



Samenvatting

Het college stemt in met het ontwerp facetbestemmingsplan “Woningsplitsing en woningomzetting” en legt dit ontwerpplan van 13 april tot 25 mei zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn kan iedereen zienswijzen indienen. Op dit moment zijn de mogelijkheden voor woningsplitsing en woningomzetting niet in alle bestemmingsplannen op gelijke wijze vastgelegd. Hierdoor kan niet in alle gevallen getoetst kan worden aan de Woonprogrammering Maastricht, het beleid “splitsen en omzetten van woningen” en de uitvoeringsregels. Met dit facetplan wordt ervoor gezorgd dat in alle gevallen aan dezelfde regels moet worden getoetst en worden de mogelijkheden tot het realiseren van kamergewijze verhuur gereguleerd. Hiermee willen we zorgen voor een evenwichtige verdeling en een prettige woonomgeving voor iedereen.

Beslispunten

1. In te stemmen met het ontwerp facetbestemmingsplan “Woningsplitsing en woningomzetting”;
2. Het ontwerp facetbestemmingsplan conform de gebruikelijke wijze ter inzage te leggen en een ieder de gelegenheid geven om binnen de inzagetermijn een zienswijze in te dienen;
3. De gemeenteraad via bijgevoegde Raadsinformatiebrief te informeren over het opstarten van de formele procedure.

**Besluit Burgemeester en Wethouders 3 april 2018:
Conform.**



1. Aanleiding

Het facetbestemmingsplan “Woningsplitsing en woningomzetting” is de vervolgstap op het gewijzigd gemeentelijk beleid m.b.t. het splitsen en omzetten van woningen en de Woonprogrammering Maastricht. Het facetbestemmingsplan draagt mede bij aan het verder reguleren van de mogelijkheden tot het realiseren van studentenhuisvesting in de stad waardoor meer evenwicht ontstaat tussen kwantiteit en kwaliteit in relatie tot het in stand houden van een goed woon- en leefklimaat. In oktober 2016 heeft de raad expliciet de opdracht gegeven om te starten met de procedure om te komen tot het facetbestemmingsplan.

Op dit moment zijn de mogelijkheden voor woningsplitsing en woningomzetting niet in alle bestemmingsplannen op gelijke wijze vastgelegd. Hierdoor kan niet in alle voorkomende gevallen getoetst worden aan de Woonprogrammering Maastricht, het beleid “splitsen en omzetten van woningen” en de uitvoeringsregels. Het facetbestemmingsplan legt voor alle voorkomende woon-, gemengde en centrumbestemmingen waarbinnen de woonfunctie mogelijk is, een uniform verbod op voor woningsplitsing en woningomzetting. In het bestemmingsplan is er bewust voor gekozen om enkel een verbod op te nemen en niet ook het huidige beleid zoals de Woonprogrammering Maastricht en de uitvoeringsregels. De beleidsregels met betrekking tot dit thema dienen namelijk aan de hand van monitoring en/of ervaring op eenvoudige wijze aangepast te kunnen worden. Het opnemen van beleid in het bestemmingsplan, terwijl het beleid een beperktere scope kent dan het bestemmingsplan zelf (in de regel 10 jaar) is niet wenselijk en maakt adequaat handelen naar aanleiding monitoring of gewijzigde inzichten onnodig moeilijk, tijdrovend en duur.

Het opgenomen verbod op woningsplitsing en woningomzetting zou bestaande rechten uit vigerende bestemmingsplanregelingen kunnen inperken. Om voorzienbaarheid te creëren heeft eerst een voorontwerp ter inzage gelegen en is een inspraakprocedure gestart. Het voorontwerp facetbestemmingsplan heeft met ingang van 24 februari 2017 tot en met 6 april 2017 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn acht inspraakreacties ingediend. De beantwoording van deze inspraakreacties heeft reeds plaatsgevonden en heeft niet geleid tot aanpassing van het facetbestemmingsplan. De ingekomen reacties gaan namelijk niet over het in het facetbestemmingsplan opgenomen verbod tot woningsplitsen en -omzetten, maar over het onderliggend beleid. Dit beleid staat in het kader van dit deze bestemmingsplanprocedure echter niet ter discussie. Er wordt met het facetbestemmingsplan immers geen nieuw beleid vastgesteld. De ‘Nota beantwoording inspraakreacties’ is opgenomen als bijlage twee van het facetbestemmingsplan.



