



Raadsvergadering	
Onderwerp	Gewijzigd beleid splitsen en omzetten van woningen
Registratienummer	2016-20435
Portefeuillehouder	Wethouder Van Grootheest
Organisatieonderdeel	BO Ruimte
Behandelend ambtenaar	AR Bunk 043-350 4450 fred.bunk@maastricht.nl
Bijlagen	Collegebesluit 12 juli 2016
Ter inzage in raadsportefeuille	

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Het college heeft op 12 juli 2016 besloten tot wijziging van het beleid voor het splitsen en omzetten van woningen. Op verzoek van de raad is er 20 september een extra stadsronde geweest waarin raadsleden vragen hebben kunnen stellen en partners in de stad hun reactie hebben kunnen geven op het besluit.

Voordat het college de planologisch-juridische vertaling van dit besluit vorm geeft door middel van het ter visie leggen van een ontwerp facetbestemmingsplan woningsplitsing, wil zij graag de mening van de raad horen over het collegebesluit van 12 juli.

Peilpunten

- 1) Kan de raad zich vinden in het collegebesluit van 12 juli 2016?
- 2) Is de raad van mening dat het 12 juli 2016 genomen besluit planologisch-juridisch vertaald kan worden in het ontwerp facetbestemmingsplan splitsen en omzetten.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

Zie collegebesluit 12 juli.



2. Gewenste situatie.

Zie collegebesluit 12 juli.

3. Argumenten.

Zie collegebesluit 12 juli.

4. Alternatieven.

Zie collegebesluit 12 juli.

5. Financiën.

Zie collegebesluit 12 juli.

6. Vervolg.

Zie collegebesluit 12 juli.

7. Participatie

Zie collegebesluit 12 juli.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris, De Burgemeester,

P.J. Buijtels.

J.T. Penn-te Strake.



Samenvatting

Het college van B&W heeft 12 juli 2016 gewijzigd beleid voor woningsplitsing en woningomzetting (kamergewijze verhuur) en de daarbij behorende uitvoeringsregels vastgesteld. Ter voorbereiding hierop zijn diverse partijen gehoord. De diverse belangen en standpunten zijn gewogen en vertaald in een gebalanceerd voorstel dat hier zoveel mogelijk recht aan doet.

Voor nieuwe situaties gelden naast de reeds bestaande eisen als extra eisen een toets aan het programma studentenhuisvesting op stadsniveau en een planschade-overeenkomst. Voor alleen kamergewijze verhuur komt daar bij een toets aan het maximumpercentage kamergewijze verhuur op straatniveau. Daarnaast worden deze regels (m.u.v. de vierkantemeternorm) ook van toepassing op herbestemming van niet-woongebouwen.

Tot de datum van ter inzage legging van het door de raad vastgestelde facetbestemmingsplan splitsen en omzetten (gepland december 2016) blijven de huidige eisen voor bestaande situaties van kracht. Voor aanvragen voor legalisatie die hierna worden ingediend gelden extra eisen (oppervlakte-eis 110m², planschade-overeenkomst). Met deze laatste eis wordt aangesloten bij de bestaande praktijk van rondom planschade als gevolg van bestemmingsplanwijzigingen.

Bij de invulling van het gewijzigde beleid is gebruik gemaakt van de ervaringen van andere studentensteden. Elke stad kiest daarin haar eigen mix van maatregelen. Dit voorstel is specifiek geënt op de Maastrichtse situatie. Ten aanzien van de legalisatie gaat Maastricht daarin verder dan menig andere studentenstad.

Beslispunten

1. Vaststellen van gewijzigd beleid splitsen en omzetten (kamergewijze verhuur) van woningen.
2. Intrekken van de op 7 juli 2015 vastgestelde uitvoeringsregels en vaststellen van de nieuwe uitvoeringsregels splitsen en omzetten.
3. Voor de beoordeling van nieuwe situaties (situaties die voorafgaand aan de peildatum van 21 mei 2013 niet gesplitst of voor kamergewijze verhuur in gebruik waren) een drietrapsbenadering volgen:
 - a. Toetsing aan (nog door de raad met het raadsbesluit woonprogrammering Maastricht vast te stellen) programma's op stadsniveau voor splitsen, omzetten en herbestemming van niet-woongebouwen.



- b. Voor kamergewijze verhuur een maximumpercentage per straat in te voeren ter voorkoming van concentraties kamergewijze verhuur op straatniveau:
 - Geen maximum in het centrumstedelijk woonmilieu;
 - 30% in het stedelijk woonmilieu;
 - 15 % in het stadsrand woonmilieu.
- c. Het handhaven van de minimum grootte van de te splitsen of om te zetten woning van 110 m² (Woningoppervlak) om kleinere woningen te behouden.
4. In lijn met de reguliere praktijk van bestemmingsplanwijzigingen de voorwaarde invoeren van een afwentelingsovereenkomst inzake de financiële aansprakelijkheid voor mogelijke planschade.
5. Aanvragen die voor de inwerkingtreding van dit besluit zijn ingediend, te beoordelen op basis van de oude uitvoeringsregels d.d. 7 juli 2015.
6. Het invoeren van kwaliteitseisen (o.a. berging fietsen en afval) bij herbestemming niet-woongebouwen, zoals opgenomen in de nieuwe uitvoeringsregels.
7. (Getrapt) aanscherpen van de overgangsregeling voor bestaande situaties (situaties die op de peildatum van 21 mei 2013 voor kamergewijze verhuur in gebruik waren):
 - a. Tot de ter inzage legging van het door de raad vastgestelde facetbestemmingsplan splitsen en omzetten de eisen van het gewijzigde beleid te hanteren, maar bestaande situaties uit te zonderen van de navolgende eisen:
 - Een minimum grootte van 110 m² (Woningoppervlak) van de te splitsen of om te zetten woning).
 - Afwentelingsovereenkomst inzake de financiële aansprakelijkheid voor mogelijke planschade.
 - b. Na deze ter inzagelegging van het facetbestemmingsplan alle eisen van het gewijzigde beleid ook voor bestaande situaties volledig te laten gelden.
8. Een snelle invoering van een kwaliteitskeurmerk kamergewijze verhuur actief te ondersteunen via deelname in de werkgroep Keurmerk en ondersteuning van enkele pilots.
9. Voor het borgen van een integrale aanpak van leefbaarheid in te zetten op het sluiten van een convenant met betrokken partijen over onderlinge informatie-uitwisseling, rolverdeling, uitvoering en handhaving.
10. Het facetbestemmingsplan splitsen en omzetten op te stellen en in procedure te brengen.
11. Dit voorstel, vooruitlopend op de behandeling van het facetbestemmingsplan door de raad, na het zomerreces met de raad te bespreken.
12. De raad met bijgaande raadsinformatiebrief te informeren.



Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 19 juli 2016:

Conform.

Collegevoorstel



1. Aanleiding

Maastricht is een internationale universiteitsstad. Het belang van de universiteit en hogeschool voor de stad Maastricht is evident; de aanwezigheid van deze onderwijs- en kennisinstellingen zorgt voor een enorme economische spin-off en een levendige stad. Studenten geven de stad, naast het niet-studerende deel van de bevolking, extra kleur. Bovendien geldt dat waar andere huishoudengroepen de komende jaren in omvang afnemen, de groep studenten de komende jaren nog groeit waardoor er nog ruimte is om woningen toe te voegen, zij het op beperkte schaal en met de focus op herbestemming van leegstaand vastgoed. Maastricht wil ook een sociale en saamhorige stad zijn waar diverse bevolkingsgroepen samen en naast elkaar leven. Als diverse bevolkingsgroepen, met soms verschillende gewoonten en leefpatronen, samen in een straat of buurt wonen, zorgt dat ook weleens voor spanningen. Zo wordt er gefeest op doordeweekse dagen, begrijpt een internationale student niet direct waar de 'roeje tuut' toe dient en zijn er wildgeparkeerde fietsen te vinden. Ook worden woningen die voorheen door gezinnen werden bewoond op sommige plekken omgezet zodat er studenten kunnen wonen. Maastricht is trots op haar universiteit en hogeschool. Tegelijkertijd kijken we ook niet weg als er vraagstukken zijn. Samen dragen we de verantwoordelijkheid om het gesprek aan te gaan, met oplossingen te komen en deze uit te voeren.

