



## Samenvatting

Het college van burgemeesters en wethouders legt het peilvoorstel “Nieuwe beleidsregels splitsen, omzetten en kleinschalige herbestemming niet-woongebouwen” voor aan de gemeenteraad.

Maastricht heeft op dit moment beleidsregels voor het splitsen en omzetten van bestaande woningen en herbestemmen van monumentale niet-woongebouwen. Het college kan op grond van deze regels afwijken van het algemene verbod dat is opgenomen in het facetbestemmingsplan Woningsplitsing en woningomzetting. De huidige beleidsregels zijn geëvalueerd. Op basis hiervan is een eerste voorstel voor nieuwe regels opgesteld. Met de nieuwe beleidsregels willen we een evenwicht bereiken dat inspeelt op de huidige verhoudingen tussen woningvraag en woningaanbod, bijdraagt aan de gewenste opbouw van de woningvoorraad en voldoende rechtdoet aan de belangen van verschillende betrokken partijen. Voordat het college een besluit neemt, wil zij graag de opvattingen van de raad en belanghebbenden over het voorstel horen.

## Beslispunten

1. Instemmen met het peilvoorstel Nieuwe beleidsregels splitsen, omzetten en kleinschalige herbestemming niet-woongebouwen en dit aan de raad voor te leggen.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 20 september 2022:

Conform.



## 1. Aanleiding

Maastricht kent beleidsregels voor het splitsen en omzetten van bestaande woningen en herbestemming van monumentale niet-woongebouwen. Op basis van deze regels kan het college afwijken van het verbod dat is opgenomen in het facetbestemmingsplan Woningssplitsing en woningomzetting en de facetbeheersverordening Woningssplitsing en woningomzetting.

Er is een externe evaluatie uitgevoerd van deze regels (Evaluatie woningssplitsingsbeleid 2019-2021 gemeente Maastricht, adviesbureau Stec, 10 juni 2022). De raad is over de uitkomsten hiervan bij RIB 13 juni 2022 (kenmerk 2022.12547) geïnformeerd. Daarin is aangekondigd dat er een peilvoorstel voor op de evaluatie te baseren nieuwe beleidsregels wordt opgesteld.

Het vaststellen van de beleidsregels is een bevoegdheid van het college. Voordat het college hierover een besluit neemt hoort zij graag de mening van de raad hierover. Daarom wordt het voorstel in de vorm van een peilvoorstel aan de raad aangeboden.

## 2. Context

- Omgevingsvisie Maastricht 2040 (vastgesteld oktober 2020)
- Woonvisie Maastricht; goed stedelijk wonen voor iedereen (vastgesteld 30 januari 2018)
- Raadsbesluit Woonprogrammering (vastgesteld 9 februari 2021)
- Facetbestemmingsplan Woningssplitsing en Woningomzetting en de facetbeheersverordening Woningssplitsing en woningomzetting (vastgesteld 23 augustus 2019)

## 3. Gewenste situatie

### Basisinsteek

- Splitsen en omzetten blijft mogelijk binnen bepaalde randvoorwaarden voor ruimtelijke kwaliteit en woonkwaliteit. De toegenomen druk op de woningmarkt vraagt om meer mogelijkheden voor herbestemming naar wonen en een flexibeler omgang met de bestaande bouwvoorraad. Bijkomend voordeel is dat de herbestemming van niet-woongebouwen niet ten koste gaat van bestaande, schaarse woningen. Splitsen, omzetten en herbestemmen past binnen de doelstelling van duurzaam gebruik van vastgoed en kan bijdragen aan het flexibel inspelen op de actuele en toekomstige woningvraag. Het is niet dé oplossing voor het woningtekort, maar kan daar -naast nieuwbouw- wel een bijdrage aan leveren. Binnen de programmering voor



studentenhuisvesting is de bijdrage ook beperkt. De nadruk ligt hier immers op grootschalige studentenhuisvesting.

- Het beleid splitsen en omzetten vindt de basis in het door de raad vastgestelde facetbestemmingsplan. Hierin is een algemeen verbod opgenomen. De onderliggende door het college vastgestelde beleidsregels bevatten de voorwaarden waarbij splitsen, omzetten en herbestemmen kan worden toegestaan. Deze constructie van separate beleidsregels biedt flexibiliteit in het aanpassen van de beleidsregels, omdat hiervoor geen aanpassing van het facetbestemmingsplan noodzakelijk is. Omwille van de flexibiliteit wordt voorgesteld deze constructie niet te wijzigen.
- Met de nieuwe beleidsregels wil het college een nieuw evenwicht bereiken dat beter inspeelt op de huidige verhoudingen tussen woningvraag en woningaanbod, bijdraagt aan de gewenste opbouw van de woningvoorraad en dat voldoende recht doet aan de uiteenlopende belangen van diverse betrokkenen en de verschillen tussen buurten en straten.

