



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Opdrachtschrijving Evaluatie Beleid
Splitsen en Omzetten
BEHANDELD DOOR
AR (Fred) Bunk

DATUM
22 september 2021
Verz.: 28-09-2021
TELEFOONNUMMER
043 350 4450

BIJLAGEN
1

ONZE REFERENTIE
2021.27400

E-MAILADRES
fred.bunk@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Bij haar besluit over het voortzetten van het beleid voor het splitsen en omzetten naar kamergewijze verhuur in december 2018 heeft het college de raad en belanghebbenden in de stad toegezegd dit beleid eind 2021 integraal te evalueren.

Op dit moment lopen de voorbereidingen daarvoor. U bent hierover met een raadsinformatiebrief eind juni 2021 op de hoogte gebracht. Een eerste stap is het verlenen van een opdracht tot evaluatie aan een extern bureau. In de bijlage vindt U -ter kennisname- de onderzoeksopzet. Daarin is aangegeven wat het college wil laten onderzoeken. Ook is een globaal tijdpad opgenomen. Deze onderzoeksopzet is reeds gedeeld met belanghebbende organisaties. Hun opmerkingen zijn verwerkt in de definitieve opdrachtverlening. Hierin zijn ook eerder gedane toezeggingen aan uw raad over het evaluatieonderzoek verwerkt. Deze toezeggingen zijn opgesomd in mijn raadsinformatiebrief van juni 2021.

Mocht U na het lezen van de onderzoeksopzet toch nog iets missen dan kunt U dit - bij voorkeur via de mail - tot uiterlijk 8 oktober 2021 doorgeven aan Norbert Thijssen, beleidsadviseur Wonen (norbert.thijssen@maastricht.nl).

Hoogachtend,

Vivianne Heijnen,
Wethouder Economie, (Eu)regionalisering, Wonen en Sociale Innovatie.

Raadsinformatiebrief

Evaluatie Beleid Splitsen en omzetten 2021-2022

1. Aanleiding en leeswijzer.

Op verzoek van de raad is het college van plan het beleid Splitsen en Omzetten van woningen te evalueren. Dit is bij de vorige evaluatie in 2018 besloten. In aanloop naar de vaststelling van de Woonprogrammering 2030 heeft het college in overeenstemming met de raad en belanghebbenden besloten de evaluatie eind 2021 in te zetten. Een extra aanleiding voor de evaluatie is de onrust die in het voorjaar is ontstaan over de zogenaamde maatwerkregeling. Op 25 mei 2021 heeft het college over de inhoud en proces van de evaluatie toezeggingen gedaan.

- Een mogelijke verbetering van de eenduidigheid en duidelijkheid van de beleidsregels;
- Het betrekken van de volgende thema's in de evaluatie: type bewoning, leefbaarheid, geluid, afval, handhaafbaarheid van de regels en zelfbewoningsplicht/opkoopbescherming;
- De signalen, ervaringen en klachten die belanghebbenden in de afgelopen periode hebben afgegeven (deze zullen in de opdrachtschrijving herleidbaar zijn);
- Het evaluatierapport wordt in het voorjaar van 2022 opgeleverd.

Daarop heeft het college [met een raadsinformatiebrief van 21 juni 2021](#) de raad geïnformeerd onder andere over bovengenoemde toezeggingen.

Op 20 juli 2021 heeft de raad na schriftelijke stemming moties aangenomen over *geluidsproblematiek bij verkameren en splitsen van woningen en dakterrassen*. Het college is opgeroepen om voorstellen uit te werken voor het stellen van nadere geluidseisen bij woningsplitsing en verkamering en deze mogelijkheden aan de gemeenteraad voor te leggen bij de evaluatie van het woningsplitsingsbeleid. Dakterrassen spelen niet alleen een rol bij het thema splitsen en omzetten maar bij elke verbouwing of nieuwbouw. Voor zover relevant voor het onderwerp splitsen en omzetten zijn deze opgenomen bij de 'eisen op woningniveau' en 'nadere aandachtspunten'.

Deze notitie bestaat uit twee onderdelen. Het eerste deel bestaat uit de opdrachtschrijving van de evaluatie waarbij rekening is gehouden met de toezeggingen aan de raad. Het tweede deel, in de vorm een bijlage, beschrijft het huidige beleid.

2. Opdrachtschrijving evaluatie Beleid Splitsen en Omzetten 2021

A Stadsniveau

- **40-40-40-regel.** Voor splitsen, omzetten en herbestemmen zijn elk jaar 40 eenheden beschikbaar. Doel van de quoterings is het beheersen van de groei van splitsen, omzetten en herbestemmen in woonbuurten. Deze aantallen zijn gebaseerd op een stedelijke vraag-aanbodanalyse van studentenhuysvesting en de gemaakte keus de groei van studenten met name op te vangen via grootschalige studentenhuysvesting. Deze is onderdeel van de stedelijke woonprogrammering waarin een apart programma studentenhuysvesting is opgenomen. Deze programmering staat in deze evaluatie niet ter discussie en wordt daarin dus niet meegenomen. Wat in de evaluatie wordt meegenomen zijn de volgende onderzoeksvragen:
 1. Heeft deze eis aan dit doel voldaan? En zijn er (ongewenste) neveneffecten? Te beantwoorden door een vergelijking van door V&L aan te reiken uit de overzichten van afgegeven vergunningen voor de 3 categorieën apart (exclusief legalisatie van bestaande situaties) voor en na juli 2016. Gespecificeerd naar type woonmilieu en buurt. En onderscheid naar splitsen, omzetten en herbestemmen.

2. Hoeveel vergunningen zijn op grond van dit criterium afgewezen? Gespecificeerd naar type woonmilieu en buurt. En onderscheid naar splitsen, omzetten en herbestemmen.
3. Er geldt om aanspraak te maken op de jaarlijks beschikbare 40-40-40-programmering een regel "wie het eerst komt, wie het eerst maalt". Vervolgens moet natuurlijk ook nog aan de overige beleidsregels voor studentenhuysvesting worden getoetst, Vraag is of deze regel (gelet op de situatie afgelopen januari) moet blijven, dan wel worden vervangen door een andere verdeelvolgorde. En zo ja, welke? Te beantwoorden door interviews met (intern en externe) belanghebbenden.
4. In de vorige evaluatie (2018) is vastgesteld dat deze toets goed en binnen beperkte tijd uitvoerbaar is. Zijn er signalen dat dit nu anders is? En zijn er aanbevelingen voor het sneller en beter uitvoeren van deze toets? Te beantwoorden door vergunningverleners.
5. Is er aanleiding om de grens waarvoor het beleid nu geldt (2 personen, daar waar in veel gemeenten nu als grens voor kamerverhuur 3 of meer personen geldt) te verleggen?
6. Is het gewenst om binnen de 40-40-40-regel herbestemming te prioriteren t.o.v. het splitsen en omzetten van bestaande woningen? Zo ja, hoe kan dit het beste worden vormgegeven?

