

AANPASSING BELEID KAMERGEWIJZE VERHUUR

Gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders van Maastricht d.d. 14 maart 2017, korr.no. 2017-02931; organisatieonderdeel BO-Ruimte;

BESLUITEN:

1. tot vaststelling van het volgende: De percentages kamerverhuur voortkomend uit bijlage A van de uitvoeringsregels, zoals vastgesteld bij besluit van 12 juli 2016, in de wijken Brusselsepoort, Limmel en Belfort in te trekken. Vaststellen van de percentages kamerverhuur voortkomend uit de partiële nulmeting in de wijken Brusselsepoort, Limmel en Belfort (zoals opgenomen in bijlage 1).
2. De percentages van 30% in de stedelijke woonmilieus en 15% in de stadsrandmilieus voortkomend uit bijlage A van de uitvoeringsregels, zoals vastgesteld bij besluit van 12 juli 2016, in te trekken. Vaststellen van nieuwe maximumnormen voor kamergewijze verhuur: 20% in stedelijke woonmilieus en 10% in stadsrandmilieus en deze nieuwe maximumnormen van toepassing te verklaren op de uitvoeringsregels zoals vastgesteld bij besluit van 12 juli 2016.
3. De nieuwe maximumnormen voor kamergewijze verhuur niet van toepassing te verklaren op omgevingsvergunningen die al zijn verleend voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze nieuwe normering, zodat dergelijke vergunningaanvragen ook in bezwaar- en (hoger) beroepsprocedures worden getoetst aan de oorspronkelijke, op 12 juli 2016 vastgestelde normering.
4. Conform het gemeenschappelijk advies van de stakeholders op experimentele basis voor de periode 2017 tot 31-12-2018 een afstandscriterium toe te gaan passen bij de beoordeling van aanvragen omgevingsvergunning bij nieuwe situaties (nieuwe situatie betekent niet aanwezig op 21 mei 2013) voor zowel het omzetten van woningen naar wooneenheden voor kamergewijze verhuur als het herbestemmen van monumentale niet-woongebouwen naar wooneenheden voor kamergewijze verhuur.
5. De portefeuillehouder de opdracht te geven om uitvoeringsregels voor het afstandscriterium nader uit te werken. Deze uitvoeringsregels worden, net zoals de nieuw vast te stellen percentages aandeel kamerverhuur voor de overige buurten, via een apart besluit vastgesteld. De uitvoeringsregels gaan over het juridisch formuleren en het waar nodig technisch detailleren op onderdelen van de genoemde afspraken.
6. De raad met bijgaande raadsinformatiebrief en de stakeholders met bijgaande brief te informeren.

Beleidsregels

Het beleid voor het splitsen en omzetten heeft relatie met het actieprogramma Student en Stad. Dit actieprogramma is gericht op de transformatie van Maastricht als oudste stad van Nederland met de jongste universiteit van Nederland tot een echte universiteit- en studentenstad, waarin de leefbaarheid voor alle bewoners optimaal is en (internationale) studenten maximaal geïntegreerd zijn. Het beleid voor woningsplitsing geeft de eisen die er vanuit het woonbeleid aan het splitsen en omzetten van woningen en het herbestemmen van monumentale niet-woongebouwen worden gesteld.

De normering van kamergewijze verhuur maakt onderdeel uit van de drietrapsraket van het in juli 2016 gewijzigde beleid:

- beperken van aantallen op stadsniveau (via de stedelijke woonprogrammering 2016-2020 die september 2016 is vastgesteld door de raad);
- maximeren van kamergewijze verhuur op straatniveau;
- kwaliteitseisen op woningniveau.

Op 15 december 2016 is een aantal buurtvertegenwoordigers en op 10 januari 2017 zijn de Vereniging Verhuurders Woonruimte Maastricht (VVWM) en de VEBM (Vereniging Eigenaren Binnenstad Maastricht) ingelicht over de ontstane situatie.

Op 11 januari j.l. is er een stakeholdersbijeenkomst geweest waarin betrokkenen zijn geconsulteerd over mogelijke oplossingsrichtingen. Hiervoor zijn dezelfde organisaties uitgenodigd als voor de stakeholdersbijeenkomst van 2 juni 2016 (UM, Zuyd Hogeschool, Maastricht Housing, VVWM (Vereniging Verhuurders Woonruimten Maastricht), VEBM (Vereniging Eigenaren Binnenstad Maastricht), diverse buurtplatforms, Servatius, Woonpunt, Maasvallei, Maastrichtse StudentenRaad (MSR), Jules, Politie en Trajekt). Toen is, ter voorbereiding van het collegebesluit van juli 2016, onder andere van gedachten

gewisseld over de draaiknoppen voor bijstelling van het beleid op het gebied van woningsplitsing en woningomzetting. Tot slot zijn er in kleinere kring twee vervolggesprekken met stakeholders geweest. Met de uitkomsten hiervan is bij de uitwerking van dit voorstel rekening gehouden.

