



> RETOURADRES POSTBUS 1992, 6201 BZ MAASTRICHT

aan de leden van de Gemeenteraad  
Maastricht

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

ONDERWERP  
nieuw beleid woningsplitsing en  
omzetting naar kamers

DATUM  
13 juli 2015

BIJLAGEN

BEHANDELD DOOR  
PC (Pierre) Vanderbroeck

DOORKIESNUMMER  
043 350 4456

ONZE REFERENTIE  
-

E-MAILADRES  
Pierre.Vanderbroeck@Maastricht.nl

FAXNUMMER  
043 350 -- --

UW REFERENTIE

Geachte leden van de Gemeenteraad Maastricht,

In deze brief informeer ik u over het nieuw beleid woningsplitsing en omzetting naar kamers.

Op 21 mei 2013 heeft de gemeenteraad het amendement woningsplitsing en kamerverhuur aangenomen. Met het amendement zijn de regels aangescherpt. Toen is afgesproken dit aangescherpte beleid in 2015 te evalueren. Op 12 mei 2015 zijn de uitkomsten van de evaluatie gedeeld met raadsleden en andere stakeholders (vastgoedeigenaren, kamerverhuurders, onderwijsinstellingen, studenten, corporaties en buurtplatforms). Aansluitend zijn de nieuwe beleidsvoorstellen met hen besproken op 18 juni 2015. Op 7 juli 2015 heeft het college het nieuwe beleid vastgesteld.

### **Wat houdt het nieuwe beleid voor woningsplitsing en omzetting naar kamers in?**

Het nieuwe beleid geldt voor de hele stad. Het beleid wordt vertaald in één facetbestemmingsplan. Beleid en planologisch-juridische regelgeving zijn daarmee eenduidig, goed uitlegbaar en makkelijk toepasbaar.

Wat blijft is de hospitairegeling. Als de eigenaar van een woning zelf in de woning woont en voor minimaal 50% eigenaar is, blijft het toegestaan om maximaal twee kamers te verhuren.

In alle andere gevallen is splitsen en omzetten van woningen in Maastricht alleen mogelijk als aan alle volgende voorwaarden wordt voldaan. Het college beoordeelt elke aanvraag individueel (maatwerk) aan de hand van twee toetsen waarin deze voorwaarden zijn opgenomen.

#### Aanvraag moet passen binnen contingent stedelijke programmering

Begin 2016 neemt de gemeenteraad een besluit over de nieuwe stedelijke programmering woningbouw. Naar verwachting zullen dan maxima worden bepaald voor het aantal toe te voegen woningen en kamers. Vanaf dat moment zal bij elke aanvraag worden gekeken of het toe te voegen



DATUM  
13 juli 2015

aantal woningen of kamers past binnen het jaarlijks afgesproken contingent. Als het maximum is bereikt, zal elke daaropvolgende aanvraag dat jaar worden afgewezen.

#### Minimaal 110 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak.

De bestaande te splitsen of om te zetten woning heeft minimaal 110 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak. Hiermee worden de kleinere woningen (< 110 m<sup>2</sup>) behouden als zelfstandige woonruimte voor één- en tweepersoonshuishoudens en kleine gezinnen. Tevens stimuleren we hierdoor dat grotere (monumentale) woningen makkelijker een nieuwe wooninvulling kunnen krijgen.

#### Parkeernorm

Er moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. Er geldt een aparte norm voor zelfstandige woningen en kamers.

#### Woontechnische kwaliteit

Voor de woontechnische kwaliteit sluiten we aan bij de maatvoering volgens het geldende Bouwbesluit Nieuwbouw. Voor een zelfstandige woning geldt een minimum gebruiksoppervlak van 18 m<sup>2</sup>, voor een studentenwoning is dat 15 m<sup>2</sup> en voor een kamer 5 m<sup>2</sup>. Naast deze maatvoering is de overbewoningsnorm bij kamergewijze verhuur van kracht: minimaal 12 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak beschikbaar per kamer.

#### Bergplaats voor fietsen en afval

Gesplitste of omgezette woningen dienen te beschikken over een, al dan niet inpandige, voorziening om op eigen terrein fietsen te stallen en huishoudelijk afval op te slaan.

#### **Wat betekent dit voor bestaande gevallen?**

Bestaande gevallen zijn panden die zonder vergunning en dus in strijd met het geldende bestemmingsplan zijn gesplitst in woningen en/of omgezet naar kamers. Voor zulke situaties (ontstaan vóór het amendement van 21 mei 2013) wordt een overgangsregeling gehanteerd.

Deze overgangsperiode duurt tot het moment dat het college het nieuwe beleid in een ontwerp-facetbestemmingsplan heeft vastgelegd en ter visie gelegd. Naar verwachting zal dat ongeveer na ongeveer één jaar (medio 2016) aan de orde zijn.