B Straatniveau

- Maximeren kamerverhuur op straatniveau. Doel van deze eis is een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad op straatniveau. Op basis van de stedelijke woonmilieubenadering zijn daarbij twee maxima gesteld. Voor het centrumstedelijk woonmilieu is geen maximum ingesteld. Deze maximering is beperkt tot kamerverhuur omdat in belanghebbendenoverleg eenstemmigheid was dat deze vorm van woningverhuur de grootste kans op leefbaarheidsproblemen en overlast heeft. Onderzoeksvragen:
 1. Heeft deze eis aan dit doel voldaan? Te beantwoorden door een analyse van door V&L aan te reiken overzichten van afgegeven vergunningen voor kamerverhuur (exclusief legalisatie van bestaande situaties) voor en na juli 2016, voor zover dit in beeld kan worden gebracht en rekening houdend met de tijdsinspanning die dit vergt. Zo veel als mogelijk te specificeren naar type woonmilieu en buurt.
 2. Hoeveel vergunningen zijn op grond van dit criterium afgewezen? Zo veel als mogelijk te specificeren naar type woonmilieu en buurt.
 3. Hoe ontwikkelt zich het aantal straten dat in de stad op slot staat voor verdere uitbreiding van kamerverhuur tussen het moment van de vaststelling van nieuw beleid in 2016 en de aanpassing van de stratenlijst in april 2018? Hoe is de verdeling hiervan over de typen woonmilieus en buurten? In tabel en kaartvorm. Te beantwoorden aan de hand van de stratenlijst van uitvoeringsregels woningsplitsing.
 4. Wat is de verdeling van het totaal aantal aanvragen en het aantal afgegeven vergunningen over de 3 woonmilieus (exclusief legalisatie) voor en na juli 2016? Analyseren op basis van door V&L aan te reiken overzichten van vergunningen voor kamerverhuur (exclusief legalisatie van bestaande situaties) voor en na juli 2016. Specificeren naar splitsen, omzetten en herbestemmen.
 5. Zijn er in het centrumstedelijk woonmilieu na invoering van het nieuwe beleid absoluut en relatief meer aanvragen voor kamerverhuur gedaan en/of vergunningen voor kamerverhuur afgegeven? Analyseren op basis van door V&L aan te reiken overzichten van vergunningen voor kamerverhuur (exclusief legalisatie van bestaande situaties) voor en na juli 2016. Specificeren naar splitsen, omzetten en herbestemmen.
 6. Is er aanleiding om de straatmaxima per woonmilieu te heroverwegen? Meer specifiek: Bestaat er op grond van de resultaten nut of noodzaak van het invoeren van een straatmaximum kamerverhuur in het centrum? En zo ja hoe hoog zou dat maximum dan moeten zijn? En is er noodzaak om deze maxima verder te

- differentiëren naar de verschillende gebiedsprofielen van de Omgevingsvisie (zonder daarbij de gewenste eenvoud uit het oog te verliezen)?
7. Zijn er buurten, straten die volledig zouden moeten worden afgesloten voor splitsen en omzetten? Zo ja, waar en waarom?
 8. Voor het bepalen van het aandeel kamerverhuur wordt jaarlijks een nulmeting gehouden. Deze bestaat uit een administratieve analyse (o.b.v. de Basis Registratie Personen) die indien nodig wordt aangevuld met een controle in de straat. Dit is een (te) arbeidsintensieve methode. Dit komt onder andere door de koppeling op adresniveau van de BAG en BRP met de verschillende woonmilieus. Vraag is of er met een eenvoudiger meetmethode niet hetzelfde resultaat is te behalen, i.c. of alleen een administratieve controle volstaat. Te beantwoorden door interviews met (interne en externe) belanghebbenden en interviews met andere studentensteden. Van onderzoeksbureau wordt een voorstel voor de invulling hiervan verwacht.
 9. In de vorige evaluatie is vastgesteld dat deze toets goed en binnen beperkte tijd uitvoerbaar is. Zijn er signalen dat dit nu anders is? En zijn er aanbevelingen voor het sneller en beter uitvoeren van deze toets? Te beantwoorden door Wabo-vergunningverleners.
 10. Is er aanleiding om kamergewijze verhuur op een andere manier te tellen:
 - i. Niet per straat, maar per postcodegebied? Of met een straal rondom betreffende pand? Is tellen per postcodegebied ruimtelijk beter samenhangend dan op straatniveau, zeker wanneer het een lange straat betreft? Vraag daarbij is of BAG-bestand voldoende “schoon” is;
 - ii. Moeten niet alleen de kamergewijs verhuurde panden (gebeurt nu aan de hand van actueel bewoningsbeeld op basis van het BRP) worden meegeteld maar ook gesplitste en “herbestemde” woningen (gesplitst en herbestemd naar zelfstandige woningen worden nu niet (mee)geteld)? En zo ja, hoe tellen gesplitste panden mee (vanaf meer gesplitst)?
 - iii. Dient de grootschalige studentenhuisvesting ook te worden meegeteld bij het bepalen van het straatmaximum (wordt nu niet meegeteld) en zo ja op welke wijze?
 - iv. Is er aanleiding om naast de bestaande eisen op stads-, straat- en woningniveau ook op buurtniveau criteria te formuleren? Zo ja, welke en met welk doel?
 - v. Zijn er – behalve de bovengenoemde varianten – nog andere manieren van tellen van kamergewijze verhuur/zelfstandige studentenwoningen en zo ja welke?
- *Afstandscriterium*. Doel is het voorkomen van concentraties kamerverhuur binnen een straat. Onderzoeksvragen:
 1. Heeft deze eis aan dit doel voldaan? Te beantwoorden door een analyse van afgegeven vergunningen april 2017-nu. Analyseren op basis van door V&L aan te reiken overzichten van vergunningen voor kamerverhuur (exclusief legalisatie van bestaande situaties) voor en na juli 2016.
 2. Hoeveel vergunningen zijn op alleen dit criterium afgewezen? M.a.w.: heeft dit criterium een aanvullende meerwaarde? En daarmee ook: wat is het effect op de beschikbaarheid van kamers en de leefbaarheid van de buurt? Analyse idem 1. Effect leefbaarheid ophalen uit interviews.
 3. In de huidige toets geldt de eis van minimaal 4 tussenliggende woningen voor grondgebonden, respectievelijk minimaal 2 woningen voor gestapelde woningen. Hoe gevoelig is de uitkomst van deze toets voor het aantal tussenliggende woningen dat in deze toets wordt gehanteerd? Analyse idem 1.
 4. In de vorige evaluatie is vastgesteld dat deze toets goed en binnen beperkte tijd uitvoerbaar is. Zijn er signalen dat dit nu anders is? Te beantwoorden door vergunningverleners.
 5. Is er aanleiding het afstandscriterium als zelfstandig toetselement te heroverwegen? Zijn er alternatieven voor deze toets? Zo ja, welke?