#### Doelstellingen en voorwaarden

Het huidige beleid kent een aantal volkshuisvestelijke uitgangspunten. Het beleid was en is ingegeven door enerzijds het belang om voldoende kleine, betaalbare zelfstandige woningen te behouden en negatieve effecten ten aanzien van de leefbaarheid te beperken/voorkomen en anderzijds mogelijkheden te bieden voor het aanpassen van bestaande woonruimten en niet-woongebouwen aan de huidige en toekomstige woningvraag. Dit verandert met de nieuwe beleidsregels niet. Maar er worden wel andere accenten gelegd. Deze zijn getoetst aan de bijdrage die zij leveren aan de (ongewijzigde) doelstellingen van het beleid. Het beleid:

- moet helder en goed uitlegbaar zijn;
- dient het mogelijk te maken flexibel in te kunnen spelen op de woningvraag;
- dient bij te dragen aan duurzaam gebruik van bestaand vastgoed;
- dient bij te dragen aan de vermindering van negatieve volkshuisvestelijke effecten (leefbaarheid);
- dient bij te dragen aan behoud van gevarieerde en aantrekkelijke buurten.

Daarnaast zijn de voorstellen getoetst aan de volgende voorwaarden:

- Het beleid mag niet ten koste gaan van schaarse woningtypes.
- Het beleid moet woningen opleveren waar vraag naar is, nu en in de toekomst.
- Het beleid dient bij te dragen aan gevarieerde en aantrekkelijke woonbuurten en moet aanvaardbaar zijn met het oog op leefbaarheid.



### Uitwerking

In de raadsinformatiebrief waarmee de evaluatie ter informatie aan de raad is aangeboden (RIB 13 juni 2022, kenmerk 2022.12547), is aangegeven dat een of meer varianten globaal zouden worden uitgewerkt. Er zijn in het evaluatierapport vijf varianten benoemd:

- 1) Bijschaven van de huidige regels
- 2) Gebiedsgerichte regels met vooraf uitgewerkte kaders
- 3) Gebiedsgerichte met een aantal vuistregels
- 4) Een volledige stop op splitsen en omzetten
- 5) Meer ruimte voor splitsen en omzetten, c.q. volledig vrijgeven

Een globale uitwerking bleek niet goed te werken. Dit leidde tot algemene uitgangspunten en voorstellen waar men alsnog alle kanten mee op kon. Hierdoor werd het onmogelijk om de verschillen tussen de varianten goed te duiden. Dat zou de voorbereiding van de besluitvorming niet verder helpen. In plaats van globaal uitwerken is er daarom voor gekozen één variant dieper uit te werken.

Op grond van de evaluatie is variant 2 uitgewerkt in een aantal voorstellen voor aanpassing. De andere varianten zijn niet uitgewerkt. Variant 1 valt af, omdat uit de evaluatie duidelijk blijkt dat kleine aanpassingen onvoldoende worden geacht. Uitwerking van deze variant zou daarmee naar verwachting te weinig draagvlak krijgen. Variant 3 valt af, omdat uit de evaluatie duidelijk naar voren komt dat veel belanghebbenden er waarde aan hechten dat de regels en voorwaarden aan de voorkant helder zijn. Vuistregels zouden te veel ruimte voor interpretatie en daarmee onvoorspelbaarheid laten. De varianten 4 en 5 vallen af, omdat hier naar verwachting een te gering draagvlak voor is. De raad wordt daarom een uitwerking van de regels op basis van variant 2 voorgelegd.

Het aantal voorstellen horende bij variant 2 is dermate groot dat ervan af is afgezien om deze alle apart in het peilvoorstel op te nemen. In plaats daarvan worden in de peilpunten de belangrijkste knoppen benoemd waaraan we bij de invulling van de beleidsregels kunnen draaien en wordt voor de onderbouwing van de voorstellen verwezen naar de bijgevoegde conceptnotitie. De belangrijkste draaiknoppen zijn woningoppervlak, quotum, straatmaximum en afstandscriterium en kwalitatieve eisen met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit, woonkwaliteit en leefbaarheid.



De variant “gebiedsgerichte regels met vooraf uitgewerkte kaders” is vertaald in een conceptnotitie met daarin meer en minder ingrijpende aanpassingen van de huidige beleidsregels. De voorstellen zijn in onderlinge samenhang ontwikkeld. Het is dus geen “supermarktschap” waaruit naar believen voorstellen kunnen worden weggehaald of bijgeplaatst zonder de balans tussen de verschillende doelstellingen te verstoren.