In juli 2015 is nieuw beleid voor het splitsen en omzetten van woningen vastgesteld.

Met de raad is overeengekomen dat dit beleid tijdens de overgangsperiode voor bestaande situaties geëvalueerd wordt voordat het beleid planologisch-juridisch wordt vertaald in een facetbestemmingsplan. Ook is naar aanleiding van een raadsnotie onderzoek gedaan naar de meerwaarde van een huisvestingsverordening voor het splitsen en omzetten van woningen.

Tevens is relevant het project Veilige Kamers waarbij in opdracht van de raad extra handhaving plaatsvindt bij kamergewijze verhuur op het gebied van brandveiligheid en functioneel gebruik volgens het bestemmingsplan. In Maastricht zijn naar schatting 3.500 panden die voor studentenhuusvesting kamergewijs worden verhuurd dan wel zijn gesplitst. Deze kamergewijze verhuur c.q. woningsplitsing is in het verleden voor een groot aantal van deze panden niet vergund. Reden hiervoor is dat kamergewijze verhuur en vaak ook woningsplitsing niet in het bestemmingsplan waren geregeld. Daarnaast is een deel illegaal ontstaan. Het is de intentie om deze bestaande situaties door middel van een overgangsbepaling onder bepaalde voorwaarden en op individuele basis in een facetbestemmingsplan te legaliseren.

Na de stadsronde van 19 april 2016 is een voorstel voor gewijzigd beleid woningsplitsing en woningomzetting (kamergewijze verhuur) ontwikkeld. Hierin zijn ook opgenomen voorstellen hoe na



medio juli 2016 (= einde huidige overgangperiode voor bestaande situaties) om te gaan met nog te behandelen bestaande situaties die aantoonbaar ontstaan zijn vóór 21 mei 2013.

2. Context

In de stadsronde van 19 april 2016 en de stakeholdersbijeenkomst van 2 juni 2016 is van gedachten gewisseld over: a) de belangrijkste uitkomsten uit de inventarisatie studenten en leefbaarheid, b) het vigerend beleid woningsplitsing en woningomzetting, c) de evaluatie van dat beleid, d) de ontwikkeling van het aantal aanvragen, vergunningen en bezwaarschriften als gevolg van het project Veilige Kamers, e) uitkomsten van het onderzoek naar het invoeren van een huisvestingsverordening naar aanleiding van een raadsmotie en f) draaiknoppen voor bijstelling van het beleid op het gebied van woningsplitsing en woningomzetting.

a. Inventarisatie studenten en leefbaarheid

In bijlage 1 is een inventarisatie gemaakt van de huidige problematiek, de gemeentelijke beleidsinstrumenten en de hiaten daarin als het gaat om (over-)last: het grote overzicht ontbreekt, er is geen integrale systematische preventieve aanpak, maar er zijn wel heel veel goede initiatieven. De meeste initiatieven richten zich op studenten en veel minder op omwonenden.

Bijlage 5 bevat het verslag van de bijeenkomst met stakeholders van 2 juni jl. Conclusies en uitgangspunten voor de verdere aanpak waar de stakeholders het onderling over eens zijn:

- Zet alle studenten niet in de hoek als overlastveroorzakers. Er is in een aantal wijken in meer of mindere mate sprake van een overlastprobleem door kamergewijze bewoning.
- Gemeente, UM, Zuyd, Maastricht Housing, Servatius, Woonpunt, Maastrichtse StudentenRaad (MSR), Jules, Politie, Trajekt, VVWM (Vereniging Verhuurders Woonruimten Maastricht) en diverse buurtplatforms erkennen dat en willen elk vanuit een eigen verantwoordelijkheid en gezamenlijk interventies plegen die bijdragen aan een verbetering van de leefbaarheid alsmede kennis en informatie delen t.a.v. kamergewijs verhuurde panden.
- Erkend wordt dat (meer) handhaving en (meer/andere) regelgeving niet de oplossing is als het gaat om leefbaarheid, maar ook dat het niet alleen gaat om meer sociaal engagement en/of betrokkenheid van alle bewoners in de buurt.
- Een door partijen gedragen en goed ingericht en georganiseerd keurmerk voor kamergewijze bewoning kan bijdragen aan de verbetering van de leefbaarheid.
- Communiceer duidelijk aan alle inwoners van de stad wat de verschillende partijen al doen, ook wat ze wel en niet kunnen doen en waar ze zich kunnen melden. Ontwikkel geen nieuw meldpunt.



- Focus op een systematische preventieve (gedragsveranderende) aanpak op risico groepen, vooral in de woonbuurten en focus op geluid, afval en (fiets) parkeren.
- Streef naar meer tolerantie en begrip van en voor alle bewoners in de stad, maar ben daarin ook realistisch.
- Het woonbeleid, i.c. het beleid voor het splitsen en omzetten van woningen, kan hieraan een bijdrage leveren, maar is slechts één onderdeel van de gewenste totaalaanpak.

De verschillen van inzicht over het gewenste woonbeleid lopen tussen partijen sterk uiteen. Een duidelijke gemeenschappelijke voorkeur voor een leefbaarheidstoets, huisvestingsverordening of andere maatregelen en instrumenten is in de stakeholdersbijeenkomst niet naar voren gekomen. Dat plaatst de gemeente voor een dilemma bij het vaststellen van beleid met een zo groot mogelijk draagvlak.

Na de stakeholdersconferentie zijn enkele reacties op de voorstellen voor gewijzigd beleid ontvangen (MSR, VVWM/VEBM, diverse buurtleden). Deze zijn als bijlage 8 bij deze nota gevoegd.

b. Beleid woningsplitsing en woningomzetting

Doel van het vigerend beleid is een eenduidig, goed uitlegbaar en makkelijk toepasbaar beleidskader voor het splitsen en omzetten van woningen. Daarbij wordt 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.

In het huidige beleid zijn splitsen en omzetten (buiten de hospitairegeling) alleen mogelijk als:

- de woning minimaal 110 m² gebruiksoppervlak heeft;
- wordt voldaan aan de parkeernorm en de eisen uit het Bouwbesluit;
- wordt voorzien in een voorziening voor het stallen van fietsen en bergen van huishoudelijk afval.

De oppervlakte-eis van 110 m² geldt in het huidige beleid niet voor bestaande situaties (aantoonbaar aanwezig op peildatum 21 mei 2013).



Daarnaast is in de concept-woonprogrammering 2016-2020, die in september/oktober 2016 aan de raad wordt voorgelegd, het voorstel opgenomen om het volgende criterium daaraan toe te voegen:

- splitsen en omzetten is alleen mogelijk als er binnen de woningbouwprogrammering voldoende ruimte voor is (programma studentenhuysvesting maximaal 40 onzelfstandige, 40 zelfstandige wooneenheden per jaar als gevolg van splitsing en omzetting) en 40 eenheden via herbestemming van (bij voorkeur) monumentale niet-woongebouwen). Dit geldt alleen voor nieuwe situaties.