C Woningniveau

- Woningen met een woningoppervlakte kleiner dan 110 m² mogen niet worden gesplitst of omgezet. Doel van deze eis is behoud van kleinere woningen voor de groeiende groep kleinere huishoudens (1-3 personen). Onderzoeksvragen:
 1. Heeft deze eis aan dit doel voldaan? Te beantwoorden op basis van analyse vergunningen juli 2016-nu (o.a. hoeveel aanvragen voor woningen > 110 m² ingediend/afgewezen). Te specificeren naar type woonmilieu en buurt.
 2. Is dit doel nog steeds actueel? Meer specifiek: is er aanleiding om de grens van 110 m² te wijzigen. Te beantwoorden door onderzoek Companen en gesprekken met belanghebbenden.
 3. In de vorige evaluatie is vastgesteld dat deze toets goed en binnen beperkte tijd uitvoerbaar is. Zijn er signalen dat dit nu anders is? Te beantwoorden door vergunningverleners.
 4. Geven de punten 1-3 aanleiding tot aanpassing van de norm of zijn er andere argumenten hiervoor aan te dragen?
 5. Is er aanleiding om een groter minimumoppervlakte voor kamers en appartementen dan 18 m² opnieuw in te voeren? Te beantwoorden door gesprekken met belanghebbenden.
 6. Is er aanleiding om met het oog op leefbaarheid per woning een maximaal aantal te realiseren eenheden vast te stellen? En hoe verhoudt zich dat met eventueel her in te voeren minimumgrootte van kamers en appartementen? En in hoeverre is het daarbij zinvol een onderscheid te maken in onzelfstandige eenheden enerzijds en zelfstandige eenheden met een vergelijkbare grootte anderzijds? Te beantwoorden door gesprekken met belanghebbenden.
 7. Is er aanleiding om (aanvullende) criteria (bovenop vierkantemeter normen) te hanteren om goed te kunnen sturen op voldoende woningkwaliteit? Zo ja, welke? En in hoeverre kunnen deze criteria ook worden gebruikt bij de beoordeling van de externe effecten (woondruk, parkeren, privacy, overlast)?
 8. De eisen zijn voor splitsen naar zelfstandige appartementen nu minder streng dan voor omzetten naar onzelfstandige kamers (straatmaximum, afstandscriterium). Wordt het wenselijk geacht om de hiervoor (zoveel als mogelijk) gelijk te maken?
 9. Is er aanleiding om bouwkundige constructie-eisen of extra geluidwerende voorzieningen/eisen ter beperking van geluidsoverlast op te nemen? En zo ja, op welke wijze zou dit kunnen worden gerealiseerd. Waarbij het de vraag is of het Bouwbesluit de ruimte laat om als college of raad zelfstandig geluidseisen vast te stellen.
 10. Bij het splitsen en omzetten worden ook bijgebouwen als zolders en souterrains betrokken. Dat zou kunnen leiden verdichting en mogelijke overlast voor de omgeving. Wat zijn de voor- en nadelen van het meenemen van bijgebouwen, zolders en souterrains bij de invulling van een pand met kamers of appartementen. Is dit in een algemene norm te vatten of vraagt dit een afweging per geval?
 11. Hoe om te gaan met dakterrassen bij het splitsen en omzetten? Hierbij moet rekening worden gehouden met de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State in een casus waarbij een omgevingsvergunning is aangevraagd voor studenten. Bij het verlenen van de vergunning had het college te weinig rekening gehouden met de volgende aspecten: hoeveel personen zullen en mogen naar verwachting gelijktijdig gebruik maken van het dakterras, op welke tijdstippen is dat toegestaan, hoe vaak is dit toegestaan en in hoeverre kan dit leiden tot (geluid)hinder voor omwonenden?
 12. Dient het gebruik van tuinen onderdeel te worden van de beleidsregels voor splitsen en omzetten?
- *Parkeernorm.* Parkeerbeleid staat in evaluatie niet ter discussie. De in deze evaluatie op te halen informatie vormt input voor parkeerbeleid. Onderzoeksvragen:

1. Leveren de huidige normen problemen op in de praktijk? Zo ja, welke? Zijn er alternatieven? Zo ja, welke? Te beantwoorden door interviews met interne en externe belanghebbenden.
 2. In de vorige evaluatie is vastgesteld dat deze toets goed en binnen beperkte tijd uitvoerbaar is. Zijn er signalen dat dit nu anders is? Te beantwoorden door vergunningverleners.
 3. Zijn er aanvullende regels gewenst? zo ja, waarom en welke? Beantwoording via interviews met belanghebbenden.
- *Stalling fietsen op eigen terrein. Onderzoeksvragen:*
 1. Hoe vaak is maatwerk toegepast? En in welke wijken? Te beantwoorden door analyse vergunningen en interviews met vergunningverleners.
 2. Waar bestond dit maatwerk uit? Beantwoording idem 1.
 3. Leveren de huidige normen problemen op in de praktijk? Zo ja, welke? Zijn er alternatieven? Zo ja, welke? Te beantwoorden door interviews met interne en externe belanghebbenden.
 4. In de vorige evaluatie is vastgesteld dat deze toets goed en binnen beperkte tijd uitvoerbaar is. Zijn er signalen dat dit nu anders is? Te beantwoorden door vergunningverleners.
 5. Zijn er aanvullende regels gewenst? zo ja, waarom en welke? Beantwoording via interviews met belanghebbenden.
 - *Berging afval op eigen terrein. Onderzoeksvragen:*
 1. Hoe vaak is maatwerk toegepast? En in welke wijken? Te beantwoorden door analyse vergunningen en interviews met vergunningverleners.
 2. Waar bestond maatwerk uit? Beantwoording idem 1.
 3. Leveren de huidige normen problemen op in de praktijk? Zo ja, welke? Zijn er alternatieven? Te beantwoorden door interviews met interne en externe belanghebbenden.
 4. In de vorige evaluatie is vastgesteld dat deze toets goed en binnen beperkte tijd uitvoerbaar is. Zijn er signalen dat dit nu anders is? Te beantwoorden door vergunningverleners.
 5. Zijn er aanvullende regels gewenst? Zo ja, waarom en welke? Beantwoording via interviews met (interne en externe) belanghebbenden.
 - *Planschadeovereenkomst*
 1. Heeft het stellen van deze eis complicaties opgeleverd? Zo ja, welke? Beantwoording door interviews met vergunningverleners V&L en externe belanghebbenden.
 2. Hoe vaak zijn er verzoeken tot planschade ingediend? Wat is de uitkomst daarvan? Beantwoording door planjurist Ruimte.

Legalisatie

Onderzoeksvragen:

1. Hoeveel aanvragen voor legalisatie (met onderscheid naar splitsen en kamerverhuur) zijn er ingediend sinds juli 2016? Te beantwoorden door analyse van door V&L aan te leveren overzichten.
2. Hoeveel daarvan zijn in het kader van 'Veilige Kamers' ingediend en hoeveel daarbuiten? Beantwoording: idem 1.
3. Hoeveel legalisatieaanvragen (met onderscheid naar splitsen en omzetten) zijn geweigerd en waarom? Beantwoording: idem 1.
4. Hoeveel panden (met onderscheid naar splitsen en omzetten) worden in strijd met het bestemmingsplan en/of regels brandveiligheid illegaal (gesplitst of kamergewijs) verhuurd? M.a.w.: wat is de stand van zaken m.b.t. legalisatie? Te beantwoorden

door schatting op basis van bronbestanden gemeente, aangevuld met onderbouwde informatie van verhuurders (VWM).

Kosten uitvoering en handhaving

Onderzoeksvragen:

1. Hoeveel capaciteit en geld zijn van juli 2016-nu gemoeid met de uitvoering van het beleid voor splitsen, omzetten en herbestemmen? Te specificeren naar afhandeling aanvragen, nulmeting kamerverhuur en handhaving illegale situaties. Totaal en gemiddeld per aanvraag, onderscheiden naar splitsen, omzetten en herbestemmen. Te beantwoorden door interview V&L.
2. Hoe verhoudt zich dit tot de periode daarvoor? Beantwoording: idem 1.
3. In hoeverre en hoe wordt gecontroleerd of een vergunning voor splitsen of omzetten is uitgevoerd conform vergunning?

Communicatie

1. Hebben zich knelpunten voorgedaan bij de communicatie over het beleid? Zo ja, welke? Te beantwoorden via interviews met (interne en externe) belanghebbenden.
2. Over welke onderwerpen komen de meeste vragen binnen (algemeen beleid, uitvoering specifieke gevallen, handhaving)? Te beantwoorden via interviews met (interne en externe) belanghebbenden.
3. Hoeveel klachten zijn er binnengekomen? Waar gingen deze klachten over? Hoe is afhandeling verlopen en wat was de uitkomst?
4. Welke instrumenten zijn ingezet bij de communicatie? Zijn er aanbevelingen ter verbetering? Te beantwoorden via interviews met (interne en externe) belanghebbenden.
5. Hoe is de samenwerking tussen de verschillende belanghebbenden verlopen? Zijn er aanbevelingen ter verbetering? Te beantwoorden via interviews met (interne en externe) belanghebbenden.

Bezwaar en beroep

1. Hoeveel bezwaren zijn er gemaakt tegen vergunningen? Door wie, waartegen, met betrekking tot welke woningcategorie? Hoeveel beroepszaken zijn er geweest? Wat zijn de uitkomsten?
2. Welke leerpunten kunnen we uit deze bezwaren halen? Voorbeeld is de regel die onlangs is ingevoerd om geluidsoverlast van dakterrassen bij studentenhuizen te voorkomen (tijdstippen gebruik vastleggen in vergunning, geen geluidsinstallaties, max. toegestane aantal personen).

Nadere aandachtspunten

- Naast de zgn. 40-40-40-regel (die quota voor kamers en appartementen voor studenten regelt) kent het Maastrichtse beleid het zogenaamde maatwerk voor andere doelgroepen dan studenten. Splitsen en omzetten is in het algemeen niet meer rechtstreeks mogelijk vanwege het facetbestemmingsplan, behoudens de hospitaregeling. Wel is het met name in het bestemmingsplangebied Centrum mogelijk om in de bestemmingen Centrum, Gemengd-1 en Gemengd-2 functies rechtstreeks te wijzigen naar zelfstandige woningen, waar dan ook studenten kunnen gaan wonen.
- Voor het krijgen van een totaalbeeld moeten naast de eenheden die onder de 40-40-40-regel zijn gerealiseerd ook het maatwerk en de rechtstreekse gerealiseerde eenheden in beeld worden gebracht.
Voor zowel het maatwerk als de categorie 'Rechtstreeks toegestaan volgens bestemmingsplan' geldt het volgende: het aantal aanvragen, aantal eenheden, waar, welke doelgroepen, welke motivatie voor het goed of afkeuren van de aanvraag door gemeente, welke spelregels (bijv. financiële compensatie)?

Wat betreft de categorie 'rechtstreeks toegestaan volgens het bestemmingsplan het volgende: Binnen gemengde en centrumbestemmingen is de woonfunctie als rechtstreeks toegestane functie opgenomen, maar zijn ook andere functies zoals bijv. detailhandel, kantoor, en bedrijf rechtstreeks toegestaan. In het facetbestemmingsplan is vervolgens opgenomen dat woningsplitsing en –omzetting niet zijn toegestaan. Vaak worden echter juist in voormalige detailhandels-, kantoor- of bedrijfsruimtes nieuwe wooneenheden gerealiseerd die – indien ze in een bestaande woning zouden worden gerealiseerd – onder het splitsings- of omzettingsverbod zouden vallen. Gelet op het feit dat ze echter niet in een woning worden gerealiseerd, maar bijv. in een voormalige kantoorruimte, is hierop het splitsingsverbod niet van toepassing.