De maximering van kamergewijze verhuur kan niet los worden gezien van de andere onderdelen van het beleid voor splitsen en omzetten. Alhoewel zeker op stadsniveau per definitie beperkt in effect, omdat het aantal toegestane omzettingen naar kamergewijze verhuur en herbestemming monumenten samen beperkt is tot maximaal 80 eenheden per jaar (wat gelijk staat aan ca. 16 woningen per jaar), levert dit instrument een bijdrage aan het voorkomen van verdergaande concentraties kamergewijze verhuur, daar waar dit ongewenst wordt geacht.

Uitkomsten nulmeting

Afgesproken is met de nulmeting te starten in enkele buurten waar de problematiek het sterkst speelt (Brusselsepoort, Limmel en Belfort). Deze nulmeting is inmiddels afgerond. De uitkomsten daarvan zijn als volgt (gedetailleerde cijfers zijn opgenomen in bijlage).

Aantal straten "op slot" op grond van overschrijden maximumnorm	Collegebesluit juli 2016	Nulmeting
Brusselsepoort	11	2
Limmel	4	3
Belfort	6	3
Totaal	21	8

Uitgaande van de huidige maximumpercentages (30% voor grootste deel van Brusselsepoort, 15% voor Limmel, Belfort en het resterende deel van Brusselsepoort) neemt het aantal straten dat op slot staat voor een verdere uitbreiding van kamergewijze verhuur fors af.

De nulmeting voor de andere buurten loopt en wordt voor 1 april a.s. afgerond. De verdere invulling daarvan is mede afhankelijk van dit collegebesluit. De hoogte van de maximumnorm bepaalt namelijk ook de keuze van de te onderzoeken straten.

Verder kan van invloed zijn het onderzoek naar de, in het verleden door de minister in het kader van de huurtoeslag aangewezen, kamergewijs verhuurde complexen waarbij de kamers een eigen huisnummer hebben.

Uitwerking opties

Ter voorbereiding op het collegebesluit zijn de volgende opties onderzocht:

- Niks doen
- Alternatieve instrumenten:
 - Aanhouden individuele aanvragen
 - Leefbaarheidstoets voor nieuwe situaties
 - Hotspots afsluiten op gebiedsniveau
 - Straten afsluiten
- Normering
 - Wijze van meten aanpassen
 - Aanpassen maximumnorm

In onderstaand schema worden de voor- en nadelen van de verschillende opties beschreven.

opties	+	-
niks doen	geen nieuw collegebesluit nodig	niet reëel (te grote verschillen) draagvlak beleid onder druk
aanhouden nieuwe aanvragen leefbaarheidstoets voor nieuwe situaties	geen nieuw collegebesluit nodig maatwerk: afweging per geval	alleen voor korte termijn inconsequent (eerder afgewezen) geen draagvlak, ambtelijk en bestuurlijk problematisch i.r.t. legalisatie vergt nieuw collegebesluit
hotspots afsluiten op gebiedsniveau	krachtig signaal afgeven	te grofmazig basis vereist (ook) toets leefbaarheid vergt nieuw collegebesluit
straten afsluiten	maatwerk: afweging per geval	basis vereist (ook) toets leefbaarheid vergt nieuw collegebesluit
wijze van meten aanpassen		manipulatie, willekeur vereist nieuwe telling vergt nieuw collegebesluit
normering omlaag (nu geen maximum, 30% en 15%)	versterkt effectiviteit herstel oorspronkelijk doel norm	verwijt veranderen spelregels tijdens de wedstrijd vergt nieuw collegebesluit

Uitkomsten stakeholdersoverleg

Bovenstaande opties zijn 11 januari besproken in een stakeholdersbijeenkomst. Hieruit valt de volgende algemene lijn te destilleren:

- Niks doen is geen optie. Omdat de feitelijke percentages kamerverhuur kleiner blijken te zijn dan eerder gedacht, verliest de maximumnorm aan kracht. Dat is ongewenst, omdat dit binnen het huidige beleid de enige gebiedsgerichte norm is.
- De gemeenschappelijke voorkeur gaat daarom uit naar aanpassing van de maximumnorm. En wel op zodanige wijze dat daarmee het oorspronkelijke effect van deze norm weer wordt bereikt.
- Met name vanuit de buurten wordt ervoor gepleit naast een aanpassing van de maximumnorm op straatniveau op een nog lager schaalniveau een verdere verfijning toe te passen. Genoemd zijn:
 - inbouwen van leefbaarheidstoets, zodat elke aanvraag individueel wordt beoordeeld op effect leefbaarheid;
 - toevoegen van afstandscriterium: tussen elk kamerverhuurpand in een straat moet een nader te bepalen minimale afstand zitten zodat clustervorming in een straat wordt voorkomen; in een flatgebouw: onder/boven/naast woning met kamerverhuur geen andere woning met kamerverhuur toestaan;
 - het uitsluiten van gebouwen die op grond van een objectieve bouwkundige boordeling (met name gericht op geluid) niet/minder geschikt zijn voor het samenleven van groepen met een onderling zeer verschillende leef- en woonpatroon.
- De andere opties worden als niet doelmatig beoordeeld.

Uitkomsten vervolgoverleg stakeholders

Op verzoek van de portefeuillehouder is vervolgens in twee bijeenkomsten (9 en 15 februari) met een aantal stakeholders (Vereniging Buurtbalans, vertegenwoordiging overige buurten, Vereniging Verhuurders Woonruimten Maastricht, Vereniging Eigenaren Binnenstad Maastricht, Maastrichtse Studenten Raad, Maastricht Housing), verder van gedachten gewisseld over de aanpassing van de maximumnormering voor kamergewijze verhuur en eventuele andere beleidsinstrumenten.

- Uitkomst van dit overleg is een gemeenschappelijk advies aan het college. De partijen kunnen zich vinden in een verlaging van de maximumnormen van 30% naar 20% voor straten in het stedelijk woonmilieu en van 15% naar 10% voor straten in stadsrandmilieu. Het overleg adviseert het college:
- om samen met de stakeholders in de jaren 2017 en 2018 een experiment uit te voeren met de toepassing van het afstandscriterium;
 - dit criterium op basis van het volgende principe als volgt in te vullen:
 - bij grondgebonden woningen: tussen twee kamergewijs verhuurde panden moeten minimaal 4 niet-kamergewijs verhuurde panden liggen. Dit wordt op straat- en blokniveau ingevuld, hetgeen 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;
 - bij gestapelde woningen: minimaal 2 niet-kamergewijs verhuurde woningen boven/onder/links/rechts;
 - het experiment toe te passen voor nieuwe situaties (en dus nieuwe aanvragen omgevingsvergunning) in de hele stad. Het centrummilieu wordt daarbij uitgezonderd;
 - het experiment aan te gaan voor 2017 en 2018;
 - in 2018 een evaluatie uit te voeren als onderdeel van de algehele evaluatie van het beleid voor splitsen en omzetten die in 2018 zal plaatsvinden;
 - bij de aanstaande besluitvorming over de aanpassing van de maximumnorm voor kamergewijze verhuur hiertoe te besluiten opdat het experiment snel van start kan gaan;
 - de verdere invulling van het experiment in overleg met de stakeholders vorm te geven;
 - het totale pakket van ingezette instrumenten voor kamergewijze verhuur (zoals maximumnorm en afstandscriterium) -m.u.v. het instrument stedelijke programmering (40-40-40)- in 2018 te evalueren;
 - actie te ondernemen om te komen tot een verbetering van de inventarisatie van panden waar sprake is van (ernstige) leefbaarheidsproblemen;
 - de communicatie tussen de gemeente en vertegenwoordigers van de wijken te versterken;
 - in aanvulling op bovengenoemde preventieve maatregelen ook in te zetten op versterking van de handhaving.

De laatste drie adviespunten worden in deze collegenota voor kennis aangenomen. Dit collegevoorstel doet derhalve geen uitspraak over de uitwerking of uitvoering van deze adviespunten.

Uitwerking verlaging maximumnorm
A Hoe?

De basis voor de eerder vastgestelde 30% (zonder dat dit een harde grens is) is gevonden in vakliteratuur waarin is gesteld dat 1/3 tijdelijke bewoning/kamergewijze verhuur voor een woonbuurt als een maximum kan worden gezien, zonder dat de leefbaarheid in het gedrang komt. Dit is te zien als een soort omslagpunt. Komt er nog meer kamerverhuur bij, dan kan het tot gevolg hebben dat (nog meer) andere bewoners wegtrekken en het proces van verkamering nog verder wordt versterkt.

De basis voor de 15% in stadsrandmilieus is gevonden in het gemiddeld aandeel studenten op het totaal aantal huishoudens in Maastricht.