De ruimte voor toevoegen van studentenhuysvesting via splitsen en omzetten is dus beperkt. Dit is ten eerste een gevolg van de omvang van de woningvraag van studenten. Daarnaast is dit een gevolg van de keuze van het college om een aantal grootschalige complexen voor -in het bijzonder buitenlandse- studenten te realiseren. Deze keus is ingegeven door de wens beter in te kunnen spelen op de vraag van buitenlandse studenten en woonbuurten te ontzien. De aantallen van de programmering studentenhuysvesting zijn niet in beton gegoten. Evenals bij de reguliere programmering staat een gezonde verhouding tussen vraag en aanbod centraal. Deze programmering kan worden aangepast als uit een integrale analyse van vraag en aanbod mocht blijken dat deze verhouding onder druk zou komen te staan, bijvoorbeeld als gevolg van het niet legaliseren van bestaande panden voor studentenhuysvesting.

c. Uitkomsten evaluatie beleid woningsplitsing en woningomzetting

Doel van de evaluatie was na te gaan hoe betrokken partijen (de effecten van) het nieuwe beleid ervaren en hoe het proces van vergunningverlening verloopt. Bureau Companen heeft deze evaluatie voor de gemeente Maastricht gemaakt. Het rapport is als bijlage 2 bij dit collegevoorstel gevoegd. De belangrijkste conclusies van het onderzoek zijn als volgt:

- Alle ondervraagden geven aan dat de leefbaarheid niet is veranderd. Gezien de korte onderzoeksperiode is dat niet verwonderlijk. Bovendien is één van de hoofdthema's voor bewoners geluidoverlast. En dat thema wordt met het huidige splitsingsbeleid niet gereguleerd.
- Veel bewoners willen dat er een (snel) einde komt aan de legalisatie. Het in de stedelijke woonprogrammering opgenomen programma studentenhuysvesting voor nieuwe aanvragen op stedelijk niveau wordt, met name door bewoners van Brusselsepoort en Limmel, als onvoldoende gezien. Men verwacht dat het leeuwendeel van het programma zonder aanvullende maatregelen alsnog in deze buurten zal landen. Overigens maken veel bewoners geen onderscheid in bestaande of nieuwe situaties. Het is hen in ieder geval niet duidelijk dat de (gehonoreerde) aanvragen voornamelijk betrekking hebben op legalisatie van bestaande



situaties. Verder ervaren bewoners de handhaving op geluidsoverlast, maar ook op het naleven van de voorwaarden voor splitsen en omzetten als onvoldoende.

- Bewoners verwachten dat de huidige regels concentraties van kamergewijze verhuur onvoldoende voorkomen. Zij pleiten dan ook voor gebiedspecifiek beleid, zoals dat ook bestond in het beleid splitsen en omzetten vóór juli 2015. Waarbij sommigen er tevens voor pleiten een onderscheid te maken in kamergewijze verhuur en splitsen in appartementen. Het laatste geeft in de regel minder druk op de leefbaarheid. Deels door een andere doelgroep dan studenten en de aanwezigheid van minder personen per pand.
- Woningeigenaren en verhuurders als ook vertegenwoordigers van studenten geven aan dat de huidige overgangstermijn van 1 jaar te kort is. Verder geven verhuurders aan geen problemen te hebben met gebiedspecifieke regels voor kamergewijze verhuur, onder de voorwaarde dat er, in het bijzonder in de binnenstad, enige ruimte blijft voor het toevoegen van nieuwe kamers of wooneenheden. Dat koppelen zij aan de opvatting dat de gemeente over te weinig inzicht in vraag en aanbod beschikt om nu een dergelijk programma goed te kunnen invullen.
- In de basis vinden zowel bewoners als woningeigenaren de nieuwe vierkante meternorm goed, maar deze zou nader verfijnd kunnen worden op basis van kenmerken van de woningvoorraad.
- Wat betreft de voorziening voor afvalberging en de stalling voor fietsen is de mening van veel ondervraagden dat de normen hiervoor te streng zijn. Er zou op zijn minst meer flexibiliteit bij de toepassing hiervan moeten zijn, afhankelijk van de feitelijke mogelijkheden ter plekke.
- Last but not least onderschrijven alle ondervraagden het belang van een kwaliteitskeurmerk voor kamerbewoning. Hoe eerder dit komt, hoe beter. De Vereniging Verhuurders Woonruimten Maastricht koppelt de introductie van het keurmerk aan de afronding van het legalisatietraject.

d. Ontwikkeling aantal aanvragen, vergunningen en bezwaarschriften

Op 9 juni 2015 heeft de raad een motie ingediend met als opdracht bij 500 studentenkamers extra te controleren op het gebied van brandveiligheid en het bestemmingsplan. Als gevolg van deze motie is het project Veilige Kamers gestart.

Uit deze controles blijkt onder meer dat er behoorlijk wat (studenten-)kamers worden verhuurd in panden waar dat volgens het bestemmingsplan niet zou mogen, althans niet rechtstreeks. Het resultaat daarvan is dat er een relatief groot aantal aanvragen tot legalisatie bij de gemeente wordt ingediend die worden getoetst aan het beleid woningsplitsing en woningomzetting.

Uit de evaluatie blijkt dat er tot de peildatum (februari 2016) ruim 400 aanvragen tot legalisatie zijn ingediend. Bijna driekwart hiervan heeft betrekking op kamergewijze verhuur. Driekwart van het



totaal aantal aanvragen heeft betrekking op legalisatie van bestaande situaties in het kader van de overgangsregeling. Een kwart (110 aanvragen) heeft betrekking op nieuwe aanvragen.

Er zijn 179 aanvragen gehonoreerd waarvan bijna 90% betrekking heeft op legalisatie van bestaande situaties. Het aantal verleende vergunningen voor nieuwe situaties is beperkt (10%, ofwel 19 aanvragen). Dit laatste aantal is ongeveer gelijk verdeeld over kamers en splitsing in appartementen.

Het aantal weigeringen is met 1% heel gering. 6% van de aanvragen is ingetrokken of niet-ontvankelijk verklaard.

Zowel qua aanvragen voor legalisatie als qua nieuwe aanvragen staat Brusselsepoort voorop. Verder komen vanuit Scharn, Mariaberg, Heer en Wyck relatief veel aanvragen voor legalisatie. Aanvragen voor nieuwe plannen komen buiten Brusselsepoort, vooral uit Heer, binnenstad, Wyck en Statenkwartier.

Het aantal bezwaarschriften is fors toegenomen. In de periode juni 2014 tot juni 2015 zijn 13 bezwaarschriften ingediend. In de periode juni 2015 tot medio februari 2016 zijn er 300 ingediend. Vertaald naar aantal panden is de stijging veel minder groot. De 300 bezwaarschriften hebben betrekking op 35 panden. De bulk van bezwaarschriften (bijna 250) komt uit Brusselsepoort. Dit is mede het gevolg van een oproep vanuit de buurt om bezwaar te maken. Relatief gezien komen de meeste bezwaren, naast Brusselsepoort, uit Biesland en Kommelkwartier.

Motieven voor bezwaar zijn niet anders dan voor de invoering van het nieuwe beleid: geluidsoverlast, overlast fietsen, auto's en afval. De bezwaren komen hoofdzakelijk van buurtbewoners en hebben bijna altijd betrekking op legalisatie van kamergewijze verhuur.

De laatste versie van de monitor woningsplitsingen laat zien dat na 1 februari bovenstaande ontwikkeling zich heeft voortgezet. Het aantal aanvragen voor splitsen en omzetten als ook het aandeel legalisatie daarin is blijvend hoog. Sinds 10/2/2015 zijn tot de peildatum 1 juni 2016 423 woningen (ontstaan als gevolg van splitsing) toegevoegd, waarvan bijna 50% legalisatie. Het aantal vergunde kamers bedraagt bijna 1.500, waarvan bijna 90% legalisatie.

e. Uitkomsten onderzoek huisvestingsverordening

Op 29 september 2015 heeft de raad een motie ingediend over de eventuele invoering van een huisvestingsverordening. Opdracht uit de motie en doel van het onderzoek was na te gaan of de invoering van een huisvestingsverordening een meerwaarde heeft bij het reguleren van splitsen en



omzetten, specifiek met het oog op hieraan gerelateerde overlast. Bureau Companen heeft dit onderzoek voor de gemeente Maastricht uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 3 bij dit collegevoorstel gevoegd.

In het onderzoek is gekeken naar de inhoudelijke en juridische kanten van het invoeren van een huisvestingsverordening en is een vergelijking gemaakt met de ervaringen van andere studentensteden in Nederland. Belangrijkste uitkomst van het onderzoek is dat de meerwaarde voor Maastricht ten opzichte van een facetbestemmingsplan te beperkt is om te pleiten voor invoering hiervan.