- Is er reden om de maatwerkregeling af te schaffen en te integreren in het beleid voor splitsen en omzetten en voor andere doelgroepen een vergelijkbare set criteria te hanteren als bij de 40-40-40-regeling? Met andere woorden: welke mogelijkheden zijn er om beleid voor splitsen en omzetten op te stellen dat voor alle doelgroepen (zoveel mogelijk) gelijk is (en dus geen onderscheid naar studenten en niet-studenten)? Zo ja, hoe kan dit dan het beste worden vormgegeven?
- Het huidige beleid is strenger voor omzetten naar kamers dan voor splitsen in appartementen. Bij de vaststelling van het beleid in 2016 bewust gekozen in samenspraak met belanghebbende partijen vanuit de gedachte dat overlast vooral bij (grotere) kamerverhuurpanden voorkomt. We zien dat afgelopen jaren splitsen in omvang toeneemt, waarbij het verschil met kamerverhuur kleiner is geworden (denk aan de zogenaamde kamer+: dit zijn kleine zelfstandige eenheden). De vraag die hierbij moet worden beantwoord is: Wat is het verschil tussen kamerverhuur en woningsplitsing wat betreft het effect op leefbaarheid? Is er aanleiding het beleid in deze gelijk te trekken? Zo ja, hoe?
- Er wordt in toenemende mate gevraagd om integrale toetsing. Dat wil zeggen dat de gemeente bij toetsing alle relevante ruimtelijke ontwikkelingen in ogenschouw neemt. Hoe kan dat in relatie tot het beleid Splitsen en Omzetten het beste worden vormgegeven? Is de Leefbaarheidstoets een geschikt middel voor of zijn er andere oplossingen en zo ja welke en op wat voor een manier toe te passen? Hoe kan daarbij het beste de integratie van de verschillende aspecten van leefbaarheid (verstoring, bebouwing, gebruik openbare ruimte, belangen derden, ruimtelijke kwaliteit) worden vormgegeven?
- De Eerste Kamer heeft recent het wetsvoorstel opkoopbescherming vastgesteld. Hiermee kan splitsen en omzetten "aan de voorkant" worden gereguleerd door het instellen van een opkoopverbod voor investeerders die niet zelf in de woning gaan wonen. Bij het advies over eventuele nieuwe beleidsregels dienen de mogelijkheden die deze wet voor de Maastrichtse situatie biedt te worden onderzocht en indien wenselijk/mogelijk te worden vertaald in een op de Huisvestingswet gebaseerde conceptverordening.
- Gelijktijdig met de vaststelling van de nieuwe beleidsregels is in 2016 begonnen met de ontwikkeling van het Keurmerk Prettig wonen gestart. Beleidsregels en keurmerk zijn een soort communicerende vaten. Dat wat goed is geregeld via het Keurmerk en wat bewezen in de praktijk ook goed werkt, hoeft wellicht niet te worden vastgelegd in gemeentelijke regelgeving. Daarom is in het kader van de evaluatie van de beleidsregels ook noodzakelijk om het Keurmerk te evalueren. Dit kan onderdeel worden gemaakt van de evaluatie van de beleidsregels.

Betrek bij het evalueren van het Keurmerk Prettig Wonen het in de gemeente Groningen gehanteerde instrument de zogenaamde 'verhuurdersvergunning' en 'bemiddelingsvergunning' (op basis van de APV). Onderzoek de meerwaarde van dit instrument voor de gemeente Maastricht en of dit -indien dit van meerwaarde zou kunnen zijn dit aanvullend- of in de plaats zou kunnen worden ingevoerd.

Analyseer of het wenselijk en mogelijk is om bij het verlenen van een vergunning een koppeling kan worden gemaakt met het Keurmerk Prettig Wonen.

- In 2017 is het project Match gestart. Studenten huren voor een lage prijs kamergewijs een huurwoning van een corporatie die op de nominatie voor sloop, renovatie of verkoop en verlenen in ruil hiervoor een maatschappelijke prestatie. Dit is bij collegebesluit uit 2017 apart geregeld met een uitzondering op de uitvoeringsregels en voor maximaal 15 woningen. In de evaluatie mee te nemen of en hoe dit structureel kan worden gemaakt.
- Naar aanleiding van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State over gebruik dakterrassen door studenten: zijn er aanvullend op het huidige verbod (in ieder geval in het bestemmingsplangebied centrum) en de reeds vastgestelde aanvullende regels over het gebruik hiervan aanvullende regels nodig in de beleidsregels voor splitsen en omzetten? Zo ja, welke?

Proces

	Schematisch overzicht evaluatieproces Beleid Splitsen en Omzetten van Woningen		
1	Eind juni t/m augustus 2021	Ambtelijke voorbereiding onderzoeksopzet	
2	1e week september - 3e week september 2021	Schriftelijke consultatie belanghebbende partijen onderzoeksopzet (periode twee weken)	
3	Laatste week september tot medio oktober 2021	Schriftelijke consultatie gemeenteraad (periode twee weken)	
4	Eind oktober 2021	Opdrachtverlening extern bureau	
5	November 2021 - Februari 2022	Looptijd evaluatie-onderzoek	
6	1-mrt-22	Oplevering eindrapport	
7	Maart/april 2022	Bespreking uitkomsten evaluatie in college	
8	April/mei 2022	Informatieve) stadsronde (delen evaluatie) april/mei	
9	Mei/juni 2022	Evaluatie (plus eventuele aanpassing van het beleid) in het college	

	De punten 7, 8 en 9 zijn afhankelijk van de coalitievorming na de gemeenteraadsverkiezingen 16 maart 2022	

De planning is er vooralsnog op gericht om uiterlijk 1 maart 2022 het eindrapport op te leveren. Dat betekent dat het college op grond van het bestaande beleid in ieder geval voor 1 januari 2022 een besluit neemt over de uitkomsten van de nulmeting 2021 (vaststellen stratenlijst die op slot staan voor verdere uitbreiding van kamergewijze verhuur).

