

Tijdelijke huisvesting studenten in het kader van project Match

Gezien het voorstel aan Burgemeester en Wethouders d.d. 21 november 2017;

korr.no. 2017-38529;Organisatieonderdeel BO-Ruimte;

BESLUITEN :

1. Een uitzondering op de uitvoeringsregels splitsen en omzetten te maken voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor woningen van woningcorporaties die op de nominatie staan voor sloop, renovatie of verkoop en die in het kader van Match worden ingezet voor tijdelijke kamergewijze verhuur worden.
2. Een dergelijke aanvraag alleen te toetsen aan:
 - a. Maximumperscentage kamergewijze verhuur per straat (B 1),
 - b. Minimale grootte van wooneenheid van 5 m² (C 2.2),
 - c. Fietsenstalling (C 2.5) en opslag huishoudelijk afval (C 2.6).
3. Hieraan de volgende nadere voorwaarden te verbinden:
 - a. De gemeente moet schriftelijk hebben ingestemd met de voorgenomen sloop, renovatie of verkoop.
 - b. Het geldt alleen voor leegstaande woningen die op de nominatie staan voor sloop, renovatie en verkoop waarvoor een vergunning o.b.v. Leegstandswet is afgegeven.
 - c. Een woning mag maximaal 2 jaar kamergewijs worden verhuurd; na deze periode geen kamergewijze verhuur meer.
 - d. Jaarlijkse verlenging van de vergunning is mogelijk (tot maximaal 5 jaar voor te koop staande en maximaal 7 jaar voor woningen die worden gesloopt of gerenoveerd) onder de voorwaarde dat er in de voorgaande periode geen overlast is opgetreden.
 - e. Het aantal woningen dat op enig moment hiervoor wordt ingezet, mag stadsbreed nooit meer zijn dan 15 tegelijkertijd.
 - f. Er moet, als het bestemmingsplan geen rechtstreekse toestemming verleent, altijd een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Aanleiding

Via woningcorporatie Servatius is de vraag gekomen of bij het tijdelijk kamergewijs huisvesten van studenten in het kader van Match in panden die op de nominatie staan voor renovatie, sloop of verkoop een aanvraag voor een omgevingsvergunning in het kader van het beleid voor het splitsen en omzetten van woningen achterwege kan blijven.

Context

Als onderdeel van het Actieprogramma Studentenstad worden in het project Match in samenwerking met de woningcorporaties studenten in ruil voor huisvesting gekoppeld aan vrijwilligerswerk. De studenten huren een kamer in een woning en sluiten hiervoor een tijdelijke gebruiksovereenkomst (dus geen regulier huurcontract). Zij betalen geen huur maar een gebruiksvergoeding. Hieraan gekoppeld is een contractueel vastgelegde maatschappelijke verplichting (bijvoorbeeld huiswerkhulp, voedings- en gezondheidsadviezen, taallessen).

In (vrijwel) alle bestemmingsplannen is een algemeen verbod tot splitsen en omzetten opgenomen. Het college kan hier aan de hand van de beleidsregels voor splitsen en omzetten van afwijken en een omgevingsvergunning hiervoor afgeven. In het bestemmingsplan wordt geen onderscheid gemaakt in tijdelijke of permanente verhuur. Dit leidt ertoe dat ook in dit geval er in principe een vergunning voor kamergewijze verhuur nodig is.

Gewenste situatie

Vanwege het grote belang dat aan het project Match in het kader van Studentenstad wordt toegekend enerzijds en het kleinschalige, eenmalige en tijdelijke karakter anderzijds is het te verantwoorden dat niet voldaan hoeft te worden aan alle voorwaarden van de uitvoeringsregels splitsen en omzetten. Hiervoor zijn de volgende argumenten:

- De contingentering uit de woonprogrammering is alleen van toepassing op permanente situaties. Dit geldt ook voor kamergewijze verhuur.
- De facto is het beleid voor splitsen en omzetten ook gericht op permanente situaties. Een in dit kader afgegeven omgevingsvergunning is ook permanent.