Los van deze afweging speelt op de achtergrond mee dat met de corporaties in het kader van de meerjarenafspraken nieuwe afspraken over de woonruimteverdeling in voorbereiding zijn. Deze afspraken maken dat er nu geen aanleiding is om een huisvestingsverordening voor de woonruimteverdeling op te stellen.

f. Draaiknoppen voor aanvullend beleid

Uit de hiervoor beschreven onderzoeken komt een aantal instrumenten naar voren die de gemeente aanvullend kan inzetten bij regulering van het splitsen en omzetten van woningen:

- een strengere normering door gebiedsspecifiek beleid: straten die uitkomen boven een bepaalde norm voor kamergewijze verhuur uitsluiten van verdere omzetting (en vanwege mogelijke “weglek” eventueel ook splitsing); dit komt overeen met het pleidooi voor een strengere normering uit het rapport huisvestingsverordening;
- een maatwerkgerichte omgevingstoets (inclusief leefbaarheidstoets);
- Differentiëren van de norm van 110 m² gebruiksoppervlak naar type woning (grondgebonden-gestapeld, koop-huur);
- meer maatwerk bij afvalberging en fietsenstalling; NB: het beleid hoeft hier niet voor te worden aangepast, explicitering hiervan in de uitvoeringsregels volstaat;
- invoering a.d.h.v. een aantal proefprojecten van breed gedragen en breed ingevuld kwaliteitskeurmerk kamergewijze verhuur. De werkgroep keurmerk (Universiteit Maastricht, Maastricht Housing, VVWM en de gemeente) komt zo snel mogelijk na de stakeholdersbijeenkomst van 2 juni 2016 met een procesvoorstel.

3. Gewenste situatie

Het gewijzigde beleid voor splitsen en omzetten van woningen is gebaseerd op:

- de door Companen uitgevoerde evaluatie en aanbevelingen voor aanvullend beleid (bijlage 2);



- het door Companen uitgevoerde onderzoek naar de Huisvestingsverordening (bijlage 3);
- de uitkomsten van de stadsronde van 19 april 2016 (bijlage 4);
- de uitkomsten van de bijeenkomst met stakeholders van 2 juni 2016 (bijlage 5).

Er wordt een onderscheid gemaakt in gewijzigd beleid voor a) nieuwe aanvragen (aanvragen waar op de peildatum van 21 mei 2013 geen sprake was van kamergewijze verhuur of woningsplitsing) en b) bestaande situaties (legalisatie).

Bij de invulling van het gewijzigde beleid is gebruik gemaakt van de ervaringen van andere studentensteden. Elke stad kiest daarin haar eigen mix van maatregelen. Ook is gebruik gemaakt van de uitspraken van de Raad van State over de relatie tussen leefbaarheid en kamergewijze verhuur. Dit voorstel is specifiek geënt op de Maastrichtse situatie. Ten aanzien van de legalisatie gaat Maastricht daarin bovendien verder dan menig andere studentenstad. De aanpak hiervan kan dienen als voorbeeld voor andere studentensteden.

A. Nieuwe aanvragen

Hiervoor wordt een drietrapsbenadering gevolgd:

A1 Een programma studentenhuysvesting op stadsniveau

Bepaalde toevoeging van nieuwe eenheden als onderdeel van de woonprogrammering 2016-2020:

- 40 eenheden per jaar door kamergewijze verhuur (omzetting van woningen);
- 40 eenheden per jaar door het splitsen van woningen in zelfstandige eenheden;
- 40 eenheden per jaar via herbestemming van (met name monumentale) niet-woongebouwen. Dit kunnen zowel kamers als zelfstandige appartementen zijn. De zogenaamde “40-40-40-regeling”.

De ingediende plannen voor omzetting, splitsing en herbestemming worden op een lijst geplaatst, zodat gevolgd kan worden wanneer maximum is bereikt. Dit volgens het principe: Wie het eerst komt, wie het eerst maalt. Voor de manier waarop hier op zal worden getoetst, wordt hier verwezen naar de uitvoeringsparagraaf bij de woonprogrammering. Deze is door het college op 31 mei 2016 vastgesteld.

Aan het programma kan getoetst worden na vaststelling van het woonprogramma door de Raad (naar verwachting in het laatste kwartaal 2016). De afgelopen maanden is er sprake van een toename van het aantal aanvragen (op dit moment ongeveer 80 à 90 aanvragen per maand, zowel legalisering van bestaande situaties als nieuwe aanvragen). Deze aanvragen zijn afkomstig van



partijen die voor de voorgenomen invoering van het beperkte programma nog een aanvraag indienen en zo toetsing aan het programma voorkomen.

Dit leidt mogelijk tot een sterke toename van kamergewijze verhuur op korte termijn. Daarnaast leidt het toegenomen aantal aanvragen tot een zwaardere belasting van de ambtelijke capaciteit (als gevolg van het beoordelen van bestaande én nieuwe situaties). De verwachting is dat het aantal aanvragen de komende periode verder zal toenemen tot datum vaststelling resp. bekendmaking van het raadsbesluit woonprogrammering 2016-2020.

Status herbestemming niet-woongebouwen

De categorie 'herbestemming niet-woongebouwen' valt feitelijk niet onder het beleid splitsen en omzetten, omdat het niet om verandering van een bestaand woongebouw gaat. De ervaring in andere studentensteden is dat herbestemming van niet-woongebouwen als een ontsnappingsmogelijkheid voor ontwikkelaars wordt gezien, op het moment dat de criteria voor woningsplitsing en -omzetting worden verscherpt.

Op die manier kunnen partijen zonder al te veel kwaliteitseisen alsnog kamers toevoegen. Daarom wordt voorgesteld om de categorie herbestemming van niet-woongebouwen op dezelfde wijze te behandelen als splitsing en omzetten van woningen. De eis van 110m² wordt daarbij niet gesteld, omdat deze eis alleen betrekking heeft op de grootte van reeds bestaande woonruimte.

Deze eisen gelden ook voor de grootschalige locaties voor studentenhuysvesting die via herbestemming tot stand komen. Programmatisch zijn deze locaties voor grootschalige studentenhuysvesting reeds concreet benoemd in het raadsvoorstel woonprogrammering (Carré, Student Hotel Eiffelgebouw en Bonnefantencollege). De overige eisen van het beleid voor woningsplitsing (110m², maximering per straat) gelden niet voor deze locaties. Er worden immers geen bestaande woningen omgezet of gesplitst.

Extra criterium: planschade-overeenkomst

Gelijk aan de behandeling van andere aanvragen voor woningbouw wordt voorgesteld om de initiatiefnemer van een nieuw plan een overeenkomst te laten tekenen inzake 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 veronderstelde waardedaling van omliggende woningen bij de planontwikkelaar gelegd.



A2 Voorkomen concentraties kamergewijze verhuur

Als een nieuwe aanvraag voor woningomzetting past binnen het kwantitatieve stadsbrede programma, wordt de aanvraag getoetst aan een maximumpercentage aan kamergewijze verhuur per straat. Dit maximumpercentage is uitgesplitst in drie gebieden gebaseerd op de woonmilieukaart uit de Structuurvisie Maastricht 2030:

- a) geen maximum in het centrumstedelijk woonmilieu;
- b) 30% in het stedelijk woonmilieu;
- c) 15% in het stadsrand woonmilieu.

Voor de duidelijkheid: met dit voorstel wordt geen onderscheid gemaakt in bevolkingsgroepen. Er wordt onderscheid gemaakt in verschillende woningtypen. Vergelijk dit bijvoorbeeld met de gangbare praktijk dat de gemeente op basis van de woningbehoefte en de gewenste opbouw van de woningvoorraad regels stelt voor het aandeel sociale huurwoningen of de verhouding tussen huur en koop.

Het percentage is de uitkomst van het aandeel woonadressen met kamergewijze verhuur in relatie tot het totaal aantal woonadressen in een straat. De percentages zijn bepaald aan de hand van het rapport RO-groep "Inventarisatie kameraanbod Maastricht" van 27 maart 2016 (bijlage 7).

Om het percentage per straat te bepalen gaan wij uit van het totaal aantal kamergewijs verhuurde adressen met een woonbestemming, zowel legale als illegale situaties. Lange straten (van 500 meter of meer) worden opgeknipt tot "blokken" van gelijke afstand. Bijvoorbeeld een straat van 600 meter wordt 2 maal 300 meter. De onderlegger is een kaart met een heldere begrenzing van de woonmilieus.

Het rapport van de RO-groep geeft een eerste indicatie van het aanbod aan kamergewijs verhuurde panden in de stad, maar kan afwijken van de praktijk. De verwachting is dat het werkelijke percentage per straat in de praktijk hiervan kan afwijken. Daarom wordt voorgesteld op korte termijn een steekproef uit te voeren waarin het aandeel kamergewijze verhuur op straatniveau voortkomend uit de analyse van de RO-groep wordt getoetst aan de praktijk. Hiervoor zal capaciteit vrijgemaakt moeten worden om in een x-aantal straten het aantal kamergewijs verhuurde panden te inventariseren.