Met het voortschrijdende inzicht opgedaan in de nulmeting zijn dit hoge percentages. Redenerend vanuit de basis komen we tot het volgende voorstel. Het aandeel studenten op het totaal aantal huishoudens is op stadsniveau 15%. Als het aantal studenten de komende jaren nog verder groeit, zal dit aandeel nog verder kunnen stijgen. Vanuit de woonmilieubenadering is ervoor gekozen kamergewijze bewoning in het centrumstedelijke woonmilieu niet te maximeren. Er is geen aanleiding dat nu te herzien. Voor het stedelijke woonmilieu is in het besluit van juli 2016 gesteld dat hier een meer dan stedelijk gemiddeld aandeel kamergewijze verhuur verdedigbaar is. Het voorstel is dan ook om voor de stedelijke woonmilieus uit te gaan van een maximum van 20% en voor de stadsrandmilieus van 10%. Gemiddeld genomen komen we daarmee uit op ca. 15% en blijft er ruimte in de verschillende woonmilieus voor extra kamergewijze verhuur.

Het beeld op straatniveau voor de drie onderzochte buurten zou er met de nieuwe maxima als volgt uit gaan zien.

Aantal straten "op slot" op grond van overschrijden maximumnorm

	Collegebesluit juli 2016	Nulmeting	Nulmeting met percentages 20% (Brusselsepoort) en 10% (Limmel en Belfort)
Brusselsepoort	11	2	5
Limmel	4	3	6
Belfort	6	3	6
Totaal	21	8	17

Met deze nieuwe maximumnormen komen we niet uit op hetzelfde aantal voor een toename van kamergewijze verhuur afgesloten straten. Dat geldt overigens alleen voor Brusselsepoort. Maar dat is ook niet per sé noodzakelijk. Naast het aantal straten is namelijk ook van belang welke straten. Met de nieuwe percentages staat in ieder geval een aantal straten in deze buurten waar verdere uitbreiding van kamergewijze verhuur problematisch is, op slot. Anders gezegd: in een deel van de als gevolg van het collegebesluit van juli 2016 afgesloten straten was en is geen sprake van leefbaarheidsproblemen door kamergewijze verhuur.

Er blijven dus ook met de nieuwe normen straten open die in de ogen van een aantal buurten, met name Brusselsepoort, (weer) op slot zouden moeten komen te staan. Maar een verdere generieke verlaging van de maximumpercentages is niet reëel, kijkend naar de uitgangspunten van een evenwichtige verdeling over de drie verschillende woonmilieus. Bovendien is de maximale toename door de quotering al zeer sterk beperkt. In het bijzonder voor Belfort komt daar nog bij dat het zowel omzetten naar kamergewijze verhuur als splitsen in de (geluidsgevoelige) portieketageflats vanwege de norm van 110 m² niet is toegestaan. Wat de exacte gevolgen voor de overige buurten zijn kan pas worden vastgesteld na afronding van de totale nulmeting.

Tot slot: het college kan op grond van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht een hardheidsclausule toepassen. Deze kan worden ingezet voor individuele gevallen, daar waar er sprake is van zeer bijzondere en te objectiveren omstandigheden (uitzonderingssituaties). De hardheidsclausule kan zowel bij nieuwe als bestaande situaties (legalisatie) worden toegepast en gebruikt worden om een vergunning te verlenen of te weigeren.

B . Wanneer?

Er zijn drie momenten:

1. na afronding van de partiële nulmeting;
2. na afronding van de volledige nulmeting in april 2017;
3. bij de aan de raad voor 2018 toegezegde evaluatie.

Gezien de lange termijn valt de 3e optie af. De nulmeting in Brusselsepoort, Limmel en Belfort is afgerond. Voor de rest van de stad is het administratieve deel van de nulmeting grotendeels afgerond. Daarmee is met redelijke zekerheid vast te stellen wat het effect van de nieuwe percentages is. De controle ter plekke zal voor een aantal straten een ander percentage kunnen opleveren. Maar de verwachting is dat dit in slechts een klein aantal gevallen zal kunnen leiden tot een verandering van regime. Daarom wordt voorgesteld voor de 1e optie te kiezen en nu nieuwe maximumpercentages vast te stellen.

Eerste uitwerking afstandscriterium

A. Hoe?

Voorgesteld wordt het gemeenschappelijk advies van het stakeholders overleg over te nemen. Dus op basis van het volgende principe:

- bij grondgebonden woningen: 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.
- bij gestapelde woningen: minimaal 2 niet-kamergewijs verhuurde woningen boven/onder/links/rechts.

Ook het advies om het afstandscriterium in de hele stad -met uitzondering van het centrummilieu- toe te passen kan worden overgenomen.

