



- A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd: V&L
B. Er is wel overeenstemming
C. Er heeft overleg plaatsgevonden met de portefeuillehouder Wonen op 15/9

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)

Uitvoering motie woningsplitsingsbeleid Limmel

1. Aanleiding.

De raad heeft op 17 juni 2014 een motie aangenomen waarin het college wordt opgedragen het regime van het woningsplitsingsbeleid voor Limmel te wijzigen van ja, mits in nee, tenzij. De motie draagt het college verder op de afspraken in het Wijkontwikkelingsplan Limmel-Nazareth na te komen en er op toe te zien dat in voorkomende gevallen handhavend wordt opgetreden om alle risico's voor de bewoners van de wijk te beperken.

Met deze collegenota wordt invulling gegeven aan de gevraagde wijziging van het splitsingsbeleid. Daarmee wordt vooruitgelopen op de aanstaande stadsbrede evaluatie van dit beleid.

Over de handhaving op woningsplitsing/brandveiligheid zal het college een apart voorstel worden voorgelegd.

2. Relatie met bestaand beleid.

In 2008 heeft het college beleid vastgesteld voor het splitsen van woningen (vastgelegd in de notitie "Naar beleid voor woningsplitsing in Maastricht?"). Hiermee wordt via het bestemmingsplan (verbod op woningsplitsing met een ontheffingsmogelijkheid) gestuurd op het splitsen van grotere (veelal eengezins-)woningen in kleinere zelfstandige appartementen of onzelfstandige kamers.

De beoordeling van aanvragen voor woningsplitsing kent drie stappen:

- Toets woonbeleid. Op basis van het gewenste woonmilieubeeld en het aantal grondgebonden woningen wordt een onderscheid gemaakt in wijken waar een "ja, mits beleid" geldt en wijken waar een "nee, tenzij beleid" geldt.
Ja, mits geldt voor wijken waar een vermindering van het aantal grondgebonden woningen a.g.v. woningsplitsing acceptabel wordt geacht. Nee, tenzij geldt voor wijken waar een vermindering van het aantal grondgebonden woningen gezien het gewenste woonmilieubeeld niet acceptabel wordt geacht. Alleen in die gevallen waarin de nieuwe situatie als beter wordt beoordeeld dan de huidige situatie (denk bijvoorbeeld aan een langdurig leegstaande woning met bijbehorende verloedering) kan een woningsplitsing worden toegestaan. In andere gevallen niet. Elke aanvraag wordt individueel beoordeeld.
- Ruimtelijke afweging. Op buurtniveau is dit meegenomen in de toets woonbeleid (ja, mits/nee, tenzij). Op straatniveau wordt het effect op de leefbaarheid beoordeeld. Een objectieve norm is niet voorhanden. Na het collegebesluit van 2008 is hiervoor, in overleg tussen Beleid&Ontwikkeling en Veiligheid&Leefbaarheid, o.b.v. praktijkervaring een checklist ontwikkeld.



- Toets aan bouw- en woontechnische eisen. Centraal staan de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit. De gemeente hanteert een hogere kwaliteitsmaatstaf dan de (minimum-)eisen uit het Bouwbesluit. Daarom is een aantal aanvullende richtlijnen vastgesteld:
 - basiskwaliteit voor een zelfstandige woning: 50m², gebruiksoppervlak, ambitieniveau 85m² gebruiksoppervlak. Basiskwaliteit kamer: 20 m² gebruiksoppervlak, ambitieniveau 30m² gebruiksoppervlak;
 - Convenant Duurzaam Bouwen is van toepassing.

Omdat het gemeenten verboden is bovenwettelijke eisen te stellen, zijn de gemeentelijke wensen als richtlijnen geformuleerd. Dat past in het streven naar terughoudende regelgeving. En het geeft het college de mogelijkheid om hier in voorkomende gevallen van af te wijken. Want woningsplitsing is altijd maatwerk.

Voor de wijk Limmel geldt op dit moment het ja, mits beleid. Dit betekent dat woningsplitsing wordt toegestaan, tenzij er naar de mening van het college niet voldoende wordt voldaan aan de richtlijnen. Daarbij gaat het met name om de minimale afmetingen.

3. Gewenst beleid en mogelijke opties.

De raad heeft uitgesproken dat voor de wijk Limmel het nee, tenzij beleid moet gaan gelden. Argument daarvoor is volgens de raad dat de leefbaarheid onder druk staat door onder andere een concentratie van huisjesmelkers. Zij verhuren gesplitste panden aan in de regel studenten en nemen het niet zo nauw met de vereiste vergunningen, de brandveiligheid en het woningonderhoud.

Limmel heeft gezien het woonmilieu voldoende grondgebonden eengezinswoningen. Maar -en daarin ligt naast de opdracht van de raad een inhoudelijke motivatie voor het toepassen van het nee, tenzij beleid in Limmel- de wijk heeft een beperkt aantal grondgebonden koopwoningen. De rest van de grondgebonden woningen zijn hoofdzakelijk sociale huurwoningen. En in die beperkte particuliere koopvoorraad concentreert zich de woningsplitsing.

Hiermee ligt ook de vraag voor of het nee, tenzij beleid voor heel Limmel zou moeten gelden of alleen voor de particuliere grondgebonden woningen die zich concentreren langs de Populierenweg en enkele straten daaromheen. Bij het antwoord daarop kan de voorgenomen verkoop van de sociale huurwoningen door Servatius in met name de Bijbelbuurt worden betrokken. Om te voorkomen dat in Limmel sociale huurwoningen die door Servatius worden verkocht ten prooi vallen aan huisjesmelkers kan overwogen worden het nee, tenzij beleid voor heel Limmel te laten gelden.

Alles afwegende is het voorstel -conform de opdracht van de raad- voor heel Limmel het nee, tenzij beleid toe te passen.

4. Duurzaamheid en gezondheid.

Woningsplitsing kan bijdragen aan een meer effectief gebruik van de bestaande woningvoorraad. Daarmee wordt het beroep op schaarse bouwstoffen verminderd.

5. Personeel & Organisatie.



Niet van toepassing.

6. Informatie en automatisering.

Niet van toepassing.

7. (Duurzame) aanbestedingen.

Niet van toepassing.

8. Beheersparagraaf IBOR.

Niet van toepassing.

9. Financiën.

Niet van toepassing.

10. Voorstel.

Het college besluit:

Voor de hele wijk Limmel bij aanvragen woningsplitsing het nee, tenzij beleid toe te passen.

11. Vervolg / Planning.

Met dit voorstel wordt vooruitgelopen op de aanstaande stadsbrede evaluatie van het beleid voor woningsplitsing. Een plan van aanpak is hiervoor in de maak. In de evaluatie zal ook volgens afspraak de evaluatie van het amendement Schoffeleers en recente jurisprudentie over een aantal aanvragen voor woningsplitsing worden meegenomen. Een aparte evaluatie van deze beleidswijziging voor Limmel is niet voorzien. Die zal worden opgenomen in de evaluatie van de nog op te stellen actualisatie van het stadsbrede beleid.