



Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders besluit om het huidige beleid van herbestemmen van monumentale niet-woongebouwen voort te zetten. Uit onderzoek is gebleken dat niet ieder jaar het volledige quotum uit de 40-40-40-regel van het beleid voor splitsen, omzetten en herbestemmen wordt benut. Daar staat echter tegenover dat structureel een aantal plannen is gerealiseerd, waarbij er geen toets aan het quotum hoefde plaats te vinden, omdat deze plannen rechtstreeks mogelijk waren op grond van het bestemmingsplan. Het college zal voorstellen voor verbetering (zoals de manier van indienen en volgordebepaling bij een vergunning) meenemen bij de nieuwe woonprogrammering en de evaluatie van het beleid voor splitsen, omzetten en herbestemmen.

Beslispunten

1. Het huidige beleid voor het herbestemmen van monumentale niet-woongebouwen voor nu ongewijzigd te laten.
2. De suggestie voor een andere opzet van de indiening en volgordebepaling bij de aanvraag van een vergunning mee te nemen bij de eerstvolgende evaluatie van het beleid voor splitsen, omzetten en herbestemmen.
3. De suggestie het beleid ook van toepassing te verklaren op niet-monumenten te onderzoeken in het kader van de woonprogrammering 2021-2025 in relatie tot de woningbehoefte en het behoud van monumenten.
4. Op de volgende twee punten de voorlichting over de quoteringsregeling op de gemeentelijke website te verbeteren: 1) is beperkt tot monumenten, 2) is beperkt tot panden kleiner dan 25 eenheden.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 3 maart 2020:

Conform.



1. Aanleiding

Bij de behandeling van het raadsvoorstel programmering studentenhuisvesting 2019-2024 heeft de raad een motie aangenomen waarin het college wordt opgedragen onderzoek te doen naar het achterblijven van het herbestemmen van kleinschalige (= minder dan 25 woningen) monumentale niet-woongebouwen via de zogenaamde 40-40-40-regel uit het beleid voor splitsen, omzetten en herbestemmen. Aanleiding hiervoor was het in het raadsvoorstel opgenomen voorstel om niet benutte quota voor het herbestemmen van niet-woongebouwen over te hevelen naar de quota voor het splitsen en omzetten van woningen. Op grond van dezelfde motie is dit voorstel overigens uit het definitieve raadsbesluit geschrapt.

Voor het beantwoorden van de vragen is allereerst intern een kwantitatieve analyse gemaakt van de ontwikkeling van de afgegeven vergunningen voor kleinschalige herbestemming. Daarnaast is door een extern bureau een aantal interviews afgenomen bij betrokkenen, zowel buiten als binnen de gemeente. Doelstelling van deze interviews was ten eerste om te achterhalen welke redenen men ziet voor het niet volledig gebruiken van deze quota en ten tweede om suggesties en voorstellen ter verbetering op te halen. Het hierop gebaseerde rapport is als bijlage bij deze nota gevoegd. In deze nota worden de uitkomsten van het onderzoek samengevat en worden vervolgacties voorgesteld.

2. Context

De programmatische mogelijkheden voor het herbestemmen van kleinschalige niet-monumentale gebouwen maken onderdeel uit van de woonprogrammering 2016-2020. Daarin is vastgelegd dat de behoefte aan studentenhuisvesting vooral in grootschalige studentenhuisvesting dient plaats te vinden. Daaraan verbonden is de keuze om de programmatische mogelijkheden voor het splitsen en omzetten van woningen en kleinschalige herbestemming van niet-woongebouwen (< 25 eenheden) te beperken. Dit is vastgelegd in de zgn. 40-40-40-regel: voor elk van de categorieën splitsen, omzetten en herbestemmen van monumentale niet-woongebouwen worden elk jaar maximaal 40 eenheden "uitgegeven". Splitsen, omzetten van bestaande woningen en herbestemmen van niet-woongebouwen zijn daarbij, behoudens individueel maatwerk, alleen toegestaan voor studentenhuisvesting.

In de in juni 2019 door de raad vastgestelde woonprogrammering is de prioriteit voor grootschalige studentenhuisvesting bevestigd en is bij amendement besloten de 40-40-40-regeling ongewijzigd te laten.