Het afstandscriterium wordt verder uitgewerkt in zogenaamde uitvoeringsregels. Concreet gaat het hier om twee afrondende zaken, van belang voor een goede uitvoering:

- juridisch formuleren van de genoemde afspraken;
- waar nodig technisch detailleren op onderdelen van de genoemde afspraken.

Ook deze uitwerking gebeurt uiteraard in samenwerking met de stakeholders.

B. Wanneer?

Om zo snel mogelijk de effecten van dit afstandscriterium te kunnen vaststellen, adviseren de stakeholders om zo snel mogelijk te starten. Voorgesteld wordt dit advies over te nemen en, nadat de uitvoeringsregels zijn vastgesteld door het college en vervolgens overeenkomstig de wettelijke regels zijn bekendgemaakt, de ingediende aanvragen voor nieuwe situaties (dit geldt dus niet voor de op 21 mei 2013 al aantoonbaar aanwezige kamerverhuur) op experimentele basis voor 2017 tot 31-12-2018 ook te toetsen aan het nader uit te werken afstandscriterium. De uitvoeringsregels worden in een separate nota vastgesteld door het college. Deze nota zal begin april worden voorgelegd.

Op gelijke wijze als bij de verlaging van de maximale percentages voor kamerverhuur wordt niet aan het afstandscriterium getoetst bij vergunningen die al zijn verleend voorafgaand aan de inwerkingtreding van het afstandscriterium. Dergelijke vergunningaanvragen worden ook in bezwaar- en (hoger) beroepsprocedures niet aan het afstandscriterium getoetst. Hiermee wordt voorkomen dat vergunningen in een eventuele bezwaar- of beroepsprocedure alsnog moeten worden ingetrokken vanwege het afstandscriterium.

Het quotum 2017 voor omzetting en herbestemming naar kamergewijze verhuur is op dit moment benut. Dat betekent dat er, tenzij er quotum vrijvalt omdat er ingediende aanvragen afvallen, nu geen ruimte is om aanvragen voor kamergewijze verhuur in behandeling te nemen. Het effect van het afstandscriterium kan dan ook (waarschijnlijk) pas in 2018 echt worden beoordeeld.

De evaluatie van de werking van deze maatregel kan worden meegenomen in de eerder voor 2018 toegezegde brede evaluatie van het gehele beleid voor splitsen en omzetten. Ook wordt het advies van de stakeholders overgenomen om alle aanvullende maatregelen (o.a. straatquotering en afstandscriterium) in deze evaluatie te betrekken met uitzondering van de stedelijke programmering (40-40-40).

Aspecten ten aanzien van het afstandscriterium die in deze evaluatie van het experiment een rol spelen zijn onder andere: de toegevoegde waarde van de nieuwe toetsingsgronden in relatie tot bestaande toetsingsgronden, effecten op beschikbaarheid kamers, leefbaarheid buurten, regeldruk (o.a. effect stapeling regels), (juridische) uitvoerbaarheid en een afweging van de kosten en baten.

Overige aspecten

Dit besluit heeft geen gevolgen voor de procedure van het facetbestemmingsplan splitsen en omzetten. De monitoring en evaluatie van het experiment worden uitgevoerd door de gemeente in nauwe samenwerking met de stakeholders.

Uitvoeringsregels

Behorende bij "Gewijzigd beleid splitsen en omzetten van woningen"

In het "Beleid splitsen en omzetten van woningen" is aangeduid in hoofdlijnen hoe het nieuw beleidsinstrumentarium zou moeten gaan uitzien. Specifiek ten behoeve van de hierin voorgestelde generieke toets en de bouw- en woontechnische toets, is een uitvoeringsregels opgesteld welke zal dienen voor de samenstelling van het voorgestelde facetbestemmingsplan. Deze onderstaande regels geven derhalve nadere uitwerking aan hetgeen in het nieuwe beleid opgenomen is.

Begrippen

Begane grondvloer

Vloer van het gebouw het dichtst gelegen nabij peil.

Peil

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang (of die) onmiddellijk aan een weg grenzen: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang of:

- b. in geval van bouwwerken boven een wateroppervlak: de gemiddelde maaiveldhoogte van de aanliggende oevers, of:
- c. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

Erf

Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Woningoppervlakte (WO)

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 rechtstreeks 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.

Gebruiksoppervlakte (GO)

Gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580.

Verblijfsgebied (VG)

Gebruiksgebied of een gedeelte daarvan voor het verblijven van personen met een minimale vrije hoogte van 2,1 meter.

Hoofdverblijf

Feitelijk woonverblijf in de Basisregistratie Personen (BRP) of diens rechtsopvolgers.