#### *Stedelijk niveau*

- De beleidsregels alleen van toepassing te verklaren op kamergewijs te verhuren panden met 3 kamers of meer (nu is er geen ondergrens).
- De minimaal vereiste woninggrootte om te mogen splitsen of omzetten te verhogen. Daarbij wordt gedacht aan een verhoging van 110 m<sup>2</sup> naar 140 m<sup>2</sup>.
- De quotering van af te geven vergunningen te schrappen.
- Nieuwere woningen uit te sluiten van de mogelijkheid tot splitsen en omzetten, Daarbij wordt gedacht aan een grens van 5 jaar bij koopwoningen en 15 jaar bij huurwoningen.
- Het verschil in de wijze van beoordeling tussen de doelgroep studenten (40-40-40-regel) en andere doelgroepen (maatwerkregeling) op te heffen waardoor de beleidsregels gaan gelden voor alle doelgroepen.

#### *Wijk- en buurtniveau*

- Het straatmaximum en de afstandscriteria ook te laten gelden voor het centrum. Daarbij voor het centrum gedacht aan een straatmaximum van 30%. En daarnaast dezelfde afstandscriteria toe te passen die nu gelden voor andere delen van de stad.
- Alternatief voor het straatmaximum en het afstandscriterium is één maat voor de concentratie van kamergewijze verhuur in de vorm van een cirkel rondom elk pand met kamergewijze verhuur waarbinnen geen toename mag plaatsvinden. Daarbij kan worden gedacht aan een cirkel met een straal van 20 meter in het centrum en 30 meter in andere woonmilieus.

#### *Woningniveau*

- Extra eisen stellen aan het minimaal vereiste oppervlak bij zowel zelfstandige als onzelfstandige eenheden
- Aanvullende kwalitatieve eisen te stellen met het oog op ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid: geen omzetten naar wonen van bijgebouwen (wonen achter wonen), geluidseisen en invulling maatwerk bij fietsenstalling.



Met dit nieuwe samenstel van beleidsregels wordt een voorstel gedaan voor een nieuw evenwicht tussen verschillende doelstellingen. Enerzijds behoud van schaarse bestaande woningen, anderzijds ontwikkeling van nieuwe woonruimte. Enerzijds behoud van aantrekkelijke woonbuurten en anderzijds ruimte voor vernieuwing. Daarbij is ook gekeken naar haalbaarheid en uitvoerbaarheid. Sommigen onderdelen zijn een verzwaring ten opzichte van de huidige regels (strengere eisen woninggrootte, strengere eisen ruimtelijke kwaliteit, geluidseisen). Andere onderdelen zijn een verlichting (afschaffen quoterings). Weer andere onderdelen dragen bij aan de eenvoud en uitlegbaarheid van de regels (geen onderscheid meer tussen studenten en andere doelgroepen).

#### Relatie met Keurmerk Prettig Wonen en Wetsvoorstel Goed verhuurderschap

Het Keurmerk Prettig Wonen (= keurmerk kamerverhuur) is een door de gemeente gestimuleerd initiatief vanuit de markt. Met het Keurmerk is een standaard voor goede kamergewijze huisvesting neergezet. Dit heeft betrekking op bestaande kamerpanden. Het voldoen aan de eisen van het privaatrechtelijke keurmerk Prettig Wonen kan bij een aanvraag voor een publiekrechtelijke vergunning niet verplicht worden gesteld. Het nu voorliggende voorstel voor nieuwe beleidsregels kan worden gezien als de standaard voor nieuwe situaties.

Dit jaar beslist het parlement naar verwachting over de invoering van de wet Goed verhuurderschap. Deze wet geeft gemeenten meer mogelijkheden om huurders te beschermen tegen misstanden bij het verhuren van woon- of verblijfsruimten. Door een norm voor goed verhuurderschap te introduceren en gemeenten de mogelijkheid te geven om een verhuurvergunning te verplichten, kunnen gemeenten actief sturen op goed verhuurderschap. Zo kunnen gemeenten extra eisen stellen aan de verhuurder als het gaat om het onderhoud van de woning en de maximale huurprijs van gereguleerde huurwoningen. Het college zal de raad op de hoogte houden van de voortgang in de parlementaire besluitvorming en zal de verplichtingen en mogelijkheden van de wet vertalen naar de Maastrichtse context.

#### Relatie met de woonprogramming

In de woonprogramming is ook de programming studentenhuisvesting vastgelegd. Onderdeel daarvan is de verdeling van het programma over grootschalige studentenhuisvesting (meer dan 25 eenheden) en kleinschalige studentenhuisvesting (tot 25 eenheden). Het aantal vergunningen voor kleinschalige studentenhuisvesting is daarbij beperkt en vertaald in de 40-40-40-regel.