De 40-40-40-regel is opgenomen in de uitvoeringsregels voor het splitsen, omzetten en herbestemmen. Dit beleid voor splitsen, omzetten en herbestemmen is einde 2018 in overleg met de raad en belanghebbenden geëvalueerd. Daarbij is besloten dit beleid tenminste tot einde 2020 ongewijzigd te laten.

3. Gewenste situatie

Het verbruik van beschikbare quota

Bij het instellen van de quota in 2016 was de gedachte dat de quota dermate schaars zouden zijn dat deze allen snel verbruikt zouden worden. In de praktijk is dat ook het geval bij splitsen en omzetten. Die quota worden volledig opgebruikt. Dat is bij herbestemmen minder het geval. Dit komt met name doordat het beleid voor splitsen, omzetten en herbestemmen -en daarmee dus ook de 40-40-40-regeling- niet altijd van toepassing is. Dat geldt in twee situaties: 1) daar waar het bestemmingsplan dit rechtstreeks toelaat (na het van kracht worden van het facetbestemmingsplan splitsen en omzetten geldt dit bij een aanvraag voor een woonbestemming bij gemengde bestemmingen; dat komt in het centrum regelmatig voor) en 2) bij legalisatie van bestaande gevallen, waarbij er volgens de uitvoeringsregels niet wordt getoetst aan onder andere de quotering. Er worden dus zonder toets aan de quotering ook eenheden in monumentale niet-woongebouwen gerealiseerd. Onderstaande tabel 1 laat dat zien.

Tabel 1

Verbruik quota kleinschalige herbestemming, in aantal eenheden

	Aantal aangevraagd vallend binnen quota	Aantal verleend	Aantal onbenut	% quotum onbenut	Aantal aangevraagd vallend buiten de quota*	Aantal verleend
2016	Niet bekend	36	4	11%	In 2016 niet apart geregistreerd	In 2016 niet apart geregistreerd
2017	82	36	4	10%	107	96
2018	79	0	40	100%	54	35
2019	39	14**	26	65%	147	58

* Dit zijn aanvragen die rechtstreeks mogelijk zijn o.b.v. het bestemmingsplan, vallen onder overgangsrecht dan wel aantoonbaar aanwezig op 21 mei 2013 (=bestaande situatie volgens uitvoeringsregels splitsen, omzetten en herbestemmen).

** Vergunningtraject is nog niet afgerond, 9 aanvragen zijn nog in behandeling.

NB Herbestemming van grotere panden met meer dan 25 eenheden en splitsen of omzetten in bestaande monumentale gebouwen met een al bestaande woonfunctie vallen buiten dit overzicht.



Uit de tabel valt op te maken dat het beeld per jaar sterk wisselt. Het jaar 2018 springt eruit met 0 vergunde eenheden. In 2016 en 2017 is het grootste deel van de quota (bijna 90%) uitgegeven. In 2019 is een klein deel van de quota vergund.

Uit tabel 1 valt ook op te maken dat de reden van het niet volledig gebruiken van het quotum herbesteding niet is terug te voeren op het aanvragen van minder eenheden dan is toegestaan. Alhoewel voor splitsen en omzetten veel meer aanvragen binnenkomen dan voor herbesteden, is het aantal aangevraagde eenheden ook bij herbesteding meestal hoger dan het beschikbare quotum. Alleen in 2019 is het totaal aantal aangevraagde eenheden binnen de quotering lager dan het beschikbare quotum. Daaraan kan het beeld voor 2020 worden toegevoegd. Er zijn per 20 januari 2020 35 eenheden aangevraagd, waarvan 17 zullen worden getoetst aan het beschikbare quotum. Hier kunnen in de loop van 2020 dus nog eenheden bijkomen.

Zoals eerder gesteld kunnen er zonder een toets aan de quotering ook gebouwen naar wonen worden herbested. Het kan zijn dat het bestemmingsplan dit rechtstreeks toelaat, dat plannen vallen onder het planologisch overgangsrecht of aanspraak kunnen maken op de status van bestaande situatie volgens de spelregels van het beleid voor splitsen en omzetten. In al deze gevallen komen we niet toe aan een toets aan de beleidsregels en is een toets aan beschikbare quota niet aan de orde.