Tijdens de overgangsperiode zal in het kader van het handhavingsproject Veilige Kamers:

- De handhaving op brandveiligheid onverminderd doorgaan.
- Toetsing aan het geldende bestemmingsplan blijven plaatsvinden.
- De pandeigenaar de mogelijkheid worden geboden om een aanvraag voor legalisering in te dienen. De opstelling van gemeente is daarbij ruimhartiger en meer adviserend; het wordt pas dwingend wanneer geen medewerking wordt verleend na een eerste advies/verzoek. Om voor legalisatie in aanmerking te komen, moet de eigenaar zelf een omgevingsvergunning aanvragen.
- De aanvraag worden getoetst aan de nieuwe beleidsregels (contingent, woontechnische kwaliteit, parkeernorm, berging fiets en afval).



DATUM  
13 juli 2015

- Niet worden getoetst aan de 110 m<sup>2</sup>-eis in situaties die zijn ontstaan vóór 21 mei 2013 (vaststelling amendement).

De reeds vanuit het project Veilige Kamers verzonden handhavingsbrieven worden in het licht van het nieuwe beleid opnieuw beoordeeld. Als er voor de betreffende situatie ruimere legalisatiemogelijkheden ontstaan wordt de reeds ingezette handhavingsprocedure opgeschort. De betreffende pandeigenaar wordt dan eerst in de gelegenheid gesteld een omgevingsvergunning aan te vragen.

Voldoet het pand aan de nieuwe beleidsregels dan verleent de gemeente aan bestaande gevallen ontheffing door middel van een omgevingsvergunning.

### **Wat gaan we in de komende periode nog doen?**

In de komende periode werken we verder aan de volgende zaken:

#### Facetbestemmingsplan woningsplitsing en -omzetting

In het facetbestemmingsplan komen er voor de hele stad dezelfde begripsomschrijvingen en regels voor woningsplitsing en woningomzetting naar kamers. De planning is om het ontwerp van het facetbestemmingsplan medio 2016 ter visie te leggen. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan uiteindelijk vast. Vanaf dat moment worden aanvragen ook getoetst aan de 110 m<sup>2</sup> eis. Verder onderzoeken we in de overgangperiode in hoeverre de invoering van een fietsparkeernorm meerwaarde kan bieden.

#### Nieuwe woningbouwprogrammering

Naar verwachting neemt de gemeenteraad begin 2016 een besluit over de nieuwe woningbouwprogrammering waarbij het aantal toe te voegen woningen en kamers wordt gemaximeerd. Zolang de nieuwe woningbouwprogrammering nog niet door de gemeenteraad is vastgesteld, is dit criterium geen grond om aanvragen voor splitsing of omzetting af te wijzen.

#### Terugdringen en voorkomen overlast

Door woningsplitsing en/of -omzetting kan overlast worden ervaren. Met de gebouwlijke eisen voor het opbergen van fietsen en huishoudelijk afval spelen we daar op in. In bredere zin is het terugdringen en voorkomen van overlast vooral een kwestie van gedrag waarbij de eerste verantwoordelijkheid ligt bij de eigenaren, verhuurders en studenten. In het kader van Student en Stad heeft "integratie en leefbaarheid" bij de partners prioriteit. Ook buurtbemiddeling, nog aan te stellen jeugdboa's, flexteam (overlastgevend panden) en huurteam (aanspreekpunt huurders) kunnen hierbij helpen.

#### Maastrichts keurmerk studentenhuisvesting

Tijdens de stakeholderbijeenkomst op 18 juni 2015 werd bevestigd dat een breed gedragen Maastrichts keurmerk studentenhuisvesting als preventieve kwaliteitsstempel kan gaan fungeren. Een dergelijk keurmerk is zinvol als het wordt voorzien van een effectief sanctioneringsmechanisme bij het niet naleven daarvan. Aan de betrokken stakeholders is gevraagd om de dialoog over woningsplitsing en -omzetting voort te zetten en gezamenlijk een voorstel te doen voor een Maastrichts keurmerk. De nieuwe Vereniging Verhuurders Woonruimten Maastricht wil hierin een rol vervullen.



DATUM  
13 juli 2015

### Spreekuur

Voor pandeigenaren en studenten met vragen over het nieuwe beleid en de gevolgen voor de handhavingsproject Veilige Kamers wordt tijdens de overgangperiode een apart spreekuur bij het gemeenteloket ingericht.

### **Meer informatie?**

Het nieuwe beleid wordt via de gebruikelijke kanalen bekend gemaakt. Meer informatie is te vinden op de gemeentelijke website [www.maastricht.nl](http://www.maastricht.nl).

Alle (ongeveer 500) pandeigenaren die vallen onder het project Veilige Kamers worden per brief geïnformeerd.

Ook raadsleden kunnen bij het spreekuur terecht voor meer informatie.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Gerdo van Grootheest,  
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen, Natuur en Milieu.