



Samenvatting

De gemeente 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. De nieuwe lijst gaat in per 10 januari 2023. Dan start ook de aanvraagronde 2023 voor de quota voor splitsen, omzetten naar kamerverhuur en kleinschalige herbestemming (de zogenaamde 40-40-40-regel). Voor het overige blijven de uitvoeringsregels en de huidige aanvraagprocedure ongewijzigd.

Beslispunten

1. Intrekken van bijlage A (= lijst van straten waar de maximumnorm voor kamerverhuur wordt overschreden) van de Uitvoeringsregels splitsen en omzetten, zoals vastgesteld bij besluit van 7 december 2021.
2. Vaststellen van de bij dit besluit gevoegde bijlage A (welke is vastgesteld op basis van de nulmeting 2022).
3. Bijlage A van toepassing te verklaren op aanvragen voor een omgevingsvergunning die worden ingediend op of na 10 januari 2023, 09.00 uur. Voor aanvragen die voor deze tijd zijn of worden ingediend geldt bijlage A zoals vastgesteld op 7 december 2021, waarbij dit ook geldt in eventuele bezwaar- en/of (hoger) beroepsprocedures inzake deze vergunningen.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 13 december 2022:

Conform.



1. Aanleiding

Bij de vaststelling van het beleid voor woningsplitsing in juli 2016 heeft het college besloten elk jaar een zogenaamde nulmeting kamergewijze verhuur uit te voeren. 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 daardoor 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 2022 is een actualisatie van de meting 2021 uitgevoerd. 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 118 naar 124. Er zijn dus 6 nieuwe straten bijgekomen.

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

	Buurt	Straatnaam	Aantal woningen totaal	Percentage kamerverhuur obv nulmeting 2021	Percentage kamerverhuur obv nulmeting 2022	Max. %
1	Heugem	Balsemienbeemd	78	7,69%	10,26%	10%
2	Amby	Bodemsweg	8	0,00%	12,50%	10%
3	Heer	Hovenstraat	28	7,14%	10,71%	10%
4	Heer	Mathijs Heugenstraat	42	9,52%	11,90%	10%
5	Malberg	Vezeldonk	8	0,00%	12,50%	10%
6	Meerssenhoven	Weert	7	0,00%	14,29%	10%
	TOTAAL		171			

De absolute verschillen met de meting van 2021 zijn klein. In de 6 extra op slot staande straten staan gezamenlijk 171 woningen. Als aandeel van de totale woningvoorraad is dit een toename van nog geen 0,3%.

Net als het geval was bij 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 om tweede straten met een groter aantal woningen, die in de nulmeting 2021 net onder het maximum zaten en in 2022 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.

Net als bij de nulmeting van 2021 is, gezien de geringe verschillen tussen de administratieve controles uit 2021 en 2022, geen praktijkmeting in de straten uitgevoerd. 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 draagt bij aan een meer effectief en efficiënt 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

Door het niet uitvoeren van de praktijkmeting in de straten komt het in de begroting hiervoor gereserveerde bedrag van € 50.000 vrij.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.



11. Voorstel

1. Intrekken van bijlage A (= lijst van straten waar de maximumnorm voor kamerverhuur wordt overschreden) van de Uitvoeringsregels splitsen en omzetten, zoals vastgesteld bij besluit van 7 december 2021.
2. Vaststellen van de bij dit besluit gevoegde bijlage A (welke is vastgesteld op basis van de nulmeting 2022).
3. Bijlage A van toepassing te verklaren op aanvragen voor een omgevingsvergunning die worden ingediend op of na 10 januari 2023, 09.00 uur. Voor aanvragen die voor deze tijd zijn of worden ingediend geldt bijlage A zoals vastgesteld op 7 december 2021, 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. Deze percentages worden jaarlijks geactualiseerd. Tussentijds zullen deze niet worden aangepast. De procedure voor het aanvragen van een vergunning blijft ongewijzigd.

In oktober en november 2022 is een peilvoorstel over aanpassing van de huidige uitvoeringsregels met de raad besproken. Dit voorstel wordt momenteel verder uitgewerkt tot een collegevoorstel. Dit zal naar verwachting in maart 2023 aan het college ter besluitvorming worden voorgelegd. Met name de uitwerking van het al dan niet (kunnen) stellen van geluidseisen en zo ja hoe gaat enige tijd vergen.