



## Samenvatting

De gemeente heeft een nieuwe lijst met straten vastgesteld waar geen verdere uitbreiding van kamerbewoning is toegestaan. Dit naar aanleiding van de jaarlijkse nulmeting kamerbewoning. De uitkomst hiervan is dat er 130 straten in totaal op slot staan, vergeleken met 124 het jaar daarvoor. Er zijn dus 6 straten toegevoegd. Deze wijziging is met name het effect van het nieuwe onderscheid dat we maken tussen het kernwinkelgebied met wonen boven winkels en de woongebieden in het centrumgebied (wijziging van de maximumpercentages). De stratenlijst is onderdeel van de nieuwe Uitvoeringsregels woningsplitsing, woningomzetting en kleinschalige herbestemming. Het nieuwe beleid en de nieuwe lijst gaan in per 9 januari 2024. Dan start ook de aanvraagronde 2024 voor de quota voor kleinschalige studentenhuysvesting (de zogenaamde 40-40-40 regel).

## Beslispunten

1. Intrekken van bijlage A (= stratenlijst waar de maximumnorm wordt overschreden) van de *Uitvoeringsregels splitsen en omzetten* op 9 januari 2024, zoals vastgesteld bij besluit van 13 december 2022.
2. Vaststellen van de bij dit besluit gevoegde bijlage A (welke is vastgesteld op basis van de nulmeting 2023).
3. Bijlage A van toepassing te verklaren op aanvragen voor een omgevingsvergunning die worden ingediend op of na 9 januari 2024, 09.00 uur. Voor aanvragen die voor deze tijd zijn of worden ingediend geldt bijlage A zoals vastgesteld op 13 december 2022, waarbij dit ook geldt in eventuele bezwaar- en/of (hogere) beroepsprocedures inzake deze vergunningen.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 19 december 2023:

Conform.

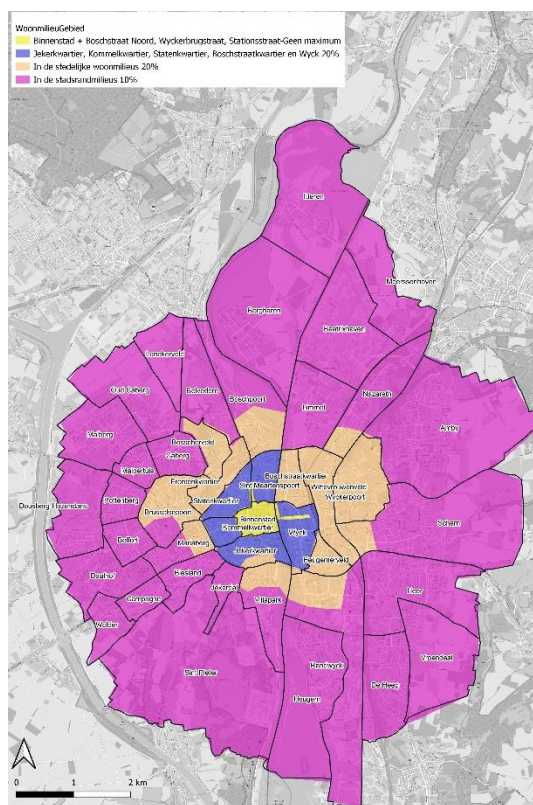


## 1. Aanleiding

Het beleid voor woningomzetting (kamerbewoning) heeft als doel om kamerbewoning mogelijk te maken, maar wel onder bepaalde voorwaarden. Zo dient voorkomen te worden dat er ongewenste concentraties van kamerbewoning ontstaan.

Vast onderdeel van het beleid is daarom een jaarlijkse nulmeting kamerbewoning. Het resultaat hiervan is een stratenlijst waar het maximumpercentage voor kamerbewoning wordt overschreden. Hier mag geen verdere uitbreiding van kamerbewoning plaatsvinden (bijlage A van de Uitvoeringsregels).

Dit jaar is de nulmeting iets anders dan vorige jaren: In april 2023 heeft uw college ingestemd met nieuwe Uitvoeringsregels, waarbij er een wijziging heeft plaatsgevonden in de percentages en gebieden. Op deze manier wordt er een onderscheid gemaakt tussen het kernwinkelgebied met wonen boven winkels en de woongebieden in het centrumgebied.



Collegevoorstel

Oude uitvoeringsregel	Nieuwe uitvoeringsregel
Straatmaxima voor kamerbewoning:	Straatmaxima voor kamerbewoning:
10% stadsrand	10% stadsrand (geen verandering)
20% stedelijk	20% stedelijk (geen verandering)
Geen maximum in <i>centrum</i>	Geen maximum in <b>kernwinkelgebied</b> , in <b>woonkwartieren 20%</b>

Het jaarlijkse meetmoment is stevast rond november: enerzijds omdat de ervaring leert dat vrijwel de meeste studenten zich tegen die tijd hebben ingeschreven (start studiejaar september), en anderzijds om zo dicht mogelijk bij het moment van inwerkingtreding van de nieuwe regels te zitten (januari 2024). De uitkomst van de nulmeting is dat er (incl. gewijzigde percentages/gebieden) er 130 straten in totaal op slot staan, vergeleken met 124 het jaar daarvoor. Er zijn dus 6 straten toegevoegd. Hier is geen verdere uitbreiding van kamerbewoning mogelijk.