De cijfers hierover zijn weergegeven in de laatste twee kolommen van tabel 1. Daaruit blijkt dat in een groot aantal gevallen er bij de vergunningverlening geen toets aan de quotering hoeft plaats te vinden. Voor het grootste deel gaat het hierbij om nieuwe eenheden. In slechts een klein aantal gevallen gaat het om legalisatie van bestaande situaties. In de jaren 2016 tot en met 2019 zijn er slechts 9 eenheden gelegaliseerd. Legalisatie is daarmee bij naar wonen herbestede monumenten veel minder aan de orde is dan bij gesplitste en omgezette individuele woningen.

Deze verhouding tussen wel/niet toepassen quotering ligt bij herbesteden duidelijk anders dan bij splitsen en omzetten van woningen. Zo ligt het aandeel eenheden dat zonder toepassing van de quota wordt vergund bij herbesteding van monumenten met gemiddeld 83% over de jaren 2017-2019 duidelijk hoger dan bij splitsen en omzetten. Dit aandeel bedroeg in 2019 bijvoorbeeld voor omzetten 46% en voor splitsen 55%. Dit nuanceert sterk het beeld dat herbesteding van monumenten weinig plaatsvindt. Door ook te kijken naar eenheden die zonder toepassing van de quotering worden vergund, blijkt het beeld veel positiever.



Het aantal eenheden is niet gelijk aan het aantal vergunningen. In tabel 2 valt te lezen hoeveel van de vergunningaanvragen zijn gehonoreerd. Daarbij is onderscheid gemaakt in aanvragen vallend binnen de quotering en daarbuiten. Hieruit kunnen we onder meer de conclusie trekken dat het percentage verleende vergunningen bij aanvragen die niet hoeven te worden getoetst aan de quotering veel hoger ligt dan bij aanvragen waarbij dat wel het geval is.

Tabel 2
Percentage verleende vergunningen kleinschalige herbestemming
(aantal eenheden en aantal vergunningen)

	Binnen quotering				Buiten quotering			
	Eenheden aangevraagd	% vergund	Aantal vergunningen aangevraagd	% vergund	Eenheden aangevraagd	% vergund	Aantal vergunningen aangevraagd	% vergund
2016	Niet bekend							
2017	82	44%	11	45%	107	56%	18	94%
2018	79	0%	10	0%	54	65%	22	68%
2019*	39	36%	15	20%	148	39%	19	56%

*) vergunningtraject is nog niet afgerond, 9 aanvragen zijn nog in behandeling.

Tabel 3 geeft een overzicht van de redenen waarom een vergunningaanvraag niet heeft geresulteerd in een afgegeven vergunning.

Tabel 3
Overzicht aantal vergunningaanvragen voor kleinschalige herbestemming 2017-2019

	2017	2018	2019	totaal	Totaal
Aangevraagde vergunningen	29	32	34	95	100%
Ingetrokken door aanvrager	0	5	0	5	5%
Buiten behandeling	8	8	8	24	25%
Geweigerd	2	4	5	11	12%
Nog in behandeling	-	-	9	9	9%
Verleend	19	15	12	46	48%



Belangrijkste oorzaak is het buiten behandeling stellen van een aanvraag. Dit kan diverse oorzaken hebben. Soms verzuimt een aanvrager, ook na aandringen vanuit de gemeente, een aanvraag compleet te maken, waarop de gemeente de procedure stopzet. Ook de aanvrager zelf kan hierom verzoeken. Een andere reden kan zijn dat er geen vergunning nodig is, omdat het bestemmingsplan dit rechtstreeks toelaat.

Het aantal weigeringen is gering, 11 over de afgelopen 3 jaar. In tabel 4 zijn de redenen van weigering opgenomen.