Huishouden

Één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen, met de intentie om zelfstandig, bestendig, voor onbepaalde tijd, in gezinsverband of in een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband te wonen. Bewoners van wooneenheden (voor kamerverhuur) gezamenlijk worden hieronder niet begrepen.

Parkeernormen

De in de gemeente Maastricht geldende parkeernormen.

Woning

Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de woning is de aanwezigheid van een eigen toiletruimte, badruimte en een keuken met kooktoestel.

Kamergewijze verhuur

Het verschaffen van woonverblijf in één (gedeelte van een) gebouw middels meer dan één wooneenheid (voor kamergewijze verhuur). De bewoners hebben gezamenlijk één voorkeur. Daarnaast delen de bewoners van de wooneenheden minimaal 1 van de volgende voorzieningen: badkamer, keuken of toilet.

Wooneenheid (voor kamergewijze verhuur)

Een onzelfstandig gedeelte van een gebouw met woonfunctie ten behoeve van kamergewijze verhuur, welk gedeelte dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de wooneenheid is het gezamenlijk gebruik (met andere wooneenheden) van een toiletruimte, badruimte en/of een keuken. Een wooneenheid kan uit meerdere ruimtes bestaan.

Woningomzetting

Omzetting van een woning naar één of meer wooneenheden voor kamergewijze verhuur.

Woningsplitsing

Het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen dan wel het omzetten van één of meer wooneenheden naar één of meer woningen.

Herbestemmen naar woning of wooneenheid

Het in gebruik nemen van een bestaand gebouw ten behoeve van wonen, welk nu niet voor wonen bestemd is. Hieronder wordt verstaan het wonen in een woning of een wooneenheid.

Hospes/Hospita regeling

Het verhuren van wooneenheden in een woning waarbij de eigenaar het hoofdverblijf heeft in dezelfde woning als waar de wooneenheden gelegen zijn. Kenmerkend voor de hospes/ hospita regeling is dat de bewoner/ huurder van een wooneenheid de toiletruimte, badruimte en de keuken deelt met de eigenaar van de woning. De wooneenheid heeft géén eigen voorzieningen (te weten een toiletruimte, badruimte of keuken). De hospes/ hospita regeling is een specifieke vorm van woningomzetting.

Afwijken van het bestemmingsplan of beheersverordening

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van een verbod zoals in het bestemmingsplan of in de beheersverordening opgenomen.

Aan het verbod tot woningsplitsing, het verbod tot woningomzetting, het verbod tot herbestemmen naar woningen en/of het verbod tot herbestemmen naar wooneenheden wordt in beginsel medewerking mogelijk geacht indien voldaan wordt aan de navolgende regels onder A., B. & C.

A. Woonbeleid / Woningbouwprogramma Stadsniveau

Voor de nieuw te realiseren woning(en) en/of de nieuw te realiseren wooneenheid voor kamergewijze verhuur wordt voldaan aan het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Indien de aangevraagde woningsplitsing, woningomzetting en/of het herbestemmen naar wonen aantoonbaar bestond op peildatum 21 mei 2013, dan hoeft niet aan de gemeentelijke woningbouwprogrammering te worden voldaan.

B. Maximumpercentage kamergewijze verhuur straatniveau

Woningomzetting en/of het herbestemmen naar wooneenheden voor kamergewijze verhuur is alleen mogelijk indien het maximumpercentage aan kamerverhuur per straat niet overschreden wordt.

Indien de aangevraagde 'woningomzetting' en/of het 'herbestemmen naar wooneenheden' aantoonbaar bestond op peildatum 21 mei 2013, dan hoeft niet aan de regels op straatniveau te worden voldaan.

Voor 'woningsplitsing' en/of het 'herbestemmen naar woningen' gelden deze regels op straatniveau in het geheel niet.

Deze regels op straatniveau gelden ook niet voor het herbestemmen van bestaande panden of complexen naar grootschalige complexen studentenhuisvesting met meer dan 25 wooneenheden in één pand, die enigzins solitair zijn gelegen.

Het percentage is de uitkomst van het aanwezige aandeel woningen met kamergewijze verhuur in relatie tot het aanwezige aantal woningen in een straat. De tot studentenhuisvesting herbestemde complexen met meer dan 25 wooneenheden in één pand en die enigzins solitair zijn gelegen, worden hierbij niet meegeteld.