Voor het onderzoek wordt een ambtelijke begeleidingscommissie ingesteld. Gedacht wordt aan Beleidsmedewerkers Wonen, Vergunnen handhaven (Wabo en Thor) en Juridische zaken V&L Economie en Cultuur (StudentenStad) en Ruimtelijke kwaliteit (stedenbouw en betsemingsplanjurist) en SSC (vanwege de monitoring).

Het extern bureau geeft leiding aan deze begeleidingscommissie. Daarnaast wordt er een externe klankbordgroep geformeerd waarmee tenminste één keer de tussenresultaten van het onderzoek worden gedeeld.

3. Wat vragen wij?

Bureau Companen is op regiebasis ingehuurd voor het uitvoeren van een aantal taken op woongebied waaronder deze evaluatie. Wij vragen een evaluatierapport en daarop gebaseerde aanbevelingen voor aanpassing van het huidige beleid. Verder uitgewerkt komt het hierop neer:

1. Verwerking van de bovenstaande doelstellingen en de onderliggende onderzoeksvragen in een rapportage.
2. Beschrijf daarbij hoe u de evaluatie gaat vormgeven. Laat zien via welk proces u dat gaat doen, welke onderzoeksmethoden u hanteert en (tussen-)producten u levert. Geef daarbij, uitgaande van de hiervoor beschreven planning, ook de doorlooptijd van het evaluatieproces aan. Deze zogenaamde onderzoeksleidraad fungeert als houvast voor u en de gemeente in het evaluatieproces.
3. In 2018 is het beleid tussentijds geëvalueerd. Wij verwachten dat in het rapport de hele periode vanaf 2016 (toen het huidige beleid is ingesteld) en nu in kaart wordt gebracht. Hierbij dient in de rapportage een onderscheid gemaakt te worden tussen de jaren 2016-2018 en 2018-2021, waarbij specifiek wordt aangegeven op welke punten de uitkomsten voor de jaren 2018-2021 afwijken van het rapport dat over de jaren 2016-2018 is opgesteld.
4. Ook willen we terugzien hoe u de partijen bij het onderzoek betreft op een zodanig wijze dat dit herleidbaar is.
5. Uit de analyse moet duidelijk naar voren komen hoeveel aanvragen wel/niet worden gehonoreerd, met een onderscheid naar nieuwe situaties en bestaande situaties (legalisaties). Voor de verdere analyse is het belangrijk dat in een dergelijk overzicht ook de redenen van afwijzen worden vermeld opdat de werking van de verschillende instrumenten in samenhang kan worden beoordeeld. Dit is cruciale informatie voor het debat met college, raad en belanghebbenden.
6. De volgende partijen dienen in ieder geval te worden betrokken bij het onderzoek:
 - Bewonersorganisaties (Buurtbalans, buurttraden en -platformen)
 - Corporaties (Woonpunt, Servatius, Maasvallei en Wonen Limburg)
 - Particuliere verhuurders (Vereniging Verhuurders Woonruimten Maastricht, Vereniging van Eigenaren Binnenstad);
 - Universiteit Maastricht;
 - Hogeschool Zuyd;
 - Maastricht Housing;
 - Maastrichtse Studentenraad;
 - Gemeente Maastricht: afdeling Veiligheid & Leefbaarheid (WABO, Handhaving en Veiligheid), Communicatie, StudentenStad.

Bij de vorige evaluatie (2018) was de doorlooptijd van de gesprekken vier weken. Nu zeker niet langer laten duren. Net als bij de vorige evaluatie gaan wij ervan uit dat de Companen de gesprekken regelt (tijd en locatie). De dan geldende Corona-maatregelen zijn bepalend voor de wijze waarop dit overleg zal kunnen plaatsvinden.

4. Wat kunt u van de gemeente verwachten?

- De gemeente draagt zorg voor de raads- en collegeplanning;
- De gemeente zorgt voor de samenstelling van een ambtelijke begeleidingscommissie en klankbordgroep;
- De gemeente legt de onderzoeksopzet vooraf voor aan de raad (woordvoerders wonen) en belanghebbenden;
- Wij stellen de volgende documenten ter beschikking:
 1. Woonprogrammering 2016-2020;

2. Woonprogrammering 2021-2030;
3. Collegenota 'Vaststellen gewijzigd beleid splitsen en omzetten van woningen' d.d. 12 juli 2016 (inclusief 11 bijlagen);
4. Collegenota 'Aanpassing beleid kamergewijze verhuur' d.d. 14 maart 2017 (inclusief 3 bijlagen);
5. Collegenota 'Aanpassing uitvoeringsregels woningomzetting: uitkomsten nulmeting en experiment afstandscriterium d.d. 18 april 2017 (inclusief 4 bijlagen);
6. Collegenota 'Uitkomsten nulmeting kamergewijze verhuur d.d. 19 december 2017 (inclusief 4 bijlagen);
7. Eindrapport Companen Evaluatie 2018;
8. Collegenota '2018' Bestendiging van het beleid;
9. Facetbestemmingsplan Woningsplitsing en Woningomzetting.

Cluster Wonen, 3 september 2021

Bijlage 1 Omschrijving huidig beleid Splitsen en Omzetten

Huidig beleid: 'Beleidsplispen en omzetten'

Het huidige beleid is samengevat in onderstaand schema.



Stap 1 betreft formeel de toets aan de gemeentelijke woonprogrammering die is vastgesteld door de gemeenteraad. Dit onderdeel wordt voor de inzichtelijkheid wel genoemd bij de te doorlopen stappen van het collegebeleid, maar is formeel dus geen onderdeel van het collegebeleid.