Op basis van deze steekproef moet bepaald worden of het noodzakelijk is om een praktijktoets voor alle straten in Maastricht uit te voeren (nulmeting). Dit in het geval er een grote afwijking is tussen de uitkomsten rapport RO-groep en de praktijk. Met deze meting als basis en door het honoreren van nieuwe aanvragen ontstaat een actueel overzicht van kamergewijs verhuurde panden per straat.



Het uitvoeren van een dergelijke omvangrijke meting vergt de nodige capaciteit zowel in tijd als mankracht. Afhankelijk van de beschikbare capaciteit moet rekening worden gehouden met een termijn van een half jaar voordat de nulmeting in kaart is gebracht. De kosten van een nulmeting moeten nog in kaart worden gebracht.

Totdat de nulmeting is afgerond, worden nieuwe aanvragen geweigerd in straten waar een duidelijke indicatie is dat het percentage kamergewijs verhuurde panden boven het voorgenomen maximum per woonmilieu ligt, geweigerd. Hiervoor wordt de inventarisatie van het aanbod kamergewijs verhuurde panden van de RO-groep als uitgangspunt genomen.

Op deze manier is er tijd om een goed onderbouwde nulmeting uit te voeren en kan in het eerste half jaar rekening worden gehouden met de toenemende druk op leefbaarheid en beschikbaarheid van zelfstandige woningen in de buurten.

A3 Behoud van kleinere woningen

De minimum woninggrootte waaraan een woning moet voldoen om in aanmerking te komen voor splitsing en omzetting is gericht op het behoud van kleine woningen. De norm van 110 m² is gebaseerd op een gemiddeld geschikte kleinere woning gerelateerd aan een klein huishouden (max. 3 personen). De norm is bepaald op basis van het vraagpatroon van kleinere huishoudens en de kenmerken van de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw. Eenzelfde norm voor de hele stad betekent eenvoudigheid, helderheid in beleid en uitvoering. Daarbij wordt, in afwijking van de huidige uitvoeringsregels, niet meer getoetst op gebruiksoppervlak (GBO), maar woningoppervlak (WO). Dat is in de nieuwe uitvoeringsregels verwerkt.

Ondanks dat er bij sommige partijen de wens leeft om de norm te differentiëren, wordt desondanks voorgesteld de norm van 110 m² te handhaven. De redenen daarvoor zijn als volgt:

- Het programma studentenhuisvesting in het concept woonprogrammering 2016-2020 introduceert een beperkte toevoeging van eenheden per jaar.
- Het voorgestelde maximumpercentage per straat topt de toevoeging in straten waar al veel studentenhuisvesting is.

Differentiatie van de 110 m² norm zou hierdoor nog weinig extra bescherming toevoegen. Daarnaast blijft het argument staan dat één norm in de uitvoering goed toepasbaar is voor zowel de grondgebonden als gestapelde woningen in ongeacht welke marktsector. En meerdere verschillende normen komen de eenvoudigheid en helderheid zowel in beleid als uitvoering niet ten goede.



Met deze norm spelen we deels ook in de leefbaarheid. De norm van 110 m² leidt ertoe dat veel kleinere flats (gedacht kan worden aan de portieketageflats in Belfort of de Via Regia) worden beschermd tegen woningsplitsing. Met name de flats in Belfort zijn oudere (portieketage-)flats met een slechte geluidsisolatie, waar de leefstijlen van kamerbewoners en andere bewoners vaak onverenigbaar blijken.

Het hanteren van een vierkantemeternorm op zich staat overigens niet ter discussie: het beschermen van kleinere woningen staat onverkort overeind.

Woningcorporatie Servatius heeft een verzoek tot een pilot woningsplitsing ingediend. Zij willen beginnen met twee projecten in Limmel en Pottenberg. Afgesproken is dit mee te nemen als onderdeel van de meerjarenafspraken over onder andere de gewenste omvang van de betaalbare woningvoorraad. Daarbij wordt de eis gesteld dat de huurprijs van de gesplitste eenheden een huurprijs hebben tot maximaal de kwaliteitskortingsgrens van de huurtoeslag (€ 410; goedkope huursegment).

Een apart woord voor appartementencomplexen met VvE's is hier op zijn plaats. Veel omzetting en splitsing vindt plaats in dergelijke complexen. Publiekrechtelijk stuurt de gemeente hierop via dit beleid. Daarnaast kan de VvE privaatrechtelijk hierop sturen. Dit moet zij doen binnen de regelgeving van het appartementenrecht en de besluitvorming binnen de vereniging. Wat het eerste betreft lijkt het opnemen van een verbod of toestemming onder voorwaarden in het reglement van de vereniging een aantrekkelijke optie. In de praktijk blijkt echter dat het appartementenrecht hieraan sterke beperkingen stelt. Wat het laatste betreft kan er spanning zijn tussen het collectieve belang van de vereniging bij een goed woonklimaat en het persoonlijke belang van de eigenaar om zo min mogelijk met verkoopbeperkende voorwaarden te worden geconfronteerd. De gemeente heeft in het verleden met meerdere VvE's op hun verzoek overleg hierover gevoerd en zal dat op verzoek ook blijven doen.

B. Legalisatie bestaande situaties

Als uitgangspunt voor bestaande situaties van kamergewijze verhuur wordt gezien: panden die op de peildatum 21 mei 2013 voor kamergewijze verhuur in gebruik waren. In het collegebesluit 7 juli 2015 is naast beleid voor nieuwe situaties ook een overgangsregeling voor deze bestaande situaties vastgesteld. Bestaande situaties moeten om voor legalisatie in aanmerking te komen voldoen aan alle eisen van het op 7 juli 2015 vastgestelde beleid met uitzondering van de norm 110 m².



De einddatum van de overgangsperiode is in het besluit van 7 juli 2015 gekoppeld aan het moment dat het college het ontwerp facetbestemmingsplan ter visie legt. Daarbij is toen de verwachting uitgesproken dat dit moment in juli 2016 zou aanbreken en de overgangsperiode dus ongeveer een jaar zou gaan duren. Naar betrokkenen in de stad is ook altijd het tijdstip van juli 2016 genoemd als moment waarop de huidige overgangsperiode zou eindigen. Mocht blijken dat de overgangsperiode langer zou moeten zijn dan één jaar, dan zou het college kunnen besluiten om het ontwerp later ter visie te leggen.

Het is van belang om na de huidige overgangsperiode aan te geven hoe met de legalisatie wordt omgegaan. Daarbij is op voorhand duidelijk dat twee opties niet reëel zijn:

- a. Het geheel beëindigen van de legalisering. De voortgang van het project Veilige Kamers, gericht op de brandveiligheid, ligt op schema. Doel is dat dit project eind 2017 is afgerond. De legalisatie is verbreed met de thematiek van strijdigheid met het bestemmingsplan. Deze "brede" legalisatie is nog niet afgerond.
Tot nu toe zijn ruim 600 panden gelegaliseerd. Naar verwachting zijn er zeker nog honderden panden die strijdig zijn met het huidige beleid en dus gelegaliseerd moeten worden om het gebruik voort te kunnen zetten. Het is maatschappelijk onaanvaardbaar om grote aantallen panden te sluiten met als gevolg dat honderden studenten op straat zouden komen te staan.
- b. Het ongewijzigd doorzetten van de huidige legalisering. Een overgangsperiode houdt per definitie in dat deze tijdelijk is. Na afloop hiervan worden in de regel de spelregels aangescherpt omwille van de effectiviteit en de geloofwaardigheid.

Voorgesteld wordt de huidige overgangsregeling getrapt aan te scherpen. De keuze voor een getrapte aanscherping van de eisen die aan bestaande situaties worden gesteld, is primair gebaseerd op de overweging dat in de communicatie tot nu toe de aandacht primair is uitgegaan naar eigenaren met panden met 5 kamers of meer. Communicatie richting eigenaren met minder dan 5 kamers is tot nu toe beperkt gebleven. Het getrapt invoeren van extra eisen is een stimulans voor met name deze laatste groep eigenaren om zich snel bij de gemeente te melden met een aanvraag voor legalisatie. En de gemeente zal deze periode benutten om via de algemene informatiekkanalen met name eigenaren van panden met minder dan 5 kamers er (nogmaals) op te wijzen dat zij een aanvraag moeten indienen om voor legalisatie in aanmerking te komen.