Het toetsingskader gebieds- en/of straatpercentages kamerverhuur bestaat uit:

1. De nulmeting aanwezige woningen met wooneenheden voor kamergewijze verhuur in Maastricht.
2. De vastgestelde bestaande percentages aan kamerverhuur per gebied en/of straat op basis van de nulmeting.
3. De vastgestelde maximumpercentages aan kamerverhuur per gebied en/of straat.
4. Een geografische kaart met duidelijke weergave van:
 - a. een heldere begrenzing van de gebieden en straten;
 - b. de vastgestelde bestaande percentages aan kamerverhuur per gebied of straat op basis van de nulmeting.
 - c. de vastgestelde maximumpercentages aan kamerverhuur per gebied of straat. Een overzicht van straten die uitkomen boven de gestelde norm van 30% in centrumstedelijke woonmilieus en 15% in stadsrandmilieus is opgenomen in bijlage A van deze beleidsregels.

C. Uitvoeringsregels woningsplitsing, woningomzetting en/of herbestemmen naar woningen en wooneenheden pandniveau

Deze regels zijn van toepassing op alle vergunningsaanvragen welke zien op 'woningsplitsing', 'woningomzetting' en/of 'herbestemmen naar woningen of wooneenheden'.

C 1. Woningsplitsing

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het verbod tot woningsplitsing indien:

1. De te splitsen woning een minimale woningoppervlakte heeft van 110 m².
2. De nieuwe woningen ieder afzonderlijk een gebruiksoppervlakte hebben van minimaal 18 m².
3. Voor de nieuwe woningen wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen;
4. Er een afwentelingsovereenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente is gesloten met betrekking tot planschade;
5. De nieuwe woningen beschikken over een bruikbare en bereikbare, al dan niet inpandige, voorziening om fietsen te stallen op het eigen erf, waarbij:
 - a. Per woning een bruikbaar oppervlakte van 1,5 m² aan stallingsruimte aanwezig dient te zijn;
 - b. Een inpandige stalling voor fietsen is gelegen in een afzonderlijke ruimte.
6. De nieuwe woningen beschikken over een bruikbare en bereikbare, al dan niet inpandige, locatie voor het opslaan van huishoudelijk afval van minimaal 0,5 m² per woning, waarbij:
 - a. Een inpandige locatie voor de opslag van afval is gelegen in een afzonderlijke ruimte;

- b. De in pandige locatie voor de opslag van afval mag onderdeel uitmaken van de in pandige stalling van fietsen;
- c. De locatie voor de opslag van afval mag ook op eigen erf in de buitenlucht aanwezig zijn mits dit op een niet naar de openbare weg gekeerde zijde van het terrein is. In dat geval zijn de onderdelen 6a. en 6b. niet van toepassing.
- d. Bovenstaand lid c. is niet van toepassing indien het erf waarop het pand gelegen is, alleen naar de openbare weg gekeerd is.

C 2. Woningomzetting

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het verbod tot woningomzetting indien:

1. De om te zetten woning een minimale woningoppervlakte heeft van 110 m².
2. De wooneenheden voor kamergewijze verhuur ieder afzonderlijk een verblijfsgebied hebben van minimaal 5 m².
3. Voor kamergewijze verhuur wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen;
4. Er een afwentelingsovereenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente is gesloten met betrekking tot planschade;
5. De te realiseren wooneenheid voor kamergewijze verhuur beschikt over een bruikbare en bereikbare, al dan niet in pandige, voorziening om fietsen te stallen op het eigen erf, waarbij:
 - a. Per wooneenheid een bruikbaar oppervlakte van 1,5 m² aan stallingsruimte aanwezig dient te zijn;
 - b. Een in pandige stalling voor fietsen is gelegen in een afzonderlijke ruimte.
6. De te realiseren wooneenheid voor kamergewijze verhuur beschikt over een bruikbare en bereikbare, al dan niet in pandige, locatie voor het opslaan van huishoudelijk afval van minimaal 0,5 m² per wooneenheid, waarbij:
 - a. Een in pandige locatie voor de opslag van afval is gelegen in een afzonderlijke ruimte;
 - b. De in pandige locatie voor de opslag van afval mag onderdeel uitmaken van de in pandige stalling van fietsen;
 - c. De locatie voor de opslag van afval mag ook op eigen erf in de buitenlucht aanwezig zijn mits dit op een niet naar de openbare weg gekeerde zijde van het terrein is. In dat geval zijn de onderdelen 6a. en 6b. niet van toepassing.
 - d. Bovenstaand lid c. is niet van toepassing indien het erf waarop het pand gelegen is, alleen naar de openbare weg gekeerd is.