Tabel 4
Redenen weigeren aanvraag 2017-2019

<u>Beleidsregels splitsen, omzetten en herbestemmen</u>	
Het betreft geen monument	1
Onduidelijk of splitsen of omzetten	2
Stedenbouwkundig ongewenst (C-toets uit beleidsregels)	2
<u>Overig beleid en regelgeving</u>	
Voldoet niet aan eisen Bouwbesluit	2
Voldoet niet aan milieuwetgeving (geluid)	1
Bezwaar o.g.v. woonbeleid en stedenbouw	1
Voldoet niet aan parkeerbeleid	1
Omzetten van kantoor naar wonen beleidsmatig ongewenst	1
Totaal geweigerd	11

Hieruit blijkt dat 5 aanvragen zijn geweigerd op grond van het beleid voor splitsen, omzetten en herbestemmen. De overige zijn geweigerd op grond van ander beleid en regelgeving. Eén duidelijke hoofdoorzaak blijkt daarbij niet naar voren te komen.

Concluderend:

- *Het beeld dat monumentale niet-woongebouwen beperkt worden omgezet naar wonen vraagt nuancering. Niet alleen worden de quota hiervoor gebruikt, maar er worden ook eenheden toegevoegd zonder dat er een toets aan de quotering is vereist.*



- *Er blijkt bovendien slechts een beperkt aantal eenheden, om uiteenlopende redenen, door de gemeente te worden geweigerd.*
- *Dit zet de noodzaak om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om herbestemmen van monumenten verder te stimuleren in een ander daglicht en is hierdoor dus minder aan de orde.*
- *Niettemin is het nuttig om na te gaan hoe ontwikkelende partijen hier tegenaan kijken en of er in het proces van beoordeling en planontwikkeling verdere verbeteringen zijn aan te brengen. Het onderzoek van Etil, dat op verzoek van de gemeenteraad is uitgevoerd, geeft hierin nader inzicht.*

Onderzoek onder betrokkenen naar knelpunten en verbeterpunten

Onderzoeksbureau Etil is opdracht gegeven onderzoek te doen naar de manier waarop betrokkenen aankijken tegen de manier waarop kleinschalige herbestemming van monumentale niet-woongebouwen nu plaatsvindt en hun suggesties ter verbetering hiervan. Zij heeft daartoe interviews afgenomen bij een aantal ontwikkelende marktpartijen als ook bij de beoordeling van aanvragen betrokken ambtenaren. Opgehaald zijn observaties over mogelijke oorzaken van het achterblijven van het gebruik van beschikbare quota en suggesties en voorstellen ter verbetering van beleid en proces. Het is dus geen wetenschappelijk onderzoek naar deze thematiek, maar geeft de visie van een aantal direct betrokkenen hierop. Samenvattend komt Etil tot de volgende observaties en aanbevelingen.

Tabel 5

Opgehaalde meningen over oorzaken onvolledig benutten quotum o.b.v. rapport Etil

<u>Quotering</u>	<ul style="list-style-type: none">• Wijze van indiening (wie het eerst komt....) roept irritatie op
<u>Andere eisen beleid splitsen en omzetten</u>	<ul style="list-style-type: none">• Alleen monumenten komen in aanmerking• Er zijn te weinig panden die voldoen aan eis monument, kleinschalig, geen woonfunctie en leegstaand• Invulling eis fietsenstalling en afvalberging niet altijd reëel• Parkeren (al kan storting in Parkeerfonds dit deels opheffen)
<u>Financiële aspecten</u>	<ul style="list-style-type: none">• Niet rendabel om te herbestemmen naar studentenhuisvesting (maar niet alle geïnterviewden zijn het daarmee eens)
<u>Bouwkundige aspecten</u>	<ul style="list-style-type: none">• Gebouw niet geschikt i.h.a.• Gebouw niet geschikt voor opdelen in kleine onzelfstandige eenheden• Bij meer dan 5 kamers gelden er zwaardere eisen voor brandveiligheid en daarmee zijn er extra kosten



	<ul style="list-style-type: none"> • Duurzaam verbouwen is in een monument lastiger en duurder
<u>Informatie</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Onbekendheid bij eigenaren van de mogelijkheid (m.n. voor panden > 25 eenheden • Vreemd dat eisen niet gelden bij grootschalige huisvesting
<u>Overig</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Negatief imago schrikt investeerders af om monument om te zetten naar studentenhuisvesting • Studenten gaan minder zorgvuldig om met pand

Tabel 6

Suggesties en voorstellen ter verbetering onvolledig benutten quotum o.b.v. rapport Etil