Het beleid bestaat uit de volgende onderdelen:

- Toets aan programma studentenhuisvesting op stadsniveau (dit is stap 1, toetsing aan raadsbeleid, als er geen programmaruimte meer is, dan is toetsing aan het collegebeleid niet meer aan de orde)
- Toets op woningoppervlakte van minimaal 110 m², gericht op behoud van kleinere woningen, dit geldt niet bij herbestemmen, want dan is nog geen sprake van een bestaande woning
- Toets aan maximumpercentage kamergewijze verhuurde woningen per straat, geldt niet in centrumgebied en bovendien niet bij woningsplitsing en bij herbestemmen naar zelfstandige woningen
- Toets aan afstandscriterium bij kamergewijze verhuur, geldt niet in centrumgebied en bovendien niet bij woningsplitsing en bij herbestemmen naar zelfstandige woningen
- Toets aan kwalitatieve eisen op pandniveau

Toets op woninggrootte: woningen met een woningoppervlakte kleiner dan 110 m² mogen niet worden gesplitst of omgezet

De minimum grootte waaraan een woning moet voldoen om in aanmerking te komen voor splitsing en omzetting is gericht op het behoud van kleine gezinswoningen (zowel grondgebonden als gestapeld). De norm van 110 m² is gebaseerd op een gemiddeld geschikte kleinere woning gerelateerd aan een klein huishouden (max. 3 personen). De

norm voor woningoppervlakte is in de uitvoeringsregels, behorende bij het collegebeleid, als volgt gedefinieerd:

De som van alle vloeroppervlakten van alle vertrekken binnen een woning met een minimale vrije hoogte van 2,1 meter. Daarbij meegerekend de oppervlakten van aan de woning verbonden en recht- streeks via de woning bereikbare garages, bergingen etc. met een minimale hoogte van 2,1 meter.

Wijze van meten:

- De oppervlaktes worden tussen de muren gemeten.
- De hoogtes worden loodrecht boven de vloer gemeten.
- De oppervlaktes van trapgaten, vides, muren & wanden en andere constructiedelen worden niet meegerekend.

(Zie uitvoeringsregels omtrent woningsplitsing, woningomzetting en herbestemming monumentale niet voor bewoning bestemde gebouwen, bekendgemaakt 12 januari 2020, bron: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2021-9760.html>).

De norm is bepaald op basis van het vraagpatroon van kleinere huishoudens en de kenmerken van de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw. Dezelfde norm voor de hele stad betekent eenvoudigheid, helderheid in beleid en uitvoering. Met deze norm wordt ook deels ingespeeld op de leefbaarheid. De norm van 110 m² leidt ertoe dat veel kleinere etagewoningen beschermd worden tegen splitsing en omzetting.

Toets aan programma studentenhuisvesting op stadsniveau: maximumaantal per jaar

Een aanvraag wordt getoetst aan het geactualiseerde programma studentenhuisvesting 2019-2024 als onderdeel van de Woonprogrammering 2021-2030. Het programma studentenhuisvesting laat een beperkte toevoeging van nieuwe wooneenheden toe:

- 40 eenheden per jaar door het splitsen van woningen in zelfstandige eenheden;
- 40 eenheden per jaar door het omzetten van woningen in kamers;
- 40 eenheden per jaar door herbestemming van monumentale niet-woongebouwen. Dit kunnen zowel zelfstandige eenheden als kamers zijn.

Dit heet bij elkaar genomen de “40-40-40 regeling”.

NB. Formeel hoort de 40-40-40-regel niet tot het beleid voor splitsen en omzetten. Deze is namelijk vastgelegd in de nota Woonprogrammering Maastricht 2021-2030. De 40-40-40-regel (zowel het principe als de hoogte van de quota) maakt daarom geen onderdeel uit van deze evaluatie.

Toets aan maximumpercentage kamergewijze verhuurde woningen per straat

Als de minimumnorm en het programma studentenhuisvesting hiervoor ruimte bieden, wordt, met uitzondering van het centrumgebied, een aanvraag voor omzetten naar kamergewijze verhuur vervolgens getoetst aan een maximumpercentage kamerverhuur per straat. Dit om concentraties kamerverhuur te voorkomen. Het maximumpercentage is uitgesplitst in drie gebieden overeenkomend met de woonmilieus uit de Structuurvisie Maastricht 2030:

- geen maximum in het centrumstedelijk woonmilieu;
- 20% in het stedelijk woonmilieu;
- 10% in het stadsrand woonmilieu.

Om het percentage per straat te bepalen is uitgegaan van het totaal aantal kamergewijze verhuurde adressen met een woonbestemming, zowel legale als illegale situaties, gerelateerd aan het totaal aantal woningen in een straat. Deze koppeling bepaalt het percentage.

Het maximumpercentage op straatniveau, binnen stedelijk en stadsrand woonmilieu, geldt niet voor:

- het splitsen van woningen in zelfstandige eenheden
- het herbestemmen van panden of complexen naar grootschalige complexen studentenhuisvesting met meer dan 25 wooneenheden in één pand, die enigszins solitair zijn gelegen.

Toets op clustering van kamergewijs verhuurde panden in een straat: afstandscriterium

Een aanvraag voor omzetten naar kamergewijze verhuur wordt daarnaast getoetst aan de volgende eisen:

- Tussen twee kamergewijs verhuurde panden moeten minimaal 4 niet-kamergewijs verhuurde panden liggen. Dit wordt op straat- en blokniveau toegepast. Dit betekent: 1) er wordt bij een kruising van straten niet “om de hoek” geteld; er wordt dus per straat geteld, 2) bij een kruising van straten worden aan de andere kant van de straat liggende panden niet in de berekening betrokken.
- Voor woningen en/of woningen met kamergewijze verhuur in woongebouwen met 6 of meer woningen en/of woningen met kamergewijze verhuur geldt als aanvullende regel dat er tussen twee woningen met kamergewijze verhuur minimaal twee woningen zonder kamergewijze verhuur gelegen moeten zijn (boven/onder/links/rechts).

De eis van het afstandscriterium geldt niet voor:

- aanvragen in centrumstedelijke woonmilieus;
- splitsen van woningen in zelfstandige eenheden;
- herbestemmen van panden of complexen naar grootschalige complexen studentenhuisvesting met meer dan 25 wooneenheden in één pand, die enigszins solitair zijn gelegen.

Toets aan kwalitatieve eisen

Aanvragen worden getoetst aan de relevante eisen van het Bouwbesluit. Daarnaast moet er worden voldaan aan:

- de gemeentelijke parkeernorm, zie hiervoor het collegebeleid met de parkeernormering;
- op eigen terrein moet in beginsel worden voorzien in een stalling voor fietsen en een berging voor afval. Gemeente past bij de fietsenstalling in voorkomende gevallen, in het bijzonder in centrumstedelijke situaties, op verzoek van initiatiefnemer maatwerk toe. Dit biedt bijvoorbeeld de mogelijkheid voor een fietsvoorziening elders dan op het perceel zelf, mits gelegen binnen reële loopafstand.