C 3. Herbestemmen naar woningen

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het verbod tot het 'herbestemmen naar woningen' indien:

1. Het verzoek tot herbestemmen planologisch stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
2. De nieuwe woningen ieder afzonderlijk een gebruiksoppervlakte hebben van minimaal 18 m².
3. Voor de nieuwe woningen wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen;
4. Er een afwentelingsovereenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente is gesloten met betrekking tot planschade;
5. De nieuwe woningen beschikken over een bruikbare en bereikbare, al dan niet in pandige, voorziening om fietsen te stallen op het eigen erf, waarbij:
 - a. Per woning een bruikbaar oppervlakte van 1,5 m² aan stallingsruimte aanwezig dient te zijn;
 - b. Een in pandige stalling voor fietsen is gelegen in een afzonderlijke ruimte.
6. De nieuwe woningen beschikken over een bruikbare en bereikbare, al dan niet in pandige, locatie voor het opslaan van huishoudelijk afval van minimaal 0,5 m² per woning, waarbij:
 - a. Een in pandige locatie voor de opslag van afval is gelegen in een afzonderlijke ruimte;
 - b. De in pandige locatie voor de opslag van afval mag onderdeel uitmaken van de in pandige stalling van fietsen;
 - c. De locatie voor de opslag van afval mag ook op eigen erf in de buitenlucht aanwezig zijn mits dit op een niet naar de openbare weg gekeerde zijde van het terrein is. In dat geval zijn de onderdelen 5a. en 5b. niet van toepassing.
 - d. Bovenstaand lid c. is niet van toepassing indien het erf waarop het pand gelegen is, alleen naar de openbare weg gekeerd is.

C 4. Herbestemmen naar wooneenheden

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het verbod tot 'het herbestemmen naar wooneenheden' indien:

1. Het verzoek tot herbestemmen planologisch stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
2. De wooneenheden voor kamergewijze verhuur ieder afzonderlijk een verblijfsgebied hebben van minimaal 5 m².
3. Voor kamergewijze verhuur wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen;
4. Er een afwentelingsovereenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente is gesloten met betrekking tot planschade;
5. De te realiseren wooneenheid voor kamergewijze verhuur beschikt over een bruikbare en bereikbare, al dan niet inpandige, voorziening om fietsen te stallen op het eigen erf, waarbij:
 - a. Per wooneenheid een bruikbaar oppervlakte van 1,5 m² aan stallingsruimte aanwezig dient te zijn;
 - b. Een inpandige stalling voor fietsen is gelegen in een afzonderlijke ruimte.
6. De te realiseren wooneenheid voor kamergewijze verhuur beschikt over een bruikbare en bereikbare, al dan niet inpandige, locatie voor het opslaan van huishoudelijk afval van minimaal 0,5 m² per wooneenheid, waarbij:
 - a. Een inpandige locatie voor de opslag van afval is gelegen in een afzonderlijke ruimte;
 - b. De inpandige locatie voor de opslag van afval mag onderdeel uitmaken van de inpandige stalling van fietsen;
 - c. De locatie voor de opslag van afval mag ook op eigen erf in de buitenlucht aanwezig zijn mits dit op een niet naar de openbare weg gekeerde zijde van het terrein is. In dat geval zijn de onderdelen 5a. en 5b. niet van toepassing.
 - d. Bovenstaand lid c. is niet van toepassing indien het erf waarop het pand gelegen is, alleen naar de openbare weg gekeerd is.

C 5. Maatwerk

Een verzoek tot maatwerk is mogelijk voor het gestelde onder punt C 1. t/m C.4. van de afwijkingsregels met betrekking tot het stallen van fietsen. Met een verzoek tot maatwerk kan enkel ingestemd worden, indien het creëren van een bruikbare en bereikbare voorziening om fietsen te stallen op eigen erf of in het eigen pand, daaronder begrepen bij de woning behorende bouwwerken, aantoonbaar niet mogelijk is. Uitgangspunt van een maatwerkoplossing is dat er géén fietsen in de openbare ruimte geplaatst worden.

C 6. Hospes/Hospita regeling

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het verbod tot 'woning-omzetting' en/of het 'herbestemmen naar wooneenheden' door middel van het toepassen van de hospes/hospita regeling indien:

- a. De eigenaar van de woning ter plaatse het hoofdverblijf heeft en voor minimaal 50% economisch en juridisch eigenaar van deze woning is;
- b. De wooneenheden ieder afzonderlijk een gebruiksoppervlakte hebben van minimaal 5 m²;
- c. Niet meer dan twee wooneenheden in de woning gerealiseerd worden of aanwezig zijn.

Burgemeester en wethouders van Maastricht, d.d. 14 maart 2017,

De Secretaris,
P.J. Buijtels

De Burgemeester,
J.M. Penn-te Strake