<u>Quotering</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Kijk naar praktijk in andere gemeenten • Sta toe dat onzelfstandige eenheden worden omgezet naar zelfstandige eenheden zonder toets aan quota splitsen en omzetten • Verlaag quotum herbestemmen van 40 naar 20; 40-40-40 wordt dan 50-50-20 • Pas wijze van aanvragen aan
<u>Andere eisen beleid splitsen en omzetten</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Laat eis vallen dat het om pand moet gaan met niet-woonbestemming • Laat eis vallen dat het om een pand met de monumentenstatus moet gaan.
<u>Financiële aspecten</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Geef een financiële bijdrage aan extra verbouwkosten monument
<u>Bouwkundige aspecten</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Hanteer soepeler welstandeisen • Hanteer soepeler duurzaamheidseisen
<u>Informatie</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Informeer marktpartijen beter over regeling • Informeer marktpartijen beter dat regeling betrekking heeft op monumenten • Informeer dat beleid splitsen en omzetten betrekking heeft op plannen tot 25 eenheden en leg deze regel beter uit
<u>Overig</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Stel cie. in die inventarisatie maakt van mogelijk geschikte panden en verbouwkosten daarvan • Neem weerstand tegen studenten weg door minder studenten per woning, strikte handhaving overlast en vroegtijdig contact tussen studenten en omwonenden • Gemist wordt duidelijke visie op studentenhuisvesting. Doe iets aan verkoop aan de hoogste bidder en voorkom dat Maastricht onbetaalbaar wordt



	<ul style="list-style-type: none"> Blaas het project Wonen boven winkels nieuw leven in en dwing eigenaren bij langdurige leegstand tot het toegankelijk maken van de ruimte boven een winkelpand.
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

In onderstaande tabel wordt voorgesteld hoe om te gaan met de suggesties die uit het onderzoek van Etil naar voren komen.

Tabel 7
Reactie op suggestie en voorstellen uit rapport Etil

QUOTERING
Suggestie Etil rapport: Kijk naar de praktijk in andere gemeenten.
Reactie: Bij de vormgeving van het huidige beleid in 2015 en 2016 is nadrukkelijk gekeken naar de werkwijze in andere gemeenten met veel kamerverhuur en studentenhuysvesting. Daaruit is gebleken dat elke gemeente haar eigen samenstel van in te zetten instrumenten kiest. Vanwege de voor Maastricht specifieke keus om prioriteit te geven aan grootschalige huysvesting, gecombineerd met de wens om e.e.a. te regelen aan de hand van vooraf bepaalde harde normen, is (ook) voor quoteriing gekozen. Besloten is het beleid in ieder geval tot einde 2020 ongewijzigd te laten. Bij de eerstvolgende evaluatie zal worden bekeken of deze keus van instrumenten aanpassing behoeft.
Suggestie Etil rapport: Sta toe dat onzelfstandige eenheden worden omgezet naar zelfstandige eenheden zonder toets aan quota splitsen en omzetten.
Reactie: Hierover is onder andere bij de laatste evaluatie eind 2018 van gedachten gewisseld. Toen is geconcludeerd dat dit de quoteriing te zeer zou doorkruisen. Daarom is deze mogelijkheid bewust niet ingevoerd.
Suggestie Etil rapport: Verlaag quotum herbestemmen van 40 naar 20; 40-40-40 wordt dan 50-50-20
Reactie: Dit stond in oorspronkelijke raadsvoorstel programmering studentenhuysvesting 2019-2024. Raad heeft bij amendement besloten de huidige verdeling 40-40-40 te handhaven.
Suggestie Etil rapport: Pas wijze van aanvragen aan.



Reactie: Er bestaat ook de mogelijkheid van digitaal indienen. Men is dus niet verplicht om in een fysieke wachtrij te gaan staan. Wie het eerst komt wie het eerst maalt, wordt als rechtvaardig en meest eenvoudig toe te passen systeem gezien. Wijze van aanmelden en volgorde kan worden meegenomen bij eerstvolgende evaluatie van het beleid.