Het voorstel is aanvragen die voor datum van ter inzage legging van het door de raad vastgestelde facetbestemmingsplan bij de gemeente worden ingediend (raadsbehandeling voorzien december 2016) te behandelen volgens de overgangsregeling die in juli 2015 is vastgesteld.

Voor aanvragen die na deze datum worden ingediend gaan extra eisen gelden, waardoor aan legalisatie dezelfde eisen gesteld gaan worden als aan nieuwe situaties:

1. Norm van 110 m² (met minimaal 2,1 meter hoogte) wat betreft het minimale woningoppervlak van de woning.
2. Aanvragen voor bestaande situaties zullen (net als bij nieuwe situaties) een overeenkomst moeten tekenen inzake financiële aansprakelijkheid voor mogelijke planschade.

Wie als eigenaar van een pand niet aan de extra eisen kan en/of wil voldoen krijgt een redelijke termijn om de woning weer in de oude situatie terug te brengen (zelfstandige woning). Wat redelijk is, wordt per geval bepaald.

Voor de duidelijkheid: voor bestaande situaties die een aanvraag voor een vergunning indienen is het maximum per straat niet van toepassing. Deze bestaande situaties, of er nu sprake is van een illegale situatie of niet, maken immers al onderdeel uit van het geïnventariseerde percentage kamergewijs verhuurde panden per straat.

Als alternatief voor de vierkantemeternorm is de invoering van een leefbaarheidstoets voor bestaande situaties onderzocht. Hiervan is om aantal redenen afgezien:

- Een leefbaarheidstoets is deels te objectiveren, maar de uiteindelijke afweging is en blijft subjectief. Vanuit het oogpunt van helderheid en eenvoudigheid is een norm te verkiezen boven een subjectieve maatwerktoets.
- Uit ervaringen van andere steden met de leefbaarheidstoets blijkt dat de sturende werking hiervan gering is. Er worden in de praktijk slechts in zeer geringe mate aanvragen voor splitsen of omzetten geweigerd vanwege een negatief advies over de leefbaarheid. Over de preventieve werking van een leefbaarheidstoets kunnen geen onderbouwde uitspraken worden gedaan.
- De gemeente heeft op zich een ruime beslissingsbevoegdheid bij de beoordeling van de effecten van kamergewijze verhuur op de leefbaarheid. Maar uit jurisprudentie blijkt dat de uitkomst van een leefbaarheidstoets in veel gevallen niet stand houdt bij de Raad van State. Reden hiervoor is dat zij de gegevens die ten grondslag liggen aan het oordeel van de gemeente in veel gevallen onvoldoende objectief en/of foutief acht. Met andere woorden: er ligt een hele zware bewijslast bij de gemeente.



- Een leefbaarheidstoets is erg arbeidsintensief. Capaciteit hiervoor is niet beschikbaar. Dit klemmt des te meer, omdat bij de legalisatie er in korte tijd zeer grote aantallen toetsen zouden moeten worden uitgevoerd. Bovendien speelt dit alleen bij de vergunningverlening, maar ook bij de handhaving hierop.

Een en ander tegen elkaar afgewogen leidt tot de conclusie dat een voor leefbaarheidstoets veel werk moet worden verzet terwijl daar maar een beperkt effect tegenover staat.

Het precieze effect van het stellen van de norm van 110 m^2 bij bestaande situaties is moeilijk te bepalen. We kunnen immers per definitie niet weten hoeveel bestaande situaties nu illegaal zijn en/of in strijd zijn met het bestemmingsplan.

Een schatting op basis van ervaringen bij het project Veilige Kamers bij de beoordeling van ruim 600 panden komt uit op een aantal van 1,6% van de panden die kleiner zijn dan 110 m^2 . Vertaald naar het totaal aantal panden in Maastricht die kamergewijs aan studenten worden verhuurd (op basis van het onderzoek van de RO-groep is dat bijna 2.900), komt het aantal woningen dat niet door de norm van 110 m^2 komt uit op ca. 50. Omdat het project Veilige Kamers betrekking heeft op panden met 5 kamers of meer (dus in de regel panden $> 110 \text{ m}^2$), is dit te zien als een minimum.

Een schatting op basis van een 1:1 extrapolatie van de kenmerken van de gehele woningvoorraad naar de kenmerken van Maastrichtse voorraad panden die kamergewijs aan studenten worden verhuurd komt uit op ca. 650 panden. Dit is te zien als de bovengrens.

In opdracht van de VVWM is door bureau Tonnaer eveneens onderzoek gedaan naar het aantal niet-legale panden kleiner dan 110 m^2 . Hun schatting komt met een aantal van 380 panden uit op ongeveer het midden tussen deze uitersten.

Uitgaande van gemiddeld 3 studenten per pand onder de 110 m^2 hebben deze schattingen betrekking op respectievelijk 180, 1.140 en 1.950 studenten.

Al met al een aanzienlijke marge en daarmee onzekerheid, die we hopen terug te brengen door de steekproefsgewijze controle van het onderzoek van de RO-groep. Bij dit onderzoek kunnen we immers ook de vraag meenemen naar de mogelijke illegaliteit/strijdigheid met het bestemmingsplan en de woninggrootte.

Keurmerk kamerverhuur

Het is de gezamenlijke ambitie en planning om het keurmerk dat door de VVWM wordt ontwikkeld na een gedegen verdere voorbereiding per 1 januari 2017 operationeel te hebben. In de tussentijd wordt aan de hand van een aantal proefprojecten het keurmerk uitgeprobeerd.



Bij de beantwoording van de artikel 48 vragen van de PvdA over de hoge huren bij kamers heeft het college al aangegeven hier positief tegenover te staan en faciliterend wil optreden. Bij het kiezen van deze faciliterende rol zit Maastricht op dezelfde lijn als bijvoorbeeld de gemeente Nijmegen waar ook een keurmerk, geïnitieerd door de markt, in voorbereiding is en de gemeente expliciet heeft gekozen voor een faciliterende rol.

Reden voor een faciliterende rol is dat het keurmerk primair wordt gezien als een verantwoordelijkheid van de verhuurders. En de huurders spelen hier als gebruiker van de woning ook een rol van belang. Bovendien kan een keurmerk dat door marktpartijen wordt ontwikkeld naar verwachting op een groter draagvlak rekenen. Dit wil niet zeggen dat de gemeente achteroverleunt en wacht waar de marktpartijen mee komen. Zij denkt actief mee over de verdere invulling en operationalisering van het keurmerk. Onder andere via deelname aan de werkgroep keurmerk. Ook werkt de gemeente actief mee aan het op korte termijn in gang zetten van enkele pilots waarin het keurmerk op bruikbaarheid zal worden getest.

Belangrijke aandachtspunten van de gemeente bij de verdere uitwerking van het Maastrichtse keurmerk zijn de normeringen, de onafhankelijkheid van de klachtenprocedure voor de kamerhuurder via een onafhankelijke geschillencommissie en de sancties als de verhuurder niet meer voldoet aan de eisen van het keurmerk.

Over de samenwerking tussen VVWM, gemeente en de brandweer m.b.t. de controle op de brandveiligheid in het kader van het keurmerk wordt op korte termijn een brainstormsessie georganiseerd. Daarbij komt ook de vraag de aan de orde welke rol de gemeente wil en kan spelen bij de brandveiligheid van kamergewijs verhuurde panden met minder dan 5 kamers (hier is bij de beschrijving van de personele en financiële gevolgen geen rekening mee gehouden).