## 2. Context

Het maximaliseren van kamergewijze verhuur op straatniveau maakt – net als afstandscriteria tussen kamerbewoningpanden-, onderdeel uit van de *Uitvoeringsregels woningsplitsing, woningomzetting en kleinschalige herbestemming* (hierna *Uitvoeringsregels*), met als doel het voorkomen van ongewenste concentraties van kamerbewoning in de stad. Dit is onderdeel van prioriteiten binnen het woonbeleid, waarin o.a. gestuurd wordt op de kwaliteit van de (bestaande) woningvoorraad en een leefbare woonstad.

De Uitvoeringsregels (die o.a. toezien op oppervlakte- eisen) gelden voor plannen t/m 3 woningen. Bij plannen vanaf 4 woningen dient men te voldoen aan de *Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw* (60% betaalbare nieuwbouw).

De link met studentenhuisvesting houdt in dat de Uitvoeringsregels gelden voor plannen t/m 25 stuks. Vanaf 25 plannen geldt er apart beleid voor grootschalige studentenhuisvesting (Woonprogrammering studentenhuisvesting, onderdeel Woonprogrammering 2021-2030).

## 3. Gewenste situatie

De Uitvoeringsregels hebben als doel dat woningsplitsing en -omzetting mogelijk blijft, maar wel onder bepaalde voorwaarden. Het beleid:

- leidt tot woningen waar vraag naar is, nu en in de toekomst;
- maakt het mogelijk om flexibel in te spelen op de woningvraag;
- maakt duurzaam en efficiënt gebruik van bestaand vastgoed mogelijk;
- draagt bij aan gevarieerde en aantrekkelijke woonbuurten en vermindering van negatieve effecten op de leefbaarheid;
- gaat niet ten koste van schaarse woningtypes.

De uitkomst van de nulmeting betekent dat 6 straten extra op slot gaan:

<b>Straat</b>	<b>Huidig percentage</b>	<b>Maximum</b>
de Bosquetplein	50,00%	20,00%
Discusworp	11,11%	10,00%
Theo van der Schuerlaan	16,67%	10,00%
Waterpoort	40,00%	20,00%
Wycker Pastoorstraat	26,32%	20,00%
Zwingelput	30,00%	20,00%



Het totaal op slot staande straten in de stad groeit hierdoor van 124 (2023) naar 130 (2024). Deze wijziging is o.a. het effect van het nieuwe onderscheid dat we maken tussen het kernwinkelgebied met wonen boven winkels en de woongebieden in het centrumgebied. Deze verklaring maakt het – net als vorige jaren waarin er verwaarloosbare verschillen -, onnodig om nog extra praktijkcontroles in de stad uit te voeren. De verwachting is dat de uitkomst naar alle waarschijnlijkheid niet hiermee verandert. De aanzienlijke kosten voor de uitvoering van de praktijkcontrole in de straten zouden daarmee niet opwegen tegen de baten.

#### **4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

Het 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. Voor omzetten worden er verder geen bovenwettelijke eisen aan verduurzaming gesteld.

#### **5. Effect op de openbare ruimte**

Om negatieve effecten van omzetting op de openbare ruimte zoveel mogelijk te voorkomen/beperken, zijn via het Facebestemmingsplan Parkeren en de aanverwante (fiets)parkeernota, kwantitatieve en kwalitatieve eisen opgenomen.

#### **6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing.

#### **7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)**

Niet van toepassing.

#### **8. Financiën**

Geen financiële consequenties.

#### **9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

#### **10. Participatie tot heden**

Een externe klankbordgroep is betrokken geweest bij zowel de evaluatie, het peilvoorstel als het nieuwe beleid. De klankbordgroep bestaat uit vertegenwoordigers van de buurten (Buurtbalans), de



verhuurders (VVWM), eigenaren binnenstad (VEBM), de Universiteit Maastricht, Zuyd Hogeschool en studentenvertegenwoordigers. Tenslotte heeft er in 2022 Q4 een stadsronde plaatsgevonden over het nieuwe beleidsvoorstel.

## 11. Voorstel

1. Intrekken van bijlage A (= stratenlijst waar de maximumnorm wordt overschreden) van de *Uitvoeringsregels splitsen en omzetten* op 9 januari 2024, zoals vastgesteld bij besluit van 13 december 2022.
2. Vaststellen van de bij dit besluit gevoegde bijlage A (welke is vastgesteld op basis van de nulmeting 2023).
3. Bijlage A van toepassing te verklaren op aanvragen voor een omgevingsvergunning die worden ingediend op of na 9 januari 2024, 09.00 uur. Voor aanvragen die voor deze tijd zijn of worden ingediend geldt bijlage A zoals vastgesteld op 13 december 2022, 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.

### Omgevingswet

Per 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Alle dan geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen vormen dan het 'tijdelijk omgevingsplan'. Hieronder valt ook het factebestemmingsplan en de facetbeheersverordening 'Woningsplitsing en woningomzetting'. De voorliggende uitvoeringsregel ziet op de vraag onder welke voorwaarden wel een omgevingsvergunning (voor het afwijken van het bestemmingsplan/beheersverordening) zal worden verleend. Deze uitvoeringsregel kan ook onder de Omgevingswet worden toegepast bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA). Bij de transitie naar het volwaardige Omgevingsplan Maastricht 2030 zal bezien worden in hoeverre de uitvoeringsregel kan en moet worden opgenomen als regel in het omgevingsplan.