ANDERE EISEN BELEID SPLITSSEN EN OMZETTEN

Suggestie Etil rapport: Laat eis vallen dat het om pand moet gaan met niet-woonbestemming.

Reactie: Dit is niet nodig. Voor een monument met woonbestemming kan een beroep worden gedaan op de regels/aparte quota voor splitsen en omzetten.

Suggestie Etil rapport: Laat eis vallen dat het om een monumentaal pand moet gaan.

Reactie: Prioriteit voor monumenten is vastgelegd in diverse beleidsstukken. Reden hiervoor is dat herbestemming van monumenten in de regel een grotere bijdrage levert aan het behoud en de doorontwikkeling van een aantrekkelijke (binnen-)stad dan de herbestemming van een willekeurig ander pand zonder woonbestemming. Daarnaast draagt dit bij aan het voorkomen van leegstand van monumenten en daarmee verlies van monumentale waarden. Deze prioriteit kan in het kader van de nieuwe woonprogrammering worden heroverwogen. Hiervoor is nader onderzoek nodig naar de relatie tussen het verbreden van het quotum en het mogelijke effect op verlies van monumentale waarden door leegstand van monumenten. Daarnaast is hiervoor nodig dat in het kader van de woonprogrammering wordt bepaald of de vraag naar kamers en kleinere wooneenheden een dergelijke verruiming wenselijk maakt.

FINANCIËLE ASPECTEN

Suggestie Etil rapport: Geef een financiële bijdrage aan extra verbouwingskosten monument.

Reactie: Gezien het aantal wooneenheden dat via herbestemmen van monumenten tot nu toe is toegevoegd is er geen aanleiding om extra kosten te subsidiëren. Bovendien zijn er reguliere landelijke en provinciale regelingen waar men een beroep op kan doen.

BOUWKUNDIGE ASPECTEN

Suggestie Etil rapport: Hanteer soepeler welstandseisen.

Reactie: De getalsmatige analyse, de redenen voor weigering en het rapport van Etil geven geen aanleiding om de huidige eisen te versoepelen.

Suggestie Etil rapport: Hanteer soepeler duurzaamheidseisen.

Reactie: De getalsmatige analyse, de redenen voor weigering en het rapport van Etil geven geen aanleiding om de huidige eisen te versoepelen.



INFORMATIE
Suggestie Etil rapport: Informeer marktpartijen beter over regeling.
Reactie: Op de gemeentelijke website stond dit duidelijk aangegeven. Op de nieuwe website is dit minder duidelijk. Dit kan worden verbeterd.
Suggestie Etil rapport: Informeer marktpartijen beter dat regeling betrekking heeft op monumenten.
Reactie: Op de gemeentelijke website stond dit duidelijk aangegeven. Op de nieuwe website is dit minder duidelijk. Dit kan worden verbeterd.
Suggestie Etil rapport: Informeer dat beleid splitsen en omzetten betrekking heeft op plannen tot 25 eenheden en leg deze regel beter uit.
Reactie: Op de gemeentelijke website stond en staat dit inderdaad niet duidelijk aangegeven. Dit kan worden verbeterd.

OVERIG
Suggestie Etil rapport: Stel cie. in die inventarisatie maakt van mogelijk geschikte panden en verbouwkosten daarvan.
Reactie: Een dergelijk onderzoek op pandniveau is erg arbeidsintensief en duur. Hiervoor ontbreken de financiële middelen. Bovendien is het de vraag of dit nodig is, gezien het grote aantal wooneenheden dat in monumenten wordt gerealiseerd. Een meer algemeen en beperkter onderzoek heeft te weinig meerwaarde, omdat dit vaak te weinig zekerheid geeft over de werkelijke verbouwmogelijkheden van een monument.
Suggestie Etil rapport: Neem weerstand tegen studenten weg door minder studenten per woning, strikte handhaving overlast en vroegtijdig contact tussen studenten en omwonenden.
Reactie: De gemeente heeft dit al hoog in het vaandel staan. Via het programma StudentenStad probeert de gemeente de integratie van studenten in de stad te verbeteren en daarmee een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid. Er wordt gehandhaafd op overlast.
Suggestie Etil rapport: Gemist wordt duidelijke visie op studentenhuisvesting. Doe iets aan verkoop aan de hoogste bidder en voorkom dat Maastricht onbetaalbaar wordt.
Reactie: De visie op studentenhuisvesting is verwoord door in juni 2019 door raad vastgestelde programmering studentenhuisvesting. Verkoop aan hoogste bidder is een thematiek die dit onderzoek over herbestemming ver te boven gaat. In nieuwe woonprogrammering zal aandacht worden besteed aan betaalbaarheid.
Suggestie Etil rapport: Blaas het project Wonen boven winkels nieuw leven in en dwing eigenaren bij langdurige leegstand tot het toegankelijk maken van de bovenverdieping vanaf de voorzijde.