Het ontwerp van het facetbestemmingsplan wordt nu, één jaar na publicatie van het voorontwerp, ter inzage gelegd. Door deze ruime planning wordt niet alleen voldoende tijd geboden aan pandeigenaren om kennis te nemen van de nieuwe regels en eventueel actie te ondernemen, maar wordt tevens voorzienbaarheid gecreëerd ten aanzien van mogelijke toekomstige verzoeken om tegemoetkoming in de schade.

Hospes/hospitaregeling

In dit facetbestemmingsplan is ook een aangescherpte regeling opgenomen voor het verhuren van wooneenheden in woningen waar de eigenaar de hoofdverblijf heeft, de zogenaamde hospes/hospitaregeling. De hospes/hospitaregeling is een specifieke vorm van woningomzetting. Kenmerkend voor deze regeling is dat de wooneenheid géén eigen voorzieningen (te weten een toiletruimte, badruimte of keuken) heeft. In een dergelijke situatie is de gemeente van mening dat geen sprake is van aantasting van de reguliere woonfunctie. De eis dat de eigenaar in het betreffende pand moet wonen en de reguliere woonfunctie intact blijft, maakt dat het niet wordt beschouwd als puur kamergewijze verhuur waarop het beleid voor splitsen en omzetten van woningen van toepassing is. Er zijn twee redenen om deze regeling aan te scherpen:

1. oneigenlijk gebruik (bypass beleid splitsen en omzetten);
2. onduidelijkheid: regeling is in afzonderlijke bestemmingsplannen verschillend uitgewerkt.

Een eenvoudige manier om oneigenlijk gebruik verder terug te dringen is het verzwaren van de eisen door 100% eigenaarschap te eisen. Hiermee wordt de drempel verhoogd voor de constructie waarbij ouders een woning kopen voor hun studerende kinderen en hun kinderen voor 50% eigenaar van de woning maken, terwijl het oorspronkelijke doel van de regeling hiermee volledig in stand blijft.

Gelijktijdige vaststelling beheersverordening

Het voorliggend plangebied omvat alle gronden binnen de gemeente Maastricht waarop bestemmingsplannen van kracht zijn. De gemeente Maastricht heeft voor haar grondgebied hoofdzakelijk bestemmingsplannen vastgesteld maar beschikt ook over vijf beheersverordeningen. De beheersverordening is een ruimtelijk plan met een andere wettelijke grondslag en doorloopt daarom een andere (kortere) procedure: geen ontwerpplan ter inzage maar rechtstreekse vaststelling door de gemeenteraad. Om een uniforme, gemeentebrede regeling te creëren worden zowel het facetbestemmingsplan als de facetbeheersverordening 'Woningsplitsing en woningomzetting' gelijktijdig ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.



Vanaf de inwerkingtreding van het facetbestemmingsplan en beheersverordening geldt stadsbreed een woningsplitsing- en woningomzettingsverbod waarvan door middel van een buitenplanse afwijking –aan de hand van de Woonprogrammering Maastricht en de uitvoeringsregels “splitsen en omzetten”- kan worden afgeweken.

Overgangsregeling/legalisatietermijn

Als uitgangspunt voor bestaande situaties van kamerverhuur geldt de peildatum 21 mei 2013 (datum van het amendement woningsplitsing en kamerverhuur). De periode waarin legalisatie van bestaande situaties van woningsplitsing en kamerverhuur mogelijk is, is gekoppeld aan de datum van de terinzagelegging van het door de gemeenteraad *vastgestelde facetbestemmingsplan* woningsplitsing en woningomzetting (naar verwachting 3^e kwartaal 2018).

Tot aan het moment van terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt bij de legalisering van bestaande situaties alleen getoetst aan de kwalitatieve eisen. Daarna wordt het overgangsregime voor bestaande situaties aangescherpt en zullen bij legalisatie van bestaande situaties dezelfde eisen worden gesteld als bij aanvragen voor nieuwe situaties. Dan gaat ook de eis van 110m² en de afwentelingsovereenkomst voor planschade gelden. De minimumgrootte zal de mogelijkheden voor legalisatie van kleinere gesplitste of omgezette woningen beperken.

2. Context

De terinzagelegging van het ontwerpplan is een onderdeel van de wettelijke procedure om te komen tot de vaststelling van het facetbestemmingsplan “Woningsplitsing en woningomzetting”. De gemeenteraad is bevoegd om het facetbestemmingsplan uiteindelijk al dan niet vast te stellen.

