



Samenvatting

De gemeente heeft een nieuwe stratenlijst vastgesteld waar geen verdere uitbreiding van kamerbewoning is toegestaan. Dit naar aanleiding van de jaarlijkse nulmeting kamerbewoning. De uitkomst hiervan is dat komend jaar 128 straten op slot staan. De stratenlijst is onderdeel van de Uitvoeringsregels woningsplitsing, woningomzetting en kleinschalige herbestemming.

Beslispunten

1. Intrekken van bijlage A (= stratenlijst waar de maximumnorm voor kamerverhuur wordt overschreden) van de Uitvoeringsregels splitsen en omzetten, zoals vastgesteld bij besluit van 13 december 2023.
2. Vaststellen van de bij dit besluit gevoegde bijlage A (welke is vastgesteld op basis van de nulmeting 2024).
3. Bijlage A van toepassing te verklaren op aanvragen voor een omgevingsvergunning die worden ingediend op of na 14 januari 2025, 09.00 uur. Voor aanvragen die voor deze tijd zijn of worden ingediend geldt bijlage A zoals vastgesteld op 13 december 2023, waarbij dit ook geldt in eventuele bezwaar- en/of (hoger) beroepsprocedures inzake deze vergunningen.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 17 december 2024:

Conform.

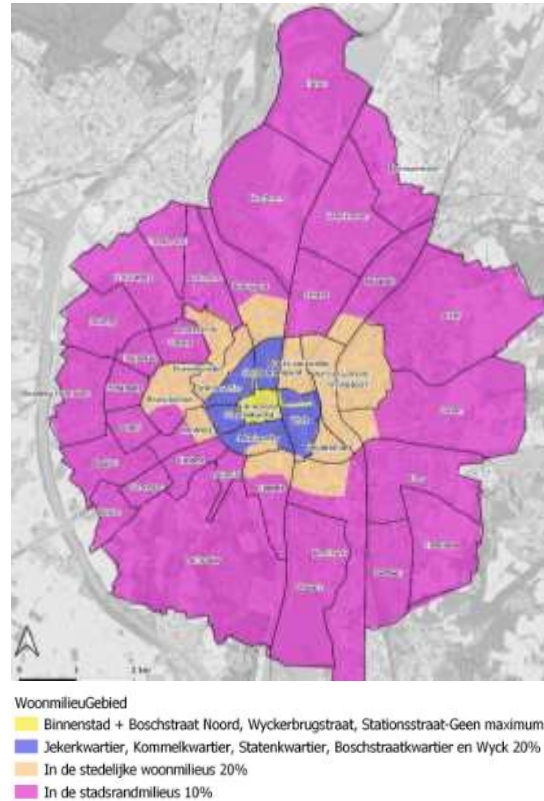


1. Aanleiding

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).

Er wordt voor de stad onderscheid gemaakt tussen verschillende gebieden en percentages.



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 de start van het nieuwe jaar te zitten.

De uitkomst van de nulmeting is dat komend jaar 128 straten op slot staan.

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.



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 2024 houdt in dat:

- 5 straten van rood naar groen gaan -> hier is weer ruimte voor kamerbewoning;
- 3 straten van groen naar rood gaan -> deze straten gaan op slot.

Het 'groen worden' van een straat kan twee oorzaken hebben. Het totaal aantal woningen is toegenomen en/of het aantal panden met kamerverhuur is gedaald. Wel is het goed om te weten dat het groen worden van een straat, niet betekent dat kamerbewoning automatisch mogelijk is. Er moet namelijk nog steeds aan een reeks andere criteria worden voldaan, zoals oppervlakte-eisen, het afstandscriterium tussen panden, etc.

Het totaal op slot staande straten in de stad wijzigt hiermee van 130 (2023) naar 128 (2024).

Straat	Percentage kamerbewoning	Normpercentage	Percentage beschikbaar	Vergelijking 2023
Theo van der Schuerlaan	8,3%	10%	1,7%	Was in 2023 op slot
Adelbert van Scharnlaan S	3,3%	10%	6,7%	Was in 2023 op slot
Arrestruwe	0,0%	10%	10,0%	Was in 2023 op slot
Discusworp	0,0%	10%	10,0%	Was in 2023 op slot
Sint Maartenslaan	8,0%	20%	12,0%	Was in 2023 op slot
Sint Catharinastraat	25,0%	20%	-5,0%	Nieuw
Minderbroedersberg	23,8%	20%	-3,8%	Nieuw
Hochterpoort	20,7%	20%	-0,7%	Nieuw

4. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

5. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.



6. Financiën

Geen financiële consequenties.

7. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

8. Participatie tot heden

Participatie heeft plaatsgevonden ten tijde van het opstellen van de Uitvoeringsregels.

9. Voorstel

1. Intrekken van bijlage A (= stratenlijst waar de maximumnorm wordt overschreden) van de *Uitvoeringsregels splitsen en omzetten* op 14 januari 2025, zoals vastgesteld bij besluit van 12 december 2023.
2. Vaststellen van de bij dit besluit gevoegde bijlage A (welke is vastgesteld op basis van de nulmeting 2024).
3. Bijlage A van toepassing te verklaren op aanvragen voor een omgevingsvergunning die worden ingediend op of na 14 januari 2025, 09.00 uur. Voor aanvragen die voor deze tijd zijn of worden ingediend geldt bijlage A zoals vastgesteld op 12 december 2023, waarbij dit ook geldt in eventuele bezwaar- en/of (hoger) beroepsprocedures inzake deze vergunningen.

10. 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.

Verder wordt op dit moment gewerkt aan een verbeterde meetmethode om de stratenlijst vast te stellen. Dit in het kader van datagedreven werken. Naar verwachting is de verbeterde meetmethode eind 2025 gereed, waarna deze ter vaststelling wordt aangeboden aan het college. Afhankelijk van het moment van vaststelling, wordt de nieuwe meetmethode al in 2025 of pas in 2026 toegepast.