Reactie: Deze aanbeveling is niet realistisch. Het project Wonen boven Winkels is beëindigd, omdat het financieel-technisch alleen mogelijk bleek om de overgebleven voorraad met zeer hoge subsidies panden geschikt te maken voor wonen. Anders geformuleerd: de “makkelijke” panden zijn via dit project aangepakt, wat resteert zijn de “moeilijke” panden. Er is geen basis om eigenaren te verplichten om bij langdurige leegstand de bovenverdieping toegankelijk te maken. En vorderen bij langdurige leegstand kan alleen als het om bestaande woonruimte gaat, dus niet om panden die hiervoor eerst geschikt moeten worden gemaakt.

Concluderend:

- *Een aantal suggesties kan ter overweging worden meegenomen in de eerstvolgende evaluatie van het beleid voor splitsen en omzetten. Het tijdstip hiervoor ligt nog niet vast, maar zal niet voor 2021 plaatsvinden. Het gaat daarbij allereerst om het proces en de invulling van de quotering. De omvang van de quota en de verdeling over de 3 categorieën splitsen, omzetten en herbestemmen staat hier overigens buiten. Deze is recent vastgesteld in de programmering studentenhuisvesting 2019-2024 en zal worden opgenomen in de nieuwe woonprogrammering die dit jaar wordt opgesteld. Daarbij hoort het tot de mogelijkheden dat de quotering van splitsen, omzetten en herbestemmen generiek voor meer groepen wordt opgezet dan alleen studenten (op grond van het huidige beleid uit de woonprogrammering 2016 is dit alleen toegestaan voor studenten en is er voor andere groepen alleen individueel maatwerk mogelijk).*
- *Ook de suggestie om het quotum voor herbestemming ook open te zetten voor niet-monumenten kan in het kader van de nieuwe woonprogrammering worden onderzocht.*
- *Via de gebruikelijke algemene informatiekanalen moet de informatie over het beleid op enkele punten worden verbeterd. Daarnaast zal de verduidelijking worden gedeeld met de belangenvertegenwoordigers van woningeigenaren en particuliere verhuurders (VVWM, VEEM).*
- *Er is op grond van dit onderzoek geen aanleiding om de eisen voor welstand en duurzaamheid te versoepelen.*

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Herbestemmen draagt bij aan een meer effectief gebruik van de bestaande bouwvoorraad. Daarmee wordt het beroep op schaarse bouwstoffen verminderd.



5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

8. Financiën

Niet van toepassing.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.

11. Voorstel

1. Het huidige beleid voor het herbestemmen van monumentale niet-woongebouwen voor nu ongewijzigd te laten.
2. De suggestie voor een andere opzet van de indiening en volgordebepaling bij de aanvraag van een vergunning mee te nemen bij de eerstvolgende evaluatie van het beleid voor splitsen, omzetten en herbestemmen.
3. De suggestie het beleid ook van toepassing te verklaren op niet-monumenten te onderzoeken in het kader van de woonprogrammering 2021-2025 in relatie tot de woningbehoefte en het behoud van monumenten.
4. Op de volgende twee punten de voorlichting over de quoteringsregeling op de gemeentelijke website te verbeteren: 1) is beperkt tot monumenten, 2) is beperkt tot panden kleiner dan 25 eenheden.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Vervolgacties worden meegenomen in het lopende proces van de woonprogrammering 2021-2025 (planning raadsbesluit najaar 2020) en komende, nog niet in de tijd als omvang vastgelegde evaluatie van het beleid voor splitsen, omzetten en herbestemmen.