Verwerking reacties op beleid splitsen en omzetten n.a.v. stakeholdersconferentie

Argus Buurtplatform pleit voor een beleid dat ruimte biedt voor groei, met stevige regels over veiligheid, afspraken over preventie en open communicatie (o.a. gemandateerd gemeentelijk aanspreekpunt), extra uren voor de studentagent, een keurmerk kamerverhuur en een inventarisatie van nieuwe tijdelijke woonvormen als Airbnb. Tot slot wordt gepleit voor ondersteuning van de buurt via buurtbemiddeling bij botsende leefstijlen en maatschappelijke problemen. Quoteren van bevolkingsgroepen en inzet van een leefbaarheidstoets vindt het platform ongewenst.

Met dit nieuwe beleid wordt de toename van studentenhuisvesting scherper dan voorheen vooraf afgestemd op de verwachte vraag. De verwachte groei wordt geacommodeerd, in hoofdzaak via herbestemming van niet-woongebouwen en in beperkte mate door het splitsen en omzetten van woningen. Van quoteren van bevolkingsgroepen is met het nieuwe beleid geen sprake en een



leefbaarheidstoets wordt niet ingevoerd. Flankerend zet de gemeente in op een snelle introductie van het keurmerk kamerverhuur voor de Maastricht kamermarkt. Daartoe ondersteunt zij het initiatief van de VVWM in deze. De groei van nieuwe woonvormen waaronder airbnb heeft onze aandacht, maar er is geen voornemen om hiernaar op korte termijn specifiek onderzoek te gaan doen. Dergelijk onderzoek hiernaar zal worden gekoppeld bij een integrale herziening van het woonbeleid. De overige opmerkingen hebben geen betrekking op het woonbeleid voor splitsen en omzetten van woningen. Daarom wordt korthedshalve voor deze aspecten verwezen naar de onlangs in het college vastgestelde nota Student en Stad.

De Maastrichtse StudentenRaad pleit voor voorzichtigheid met het hanteren van de norm van 110 m². Naar hun mening is er nu onvoldoende zicht op het aantal bestaande situaties dat hierdoor mogelijk wordt getroffen. Bovendien leidt deze norm er volgens hen toe dat studenten niet meer met een paar personen samen een huis kunnen bewonen. Overlast moet volgens de MSR voorkomen en bestreden worden, maar een quotum, percentage of vierkantemetereis is volgens de MSR hiervoor geen oplossing. En keuzevrijheid moet voorop blijven staan.

In deze nota is een schatting opgenomen van het aantal bestaande situaties kleiner dan 110m². Het beschermen van de kleinere zelfstandige woningen rechtvaardigt het toepassen van deze norm, zowel bij nieuwe als bestaande situaties. De keuzevrijheid van studenten komt niet in gevaar. Vraag en aanbod blijven in evenwicht en er worden geen hele buurten of wijken afgesloten voor studenten. Dat gebeurt alleen bij een aantal individuele straten daar waar het aandeel kamergewijze verhuur de gestelde norm overschrijdt. De stelling dat harde normen van welke soort dan ook niet de oplossing zijn voor overlastproblemen wordt onderschreven. Vandaar de nadruk op een integrale aanpak, waarvan het beleid voor splitsen en omzetten onderdeel uitmaakt.

De VVWM/WEBM stelt dat één beleid voor alle buurten niet handig is. Zij verwijzen daarbij naar het moeilijker kunnen stallen van fietsen in het centrum. De “contingenten” voor splitsen en omzetten acht men te mager, mede in het licht van de dreigende sluiting van studentenpanden als gevolg van de verzwaring van de eisen voor legalisatie. Dit vereist “compenserend aanbod” en dat kan op korte termijn niet worden geleverd of wordt te duur (o.a. Student Hotel Eiffel). Verder vreest men voor (een verdere toename van de) leegstand. Tot slot signaleren zij een niet eenduidig gebruik van begrippen en definities en willen zij waken voor een ondoordacht gebruik van het criterium planschade bij bestaande situaties.

Reeds bij de vaststelling van het nieuwe beleid in juli 2015 is vastgelegd dat dit maatwerk is. In deze collegenota wordt dat nogmaals benadrukt en in de uitvoeringsregels ingebracht.



De beperkte contingenten voor studenten zijn gebaseerd op de vraagontwikkeling, die volgens de VVWM/VEBM door de gemeente overschat zou zijn. Daarin is geen basis te vinden voor verhoging van deze contingenten, in het licht van de wens van het college om gelijktijdig buitenlandse studenten te faciliteren en woonbuurten te ontzien door het realiseren van een aantal grootschalige complexen studentenhuisvesting. De keus om geen contingent voor splitsen en omzetten voor andere doelgroepen in te stellen, is gebaseerd op de gewenste omvang van het stadsbrede woningprogramma en de prioritaire positie van de stedelijke brandpunten A2 en Belvédère daarin. Het is een utopie te verwachten dat met wonen leegstand opgeheven kan worden. Er is simpelweg veel meer aanbod aan vastgoed dan vraag. Het college heeft daarom gekozen om bij herbestemming de voorkeur te geven aan monumenten. Los van de vraag bij hoeveel woningen als gevolg van de legalisatie kamerverhuur beëindigd zou moeten worden, zal dit nooit in één keer maar geleidelijk gebeuren. Dat verzacht de effecten en vergroot de mogelijkheden voor herhuisvesting, zeker als de ook door de particuliere verhuurders gesignaleerde ontspanning van de markt voor studentenhuisvesting doorzet. De veronderstelde onduidelijkheid bij begrippen en definities wordt ten dele herkend. In de nieuwe uitvoeringsregels is hier aandacht aan besteed. De juridische bezwaren tegen een planschadeovereenkomst bij bestaande situaties zijn naar het oordeel van het college niet zwaarwegend genoeg om af te zien van toepassing hiervan.

Een aantal buurtorganisaties/bewoners heeft gezamenlijk gereageerd (Buurtraad Limmel, Buurtraad Brusselsepoort, Bewonersvereniging Buurtbalans Brusselsepoort, Buurtbewoners Belfort).

Voor nieuwe situaties pleiten deze buurtvertegenwoordigers - bovenop de bestaande norm van 110 m² en de voorwaarden voor afval, fietsen en parkeren- voor het gecombineerd inzetten van:

- een maximumpercentage per straat op basis van het aantal koopwoningen; 15% in de wijken rondom het centrum, 10% in de stadsrandmilieus;
- een afstandscriterium ter voorkoming van clustering in één straat (minimaal 7 panden tussen elk kamerverhuurpand aan één zijde van de straat;
- een leefbaarheidstoets, gecombineerd met het afsluiten van gebieden waar aandeel kamerverhuur boven de 25% ligt;
- Planschadeovereenkomst bij afgeven vergunning;
- Beheerovereenkomst bij afgeven vergunning.

Met dit voorstel komen we gedeeltelijk hieraan tegemoet. Er is voorzien in een maximering per straat, maar met hogere percentages dan waarom de buurten vragen. Dit acht het college verdedigbaar met het oog op de verdere groei van de studentenpopulatie. Er is in de voorstellen niet voorzien in een afstandscriterium. Reden hiervoor is dat met de voorgestelde quota in de



woonprogrammering en de maximering per straat de kans op clustervorming als gevolg van nieuwe situaties van kamerverhuur niet hoog wordt geacht. Er kunnen simpelweg nog maar weinig nieuwe eenheden worden toegevoegd. Een leefbaarheidstoets is maar zeer beperkt effectief en is daarom niet opgenomen in dit collegevoorstel. Een planschadeovereenkomst maakt wel onderdeel uit van dit voorstel. De meerwaarde van een beheerovereenkomst ziet het college als te beperkt. Het college ziet meer in het keurmerk kamerverhuur dat wordt ontwikkeld. Hierin worden ook aspecten als bereikbaarheid, communicatie, leefregels en dergelijke opgenomen.

Met betrekking tot de legalisatie vragen deze buurten om deze termijn hiervoor zo kort mogelijk te houden en naast de voorwaarden voor fietsenberging, afvalberging en parkeernorm ook de voorwaarde te stellen van een vierkantemetereis van 110 m², planschadeovereenkomst en de leefbaarheidstoets.

Met uitzondering van de leefbaarheidstoets komt dit voorstel voor bestaande situaties tegemoet aan de wensen van deze buurten. De termijn van 31 december 2017 zien wij daarbij als een reële eindtermijn.