Het afschaffen van de quotering zou betekenen dat de huidige woonprogramming voor het onderdeel studentenhuisvesting aangepast moet worden. Die aanpassing is beperkt, maar vereist wel een apart raadsbesluit. Deze aanpassing kan worden meegenomen bij het voornemen om de raad uiterlijk in de loop van 2023 een raadsvoorstel voor te leggen over de programmering studentenhuisvesting. Deze loopt nu tot en met 2025 en het is wenselijk om deze met het oog op de voorbereiding van concrete projecten door te trekken naar 2030.

Onderdeel van de voorstellen is het gelijktrekken van de beoordeling van plannen voor studentenhuisvesting en andere doelgroepen. Als de quota zouden worden gehandhaafd is ook dan een aanpassing van de woonprogramming nodig, omdat in de huidige programmering alleen quota voor studenten zijn benoemd en deze voor andere doelgroepen op nul zijn gezet (waarbij er wel mogelijkheden zijn via de maatwerkregeling).

#### **4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

Het voorstel draagt bij hergebruik van bestaande woningen en gebouwen. Dit draagt bij aan een efficiënt gebruik van de ruimte en vermindert het beslag op schaarse grondstoffen. Verder draagt het voorstel bij aan behoud en verbetering van de samenstelling van de woningvoorraad. Dit kan de veerkracht van een buurt versterken. Dit draagt bij aan welzijn en gezondheid.

Er ligt een grote opgave voor verduurzaming. Voor de nieuwbouw worden de landelijke eisen regelmatig aangescherpt. Voor de bestaande woningvoorraad zullen ook hogere landelijke eisen gesteld gaan worden.

Bij deze beleidsregels voor splitsen en omzetten worden geen bovenwettelijke eisen aan verduurzaming gesteld. Verduurzaming loopt momenteel primair via het spoor van informeren, stimuleren en subsidiëren. Per 1 oktober 2022 start het Klimathuis (opvolger van Enexishuis). Bewoners en eigenaren kunnen hier terecht voor informatie en ondersteuning. Tevens zijn en worden er subsidieregelingen en energieboxen verstrekt. De transitievisie zal de komende jaren worden vertaald in wijkactieplannen om verduurzaming meer gebiedsgericht uit te rollen. Op langere termijn valt een wettelijke verplichting bij bestaande woningen voor verdergaande verduurzaming te verwachten.

#### **5. Effect op de openbare ruimte**

Eisen met betrekking tot parkeren, berging van afval en het stallen van fietsen afval op eigen terrein zijn in de kwalitatieve eisen opgenomen. Dit draagt bij aan het tegengaan van verrommeling.



## 6. Personeel en organisatie

Het voorstel heeft vooralsnog geen consequenties. Uit de verdere uitwerking kan blijken dat voor de afhandeling van vergunningaanvragen aanpassing van de personele capaciteit nodig is. Uitgaande van eenzelfde handhavingsniveau zijn de verwachte gevolgen voor de handhaving gering.

## 7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Jaarlijks wordt een nulmeting kamerverhuur uitgevoerd op basis waarvan het aantal kamerpanden en de spreiding daarvan over de stad worden bepaald. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de Basisregistratie Personen (BRP) en de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). De nulmeting wordt daarbij beperkt tot een administratieve controle.

## 8. Financiën

Niet van toepassing.

## 9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

## 10. Participatie tot heden

Een externe klankbordgroep is betrokken geweest bij zowel de opzet van de evaluatie, de totstandkoming van het evaluatierapport als het peilvoorstel. De klankbordgroep bestaat uit vertegenwoordigers van de buurten (Buurtbalans), de verhuurders (VVWM), eigenaren binnenstad (VEBM), de Universiteit Maastricht, Zuyd Hogeschool en studentenvertegenwoordigers.

## 11. Voorstel

1. Instemmen met het peilvoorstel Nieuwe beleidsregels splitsen, omzetten en herbestemming monumentale niet-woongebouwen en dit aan de raad voor te leggen.

## 12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Het peilvoorstel is geagendeerd voor de domeinvergadering van 4 oktober. Deze krijgt de vorm van een informatieronde direct daarop gevolgd door een stadsronde. Vervolgens staat het peilvoorstel geagendeerd voor de domeinvergadering van 1 november 2022. Daarna zal het voorstel in overleg met de interne begeleidingsgroep en de externe klankbordgroep worden uitgewerkt tot een definitief voorstel dat aan het college ter besluitvorming zal worden voorgelegd. De raad zal over de





uitkomsten van het verdere proces per RIB worden geïnformeerd. Het wijzigen of afschaffen van de quoterings heeft gevolgen voor de woonprogrammering studentenhuisvesting. Dit kan worden meegenomen bij het voornemen om de raad uiterlijk in het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2023 een raadsvoorstel voor te leggen over de programmering studentenhuisvesting.

Collegievoorstel