3. Gewenste situatie

Het vrijgeven van het ontwerp facetbestemmingsplan “Woningsplitsing en woningomzetting” voor het starten van de wettelijke bestemmingsplanprocedure.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing



7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing

8. Financiën

Het wettelijk verplicht kostenverhaal is niet aan de orde. Dit omdat met het plan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

Door de eerdere terinzagelegging van een voorontwerpbestemmingsplan is voorzienbaarheid gecreëerd ten aanzien van mogelijke planschadeverzoeken. Daarmee is het risico op eventuele planschade geminimaliseerd.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing

10. Participatie tot heden

Grote partners zoals WOM Belvédère, Avenue 2, Projectbureau A2 en woningcorporaties zoals Woonpunt, Maasvallei en Servatius zijn in januari 2017 separaat geïnformeerd over het in procedure brengen van het voorontwerp bestemmingsplan Woningsplitsing en woningomzetting.

Tegen het voorontwerpplan zijn acht inspraakreacties ingediend. Alle zijn na het collegebesluit individueel op de hoogte gesteld van de reactie van de gemeente.

In het stakeholders overleg woningsplitsing (waarin vertegenwoordigd de UM, particuliere verhuurders (Vereniging Verhuurders Woonruimten Maastricht en de Vereniging Eigenaren Binnenstad Maastricht), buurtvertegenwoordigers (Stichting Buurtbalans, Buurtplatform Argus) en de Maastrichtse StudentenRaad) is regelmatig teruggekoppeld over de voortgang van het bestemmingsplan.

11. Voorstel

1. In te stemmen met het ontwerp facetbestemmingsplan “Woningsplitsing en woningomzetting”;
2. Het ontwerp facetbestemmingsplan conform de gebruikelijke wijze ter inzage te leggen en een ieder de gelegenheid geven om binnen de inzagetermijn een zienswijze in te dienen;
3. De gemeenteraad te informeren over het opstarten van de formele procedure.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De inzagetermijn bedraagt zes weken. Binnen die termijn is iedereen bevoegd zienswijzen bij de gemeenteraad in te dienen. De terinzagelegging van het ontwerpplan heeft een aanhoudingsplicht



voor omgevingsvergunningaanvragen tot gevolg. Na afloop van de terinzagelegging worden eventueel ingekomen zienswijzen beoordeeld. In de Wet ruimtelijke orde is opgenomen dat de gemeenteraad binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging beslist omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is echter geen fatale termijn maar een termijn van orde. Na vaststelling bestaat de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Met de vaststelling van deze nota vindt een uniformering plaats van de planregels en komt er een einde aan de overgangsregeling voor bestaande situaties. De wijze waarop deze regels na definitieve vaststelling/inwerkingtreding zullen worden gecontroleerd/uitgevoerd maakt geen onderdeel uit van deze nota. Hieromtrent zal het college te zijner tijd nog een apart besluit moeten nemen (aan de hand van een nog te ontwikkelen voorstel). De handhavingsstrategie kan variëren van het hanteren van een zogeheten piepsysteem, het steekproefsgewijs controleren tot een projectmatige aanpak als vervolg op het project Veilige Kamers dat in 2018 wordt afgerond. Daarbij is het van belang om te vermelden dat dit project zich nu richt op panden met 5 of meer kamers. Panden met 3 of 4 kamers vallen niet onder de scope van het project. Om ervoor te zorgen dat het beleid optimaal effect heeft, is een projectmatige aanpak het meest aangewezen. Een dergelijke intensievere aanpak is echter niet mogelijk binnen de reguliere formatie en zal dan dus extra financiële middelen vragen. In het licht daarvan is in het overdrachtsdocument voor het nieuwe college opgenomen “open staat de vraag of dit project (Veilige Kamers) moet worden uitgebreid naar panden met 3-4 kamers”. Met andere woorden er dient in de loop van het jaar nog een bestuurlijke keuze te worden gemaakt omtrent het vervolg van het project Veilige Kamers (borgen resultaten project plus vervolg voor de panden met 3-4 kamers) inclusief de daarvoor noodzakelijke financiële middelen. De te hanteren handhavingsstrategie bepaalt straks zoals gezegd mede de effectiviteit van de te hanteren handhavingsstrategie.