Handhaving

In 2015 is de gemeente gestart met het project Veilige Kamers. In dit project worden ca. 1.000 panden waarin 5 of meer kamers gevestigd zijn, actief gecontroleerd door de gemeente op brandveiligheid en overeenstemming met het beleid woningsplitsing en woningomzetting.

De eigenaren van deze panden zijn aan zet om ervoor te zorgen dat hun pand aan de vereiste regels voldoet. Door bijvoorbeeld het aanvragen van de vereiste vergunningen en het doen van de vereiste aanpassingen in het pand. Per medio juni 2016 heeft dit geleid tot de legalisatie van ruim 600 panden. Deze panden zijn dus binnen de kaders van de wet ook veilig. Het project Veilige Kamers loopt door tot einde 2017 en ligt vooralsnog op schema.

De uitvoering van het project heeft een hoge vlucht genomen door een goede samenwerking met de nieuw opgerichte VVWM. Procedures en inhoudelijke benaderingen zijn met elkaar afgestemd, waardoor de VVWM voor aangesloten leden aan goede trajectbegeleiding kan doen. De gemeente kan op haar beurt er vaker vanuit gaan dat ingediende aanvragen na een voortoets door de VVWM een grote kans van slagen hebben. Deze ontwikkeling heeft vervolgens weer geresulteerd in een toename van vrijwillige aanvragen omgevingsvergunning en gebruiksmelding door de bij de VVWM aangesloten pandeigenaren. Er is overduidelijk een beginnende gedragsverandering waarneembaar van “wachten op de gemeente” naar “op eigen initiatief starten”.



De bewoners van de betreffende panden en andere belanghebbenden worden, als ze bekend zijn bij de gemeente, actief geïnformeerd. Vragen over woningsplitsing en woningomzetting worden door ons klantcontactcentrum in ontvangst genomen. Specialistische beantwoording wordt uitgevoerd door de medewerkers van het projectteam Veilige Kamers. Indien gevraagd vindt overleg plaats met de buurtplatforms e.d. over de feitelijke resultaten in hun straten.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Splitsen en omzetten van woningen naar kamergewijze verhuur kan bijdragen aan een meer effectief 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

Voorgestelde maatregelen worden binnen bestaande formatie en financiën uitgevoerd.

Hierbij is geen rekening gehouden met de gevolgen van de eventuele keus om als gemeente ook een rol te gaan spelen bij de handhaving op het bestemmingsplan van kamergewijs verhuurde panden met minder dan 5 kamers.

Ook is nog geen rekening gehouden met de kosten van een eventueel noodzakelijke nulmeting van kamergewijs verhuurde panden.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

8. Financiën

Zie 6.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Het op 7 juli 2015 door het college vastgestelde beleid is tot stand gekomen in overleg met de raad en betrokkenen in de stad. Dat is gebeurd door gesprekken met buurtorganisaties, verhuurders,



Vereniging Eigenaren Binnenstad Maastricht, brandweer, politie, Maastricht Housing, Maastrichtse Studenten Raad en via twee stadsrondes in mei en juni 2015.

Bij de raad was er voldoende draagvlak voor het nieuwe beleid. In het bijzonder enkele buurtorganisaties betreurden het afschaffen van het oude, tenzij beleid en de vierkante meternorm van het amendement woningsplitsing van mei 2013.

In het kader van de met raad overeengekomen evaluatie is begin 2016 gesproken met de hiervoor genoemde organisaties, aangevuld met de in 2015 opgerichte Vereniging Verhuurders Woonruimten Maastricht. Verder is op 19 april 2016 een stadsronde georganiseerd om de meningen van raadsleden en betrokkenen uit de stad op te halen en op 2 juni 2016 heeft een bijeenkomst van stakeholders plaatsgevonden.

In het kader van het raadsvoorstel woonprogrammering zijn diverse reacties binnengekomen op het voorstel om studentenhuysvesting en het splitsen en omzetten van woningen te gaan programmeren. Deze reacties zijn in dit kader inmiddels behandeld en beantwoord. Daarnaast zijn na de stakeholdersbijeenkomst enkele reacties op de voorstellen voor gewijzigd beleid ontvangen (VWWM/VEBM, MSR, gezamenlijke buurtraden). Deze zijn als bijlage 8 bij deze nota gevoegd.

11. Voorstel

Beslispunten

1. Vaststellen van gewijzigd beleid splitsen en omzetten (kamergewijze verhuur) van woningen.
2. Intrekken van de op 7 juli 2015 vastgestelde uitvoeringsregels en vaststellen van de nieuwe uitvoeringsregels splitsen en omzetten.
3. Voor de beoordeling van nieuwe situaties (situaties die voorafgaand aan de peildatum van 21 mei 2013 niet gesplitst of voor kamergewijze verhuur in gebruik waren) een drietrapsbenadering volgen:
 - a. Toetsing aan (nog door de raad met het raadsbesluit woonprogrammering Maastricht vast te stellen) programma's op stadsniveau voor splitsen, omzetten en herbestemming van niet-woongebouwen.
 - b. Voor kamergewijze verhuur een maximumpercentage per straat in te voeren ter voorkoming van concentraties kamergewijze verhuur op straatniveau:
 - geen maximum in het centrumstedelijk woonmilieu;
 - 30% in het stedelijk woonmilieu;
 - 15 % in het stadsrand woonmilieu.
 - c. Het handhaven van de minimum grootte van de te splitsen of om te zetten woning van 110 m² (Woningoppervlak) om kleinere woningen te behouden.



4. In lijn met de reguliere praktijk van bestemmingsplanwijzigingen de voorwaarde invoeren van een afwentelingsovereenkomst inzake de financiële aansprakelijkheid voor mogelijke planschade.
5. Aanvragen die voor de inwerkingtreding van dit besluit zijn ingediend, te beoordelen op basis van de oude uitvoeringsregels d.d. 7 juli 2015.
6. Het invoeren van kwaliteitseisen (o.a. berging fietsen en afval) bij herbestemming niet-woongebouwen, zoals opgenomen in de nieuwe uitvoeringsregels.
7. (Getrapt) Aanscherpen van de overgangsregeling voor bestaande situaties (situaties die op de peildatum van 21 mei 2013 voor kamergewijze verhuur in gebruik waren):
 - a. Tot de ter inzage legging van het door de raad vastgestelde facetbestemmingsplan splitsen en omzetten de eisen van het gewijzigde beleid te hanteren, maar bestaande situaties uit te zonderen van de navolgende eisen:
 - Een minimum grootte van 110 m² (Woningoppervlak) van de te splitsen of om te zetten woning.
 - Afwentelingsovereenkomst inzake de financiële aansprakelijkheid voor mogelijke planschade.
 - b. Na deze ter inzage legging van het facetbestemmingsplan alle eisen van het gewijzigde beleid ook voor bestaande situaties volledig te laten gelden.
8. Een snelle invoering van een kwaliteitskeurmerk kamergewijze verhuur actief te ondersteunen via deelname in de werkgroep Keurmerk en ondersteuning van enkele pilots.
9. Voor het borgen van een integrale aanpak van leefbaarheid in te zetten op het sluiten van een convenant met betrokken partijen over onderlinge informatie-uitwisseling, rolverdeling, uitvoering en handhaving.
10. Het facetbestemmingsplan splitsen en omzetten op te stellen en in procedure te brengen.
11. Dit voorstel, vooruitlopend op de behandeling van het facetbestemmingsplan door de raad, na het zomerreces met de raad te bespreken.
12. De raad met bijgaande raadsinformatiebrief te informeren.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De nieuwe regels treden in werking na de officiële bekendmaking van het gewijzigde beleid. Voor de bestaande situaties geldt een verlengde en (na vaststelling van het facetbestemmingsplan door de raad) aangescherpte overgangsregeling.

Het gewijzigde beleid splitsing en omzetting van woningen wordt planologisch-juridisch vertaald in een facetbestemmingsplan. Als het college besluit het gewijzigde beleid vast te stellen, zal het



bestemmingsplan op korte termijn gereed worden gemaakt en in procedure worden gebracht (zie bijlage 9).

In overleg met het presidium zal dit voorstel zo spoedig mogelijk na het zomerreces voor bespreking met de raad worden geagendeerd.

Flankerend worden verdere acties uitgevoerd in het kader van het Actieprogramma Student en Stad.

Collegevoorstel