



Samenvatting

Het college besluit om hospitaverhuur bij huurwoningen door middel van een pilot bij 8 sociale huurwoningen van de Maastrichtse woningcorporaties toe te laten. De pilot heeft een looptijd van 1 jaar (1 april 2025 – 1 april 2026). Daarna wordt de pilot geëvalueerd. Op basis van de evaluatie zal het college daarna besluiten of en onder welke voorwaarden hospitaverhuur bij sociale huurwoningen structureel wordt toegestaan.

1. Beslispunten

1. Instemmen met de pilot voor hospitaverhuur bij 8 sociale huurwoningen van de Maastrichtse woningcorporaties.
2. Vaststellen van de bijbehorende voorwaarden.
3. De raad met raadsinformatiebrief informeren.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 25 maart 2025:

Conform.



2. Aanleiding

De gemeente Maastricht stimuleert hospitaverhuur, omdat dit een van de middelen is voor een efficiënter gebruik van de bestaande woningvoorraad die een (zij het bescheiden) bijdrage kan leveren aan het inlopen van het woningtekort. En het kan een bijdrage leveren aan het versterken van de sociale samenhang doordat nieuwe inwoners in contact worden gebracht met huidige inwoners. In het voorjaar van 2022 gingen de gemeente Maastricht en de universiteit Maastricht voor een periode van 2 jaar een samenwerking aan met Hospi Housing, een destijds nieuwe landelijke organisatie gericht op het promoten van hospitaverhuur. Doel was hospitaverhuur in Maastricht terug op de kaart te zetten en een netwerk op te zetten waar vraag en aanbod bij elkaar worden gebracht.

Na ruim 2,5 jaar zijn de resultaten van deze aanpak geëvalueerd. De evaluatie laat zien dat er duidelijke resultaten zijn geboekt. Er is een groot netwerk opgebouwd en er zijn tientallen personen via hospitaverhuur gehuisvest. Er is potentie voor meer. Dat is de reden om de samenwerking voort te zetten. Daarbij zullen -voortbouwend op reeds behaalde resultaten- nieuwe accenten worden gezet: 1) het optimaliseren van de informatiecampagne (met o.a. (nog) meer aandacht voor de internationale student), 2) het uitbreiden van hospitaverhuur naar huurwoningen en 3) het regionaliseren van de informatiecampagne.

In het beleid van de gemeente Maastricht is (de definitie van) hospitaverhuur opgenomen in het facetbestemmingsplan Woningsplitsing en woningomzetting. Daarmee is hospitaverhuur (als een uitzondering op het stadsbrede verbod tot omzetten van zelfstandige woningen naar kamergewijze verhuur) rechtstreeks mogelijk en is hiervoor geen vergunning nodig. Dit geldt alleen voor koopwoningen. Met dit collegevoorstel wordt voor de pilot van de Maastrichtse woningcorporaties afgeweken van het verbod op hospitaverhuur in huurwoningen.

3. Beoogd effect

Met hospitaverhuur wordt een efficiënter gebruik van de bestaande woningvoorraad bevorderd. Dit draagt bij aan het oplossen van het woningtekort in Maastricht. Daarnaast kan het bijdragen aan meer sociale samenhang en contact tussen huidige en nieuwe inwoners van Maastricht.

Met de pilot willen de gemeente en corporaties:

- Hospitaverhuur als nieuwe vorm van tijdelijke woonruimte in de sociale huursector testen.
- Leerervaringen opdoen om hospitaverhuur in de sociale huursector verder te ontwikkelen.
- Bijdragen aan het verminderen van het huurwoningtekort voor alleenstaande woningzoekenden waaronder studenten.



4. Argumenten

- 1.1 Omdat hospitaverhuur nu alleen is toegestaan bij koopwoningen, kan een uitbreiding naar (sociale) huurwoningen ervoor zorgen dat er meer woningen beschikbaar komen voor hospitaverhuur. Hetzelfde geldt voor het uitbreiden van hospitaverhuur naar de regio. De evaluatie heeft laten zien dat er voldoende potentie is voor hospitaverhuur bij sociale huurwoningen.
- 1.2 Bij huurwoningen kan hospitaverhuur nu alleen worden toegestaan door bij de gemeente toestemming te vragen om af te wijken van het bestemmingsplan (aanvraag omgevingsvergunning). Dat is een voor aanvragers omslachtige en dure procedure. Dit werkt belemmerend. Om deze belemmering op te heffen is een aanpassing van de in het facetplan opgenomen definitie van hospitaverhuur nodig. Met de pilot bij sociale huurwoningen kan ervaring worden opgedaan onder welke voorwaarden hospitaverhuur bij huurwoningen in de toekomst -net als bij koopwoningen- rechtstreeks mogelijk kan worden gemaakt.

5. Kanttekeningen of risico's

- 1.1 Hospitaverhuur kan slechts een beperkte bijdrage leveren aan het oplossen van het woningtekort. Nieuwbouw zal noodzakelijk blijven om het tekort in te kunnen lopen.
- 2.1 Het gaat om een pilot bij slechts 8 sociale huurwoningen. Daarom zijn de risico's voor bijvoorbeeld handhaving beperkt. De corporaties zien in eerste instantie zelf toe op het handhaven van de voorwaarden in samenwerking met Hospi Housing.

6. Financiële gevolgen

Gezien het kleine aantal woningen binnen de pilot vraagt dit voorstel geen kosten voor extra capaciteit voor handhaving.

De gevolgen voor de handhaving van de structurele uitbreiding naar sociale huurwoningen zullen t.z.t. in de collegenota over de aanpassing van het facetbestemmingsplan Woningsplitsing en woningomzetting in beeld worden gebracht.

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

De pilot heeft een looptijd van 1 jaar. Na die periode -en mogelijk tussentijds als daar aanleiding voor is- wordt deze door de corporaties en de gemeente geëvalueerd. Hierna zal het college besluiten of en onder welke voorwaarden hospitaverhuur bij sociale huurwoningen structureel wordt toegestaan.



Om dit mogelijk te maken is een wijziging van het facetbestemmingsplan Woningsplitsing en woningomzetting nodig. In dit plan is namelijk de definitie voor hospitaverhuur opgenomen.

De aanpassing van het facetbestemmingsplan vergt een raadsbesluit dat in 2026 dan wel 2027 aan de raad ter besluitvorming zal worden aangeboden.

8. Communicatie

De raad wordt met een raadsinformatiebrief op de hoogte gesteld van het rapport “Evaluatie hospitaverhuur Maastricht 2022-2024” en de “Pilot hospitaverhuur woningcorporaties” die daaruit is voortgevloeid.