



Samenvatting

Het college van B&W heeft een nieuwe lijst met straten vastgesteld waar geen verdere uitbreiding van kamerverhuur is toegestaan. Aanleiding hiervoor is de nulmeting kamerverhuur die elk jaar wordt uitgevoerd. Deze lijst is onderdeel van de uitvoeringsregels voor het splitsen en omzetten van woningen en herbestemming van (monumentale) niet-woongebouwen naar wonen. Verder is ter verhoging van leesbaarheid de inleiding van de uitvoeringsregels aangepast. De nieuwe lijst wordt van kracht op 11 januari 2022, gelijktijdig met de start van de aanvraagronde 2022 voor de quota voor splitsen, omzetten naar kamerverhuur en kleinschalige herbestemming (de zogenaamde 40-40-regel).

Daarnaast is de procedureregeling voor de behandeling van aanvragen voor deze quota aangepast. Deze regeling dient ter vervanging van de eerdere door de gemeenteraad vastgestelde procedureregeling. Die laatste is vervallen door de intrekking van de woonprogrammering 2016-2020.

Beslispunten

1. De uitvoeringsregels met daarin opgenomen bijlage A (= lijst van straten waar de maximumnorm voor kamerverhuur wordt overschreden), zoals vastgesteld bij besluit van 8 december 2020, in te trekken.
2. De nieuwe, bij dit besluit gevoegde, uitvoeringsregels vast te stellen.
3. De op de nulmeting 2021 gebaseerde bijlage A van toepassing te verklaren op aanvragen voor een omgevingsvergunning die worden ingediend op of na 11 januari 2022, 09.00 uur. Voor aanvragen die voor deze tijd zijn of worden ingediend geldt bijlage A zoals die is vastgesteld op 8 december 2020, waarbij dit ook geldt in eventuele bezwaar- en/of (hoger) beroepsprocedures inzake deze vergunningen.
4. De procedureregeling voor vergunningaanvragen op basis van deze uitvoeringsregels, of rechtsopvolgers hiervan, vast te stellen zoals opgenomen in bijlage 1 van deze collegenota (met dien verstande dat deze op grond van het raadsbesluit woonprogrammering 2019-2024 alleen geldt voor kleinschalige studentenhuisvesting en niet voor grootschalige complexen voor studentenhuisvesting met meer dan 25 wooneenheden in één pand, die enigszins solitair zijn gelegen).

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 7 december 2021:

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 2021 is een actualisatie van de meting 2020 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 109 naar 118. Er zijn 11 nieuwe straten bijgekomen. Daarnaast zijn 2 straten afgevoerd van de lijst. 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 2020 | Percentage kamerverhuur obv nulmeting 2021 | Max. % |
|---|--------------------|--|------------------------------|---|---|-----------|
| 1 | Amby | Pastoor Lanckohrstraat | 9 | 0,00% | 11,11% | 10% |
| 2 | Borgharen | Kasteelstraat | 19 | 0,00% | 10,53% | 10% |
| 3 | Boschpoort | Boscherweg 133 en lager (even en oneven) | 39 | 7,32% | 12,82% | 10% |
| 4 | Campagne | Susserweg | 14 | 7,14% | 14,29% | 10% |
| 5 | Heugem | Lochterstraat | 20 | 9,52% | 10% | 10% |
| 6 | Heugemerveld | Bloemenweg | 181 | 18,44% | 20,99% | 20% |
| 7 | Malberg | Vierduitruwe | 8 | 0,00% | 12,50% | 10% |
| 8 | Scharn | Adelbert v Scharnlaan E | 40 | 7,50% | 10% | 10% |
| 9 | Sint Maartenspoort | Sterreplein | 23 | 18,18% | 26,09% | 20% |



| | | | | | | |
|----|--------------------|-----------------|------------|--------|--------|-----|
| 10 | Sint Maartenspoort | Tischbeinstraat | 28 | 15,38% | 21,43% | 20% |
| 11 | Wittevrouwenveld | Bergmansweg | 1 | 0,00% | 100% | 20% |
| | TOTAAL | | 382 | | | |

Te schrappen straten in bijlage A van beleidsregels splitsen en omzetten

| | Buurt | Straatnaam | Aantal woningen totaal | Percentage kamerverhuur obv nulmeting 2020 | Percentage kamerverhuur obv nulmeting 2021 | Max. % |
|---|----------------|----------------------|------------------------------|---|---|--------|
| 1 | Brusselsepoort | Porseleinstraat | 1 | 100,00% | -- (geen woningen meer in BAG) | 20% |
| 2 | Caberg | Mathias Soironstraat | 30 | 13,33% | -- (geen woningen meer in BAG) | 10% |
| | TOTAAL | | 31 | | | |

De absolute verschillen met de meting van 2020 zijn klein. In de 11 extra op slot staande straten staan gezamenlijk 382 woningen. Als aandeel van de totale woningvoorraad is dit een toename van 0,57%. Verdisconteren we de afname met 2 straten met 31 woningen hierin, dan bedraagt de toename 351 woningen (0,52%).

Net als de toevoeging van extra straten op basis van de nulmetingen in voorgaande jaren gaat het hoofdzakelijk om straten met een klein aantal woningen waar door de toevoeging van 1 of 2 kamerpanden het maximum is overschreden. En ten tweede straten, meestal met een groter aantal woningen, die in de nulmeting 2020 net onder het maximum zaten en in 2021 daar bovenuit zijn gekomen.

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 door het college vastgestelde beleid (collegenota “*Gewijzigd beleid splitsen en omzetten van woningen*”, d.d. 12 juli 2016):

- beperken van aantallen op stadsniveau (via de stedelijke woonprogramming 2021-2030 die februari 2020 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 2020 wordt, gezien de geringe verschillen tussen de administratieve controles uit 2020 en 2021, 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

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. De uitvoeringsregels met daarin opgenomen bijlage A (= lijst van straten waar de maximumnorm voor kamerverhuur wordt overschreden), zoals vastgesteld bij besluit van 8 december 2020, in te trekken
2. De nieuwe, bij dit besluit gevoegde uitvoeringsregels vast te stellen.
3. De op de nulmeting 2021 gebaseerde bijlage A van toepassing te verklaren op aanvragen voor een omgevingsvergunning die worden ingediend op of na 11 januari 2022, 09.00 uur. Voor aanvragen die voor deze tijd zijn of worden ingediend geldt bijlage A zoals die is vastgesteld op 8 december 2020, waarbij dit ook geldt in eventuele bezwaar- en/of (hoger) beroepsprocedures inzake deze vergunningen.



4. De procedureregeling voor vergunningaanvragen op basis van deze uitvoeringsregels, of rechtsopvolgers hiervan, vast te stellen zoals opgenomen in bijlage 1 van deze collegenota (met dien verstande dat deze op grond van het raadsbesluit woonprogrammering 2019-2024 alleen geldt voor kleinschalige studentenhuysvesting en niet voor grootschalige complexen voor studentenhuysvesting met meer dan 25 wooneenheden in één pand, die enigszins solitair zijn gelegen).

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. Deze percentages worden jaarlijks geactualiseerd. Tussentijds zullen deze niet worden aangepast.