administratieve controle aan te vullen met een controle ter plekke in de straten.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

8. Financiën

De kosten voor deze administratieve actualisatie van de nulmeting zijn nihil. Dat wil zeggen dat deze binnen de bestaande capaciteit is uitgevoerd. Vanaf 2019 is in de begroting een bedrag van 50.000 euro per jaar gereserveerd voor een controle ter plekke in de straten. Omdat deze controle niet noodzakelijk was, is dit budget in 2019 niet aangesproken. Dit bedrag valt terug in de algemene middelen.

Of in 2020 van dit budget gebruik moet worden gemaakt zal najaar 2020 worden beoordeeld aan de hand van de eerste stap in de nulmeting 2020: de administratieve controle. Dit budget kan door het college worden heroverwogen in het kader van de gemeentebrede bezuinigingstaakstelling.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

De jaarlijkse aanpassing van de stratenlijst is een technisch, beleidsneutraal onderdeel van het beleid voor splitsen en omzetten. Er is daarom hiervoor geen apart participatietraject opgezet.

11. Voorstel

1. Bijlage A van de uitvoeringsregels (=lijst van straten waar de maximumnorm voor kamerverhuur wordt overschreden), zoals vastgesteld bij besluit van 18 december 2018, in te trekken.
2. De nieuwe, op de nulmeting 2019 gebaseerde bijlage A vast te stellen en alleen van toepassing te verklaren op aanvragen voor een omgevingsvergunning die worden ingediend op of na 14 januari 2018, 09.00 uur. Voor aanvragen die voor deze tijd zijn of worden ingediend geldt bijlage A zoals die is vastgesteld op 18 december 2018, waarbij dit ook geldt in eventuele bezwaar- en/of (hoger) beroepsprocedures inzake deze vergunningen

12. 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.