Er moet, in verband met de kwaliteit en ter voorkoming van overlast, wel worden voldaan aan:

1. Maximumpercentage kamergewijze verhuur per straat (B 1),
2. Minimale grootte van wooneenheid van 5 m² (C 2.2),
3. Fietsenstalling (C 2.5),
4. Opslag huishoudelijk afval (C 2.6).

Om spanning met het beleid voor splitsen en omzetten te voorkomen zijn wel enkele aanvullende voorwaarden noodzakelijk. Deze zijn:

- De voorgenomen sloop of renovatie moet door de gemeente zijn goedgekeurd i.h.k.v. de wijkontwikkelingsplannen.
- De voorgenomen verkoop van de woningen moet door de gemeente zijn geaccordeerd i.h.k.v. het overleg dat gemeente en woningcorporaties periodiek voeren over de verkoopportefeuille van woningcorporaties.
- Voor de tijdelijke verhuur van sloop, renovatie en te koop staande woningen is altijd een vergunning op basis van de Leegstandswet vereist. Een aanvraag voor tijdelijke kamergewijze verhuur in het kader van Match in deze panden wordt getoetst op de aanwezigheid van een dergelijke vergunning. Zonder vergunning geen toestemming.
- De tijdelijke verhuur mag maximaal 2 jaar duren. Verlenging is mogelijk voor maximaal 1 jaar. Deze verlenging kan meerdere malen worden afgegeven. De maximumduur is 7 jaar voor woningen die leegstaan vooruitlopend op renovatie of sloop. Voor woningen die leegstaan in het kader van verkoop geldt een maximumduur van 5 jaar. Deze termijnen sluiten alle aan bij de Leegstandswet. Een verlenging wordt alleen gehonoreerd als er tussentijds geen (melding van) overlast is geweest.
- Na deze periode komt de woning niet meer in aanmerking voor tijdelijke kamergewijze huisvesting i.h.k.v. Match, noch andere kamergewijze verhuur.
- Stadsbreed wordt het aantal woningen dat woningcorporaties via deze constructie voor Match ter beschikking kunnen stellen, gesteld op maximaal 15. Dat wil zeggen dat er op enig moment via deze constructie nooit meer dan 15 woningen tegelijkertijd hiervoor kunnen worden ingezet.
- Mocht er behoefte zijn om het aantal woningen voor Match uit te breiden, c.q. kan de corporatie niet uit de voeten met de gestelde voorwaarden, dan kan dit worden ingevuld door hiervoor reguliere kamers vanuit het al bestaande (gecontroleerde en vergunde) kamerbestand te doen.
- Er moet altijd een omgevingsvergunning worden aangevraagd (ook i.r.t. controle vergunning o.b.v. Leegstandswet).
- Match en de verhuurder zijn verantwoordelijk voor een goede communicatie met de buurt. Daarbij aandacht voor het feit dat tegenover het alleen betalen van een gebruiksvergoeding (die veel lager is dan de reguliere huurprijs) een contractueel vastgelegde maatschappelijke verplichting staat die ook de leefbaarheid van de buurt ten goede komt.
- Aanvragen voor tijdelijke kamergewijze verhuur van woningen die niet op de nominatie staan voor sloop, renovatie of verkoop worden wel getoetst aan de volledige uitvoeringsregels voor splitsen en omzetten. Vanzelfsprekend geldt dit ook voor woningen die i.h.k.v. Match permanent worden omgezet/gesplitst.
- Als anderen dan woningcorporaties met soortgelijke initiatieven komen worden zij doorverwezen naar Match. Als dat leidt tot een succesvolle koppeling, kan hiervoor onder dezelfde voorwaarden een omgevingsvergunning voor worden afgegeven.

Met dit voorstel wordt een evenwicht gevonden tussen enerzijds de beleidsregels splitsen/omzetten en anderszijds het belang van het project Match als onderdeel van het programma Studentenstad, gericht op integratie, wederzijds begrip en samenleven.

Aldus besloten door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Maastricht d.d. 21 november 2017.

De secretaris,
P.J. Buijtels

de burgemeester,
J.M. Penn-te Strake