Net als bij de behandeling van andere aanvragen voor woningbouw moet de initiatiefnemer van een nieuw plan een overeenkomst tekenen over de financiële aansprakelijkheid voor mogelijke planschade als gevolg van de realisatie van een plan. Op die manier wordt het financiële risico van een planschadeverzoek als gevolg van niet uit te sluiten waardedaling van omliggende woningen bij de planontwikkelaar gelegd.

Maatwerk

De eenheden die in het kader van de 40-40-40-regeling worden verdeeld zijn alleen bedoeld voor studentenhuisvesting. Andere doelgroepen zijn hiervan uitgesloten. Voor andere doelgroepen dan studenten is er een maatwerkregeling. Deze heeft betrekking op het herbestemmen van (rijks-)monumenten en het huisvesten van specifieke doelgroepen (niches, zorgwoningen, tijdelijk woningzoekenden).

Facetbestemmingsplan splitsen en omzetten

In dit facetplan is een gemeentebreed verbod opgenomen op het splitsen van woningen en omzetten van woningen naar kamergewijze verhuur. Op grond van de hiervoor beschreven

beleidsregels voor splitsen en omzetten, en met inachtneming van het raadsbeleid, kan het college afwijken van dit verbod. Sinds 22 augustus 2019 (laatste dag terinzagelegging van facetbestemmingsplan) wordt er geen onderscheid meer gemaakt in nieuwe situaties (die voorafgaand aan de peildatum van 21 mei 2013 feitelijk niet waren gesplitst of voor kamergewijze verhuur in gebruik waren of waren “herbestemd”) en bestaande situaties (die op de peildatum van 21 mei 2013 aantoonbaar feitelijk gesplitst waren of voor kamergewijze verhuur in gebruik waren op waren “herbestemd”). De datum van 21 mei 2013 is de datum van het amendement woningsplitsing en kamerverhuur in het kader van de raadsbehandeling van het bestemmingsplan “Centrum”.

Legalisatie van bestaande situaties is nog steeds mogelijk, maar daarbij moeten deze aan dezelfde voorwaarden voldoen als nieuwe situaties (met uitzondering van het straatmaximum en afstandscriterium, omdat bij het bepalen van het straatmaximum en afstandscriterium niet-legale panden al zijn meegenomen). Indien 21 mei 2013 aantoonbaar dan is er tevens sprake van een legalisatie waarbij niet aan de 40-40-40 contingënten voldaan hoeft te worden.

Totstandkoming van beleid

Het huidige beleid is via meerdere collegebesluiten tot stand gekomen:

- Collegebesluit 12 juli 2016. Hierin is het nieuwe beleid vastgelegd. Tevens is hierin vastgelegd dat flankerend beleid (met name diverse acties in het kader van het Actieprogramma StudentenStad) van belang is om de beleidsdoelstellingen te kunnen realiseren. Ook is besloten een facetbestemmingsplan splitsen en omzetten op te stellen. Via dit beleid is het straatmaximum voor kamergewijze verhuur in stedelijke en stadsrandwoonmilieu ingevoerd en bepaald op respectievelijk 30% en 15%. Via de vaststelling en bekendmaking van de woonprogrammering 2016-2020 werd met ingang van 14 oktober 2016 de zogenaamde “40-40-40-regeling” aan het toetsingskader toegevoegd.
- Collegebesluit 14 maart 2017. In dit besluit zijn de normen voor het maximum aandeel kamerverhuur op straatniveau verlaagd van 30% naar 20% voor straten in stedelijke woonmilieus en van 15% naar 10% voor straten in stadsrandmilieus. Aanleiding voor deze wijziging was dat na het besluit van 12 juli 2016 n.a.v. een partiële nulmeting in de wijken Brusselsepoort, Limmel en Belfort een rekenfout is ontdekt bij het vaststellen van de feitelijke percentages kamerverhuur op straatniveau. Op advies van het belanghebbendenoverleg (verhuurders, bewoners, UM en studenten) is toen besloten dat de normen zodanig zouden worden aangepast dat het aantal straten dat als gevolg van het besluit van juli 2016 op slot stond, in deze buurten gelijk zou moeten blijven. Daarnaast is op gemeenschappelijk advies van belanghebbenden -in eerste instantie op experimentele basis- een afstandscriterium geïntroduceerd bij omzetten naar kamerverhuur, met uitzondering van het centrum. Bij grondgebonden woningen moeten er tussen 2 kamergewijs verhuurde woningen minimaal 4 niet-kamergewijs verhuurde panden liggen. Bij gestapelde woningen moeten er tussen twee kamergewijs verhuurde woningen minimaal 2 niet-kamergewijs verhuurde woningen (boven/onder/links/rechts). In het besluit van maart 2017 is ook vastgelegd dat het totale beleid eind 2018 zou worden geëvalueerd.
- Collegebesluit 18 april 2017. In dit besluit zijn nieuwe uitvoeringsregels vastgesteld met daarin opgenomen (in bijlage A) een nieuwe stratenlijst met straten die op slot staan voor verdere kamerverhuur op grond van de eind 2016/begin 2017 uitgevoerde stadsbrede nulmeting als ook de uitwerking van het afstandscriterium.
- Collegebesluit 19 december 2017. Hierin is op grond van een eind 2017 uitgevoerde nieuwe stadsbrede nulmeting kamerverhuur een nieuwe stratenlijst met straten die op slot staan voor verdere kamerverhuur vastgesteld.

- Collegebesluit 18 december 2018. Hierin is op basis van een evaluatie door het college besloten het beleid inclusief het afstandscriterium ongewijzigd vast te stellen. Daarbij zijn tevens de regels van het afstandscriterium voor onbepaalde tijd verlengd. Ook is op basis van de stadsbrede nulmeting kamerverhuur eind 2018 een nieuwe stratenlijst met straten die op slot staan voor verdere kamerverhuur vastgesteld.
- Collegebesluit 10 december 2019. Hierin is op grond van de eind 2019 uitgevoerde nieuwe stadsbrede nulmeting kamerverhuur een nieuwe stratenlijst met straten die op slot staan voor verdere kamerverhuur vastgesteld.
- Collegebesluit 8 december 2020. Hierin is op grond van de eind 2020 uitgevoerde nieuwe stadsbrede nulmeting kamerverhuur een nieuwe stratenlijst met straten die op slot staan voor verdere kamerverhuur vastgesteld.