



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

Aan de fractie van CDA
de heer P.M.H. Brüll

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake splitsen woningen
of kavels in strijd tegen woningnood
BEHANDELD DOOR
AR (Fred) Bunk

DATUM
28 januari 2025
Verz.: 28-01-2025
TELEFOONNUMMER
043 350 4450

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2024-04172

E-MAILADRES
Fred.Bunk@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte heer Brüll,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft.

Vraag 1:

Bent u bekend met de pilot (inmiddels omgezet naar bestaand beleid) splitsen van woningen of kavels in Peel en Maas?

Antwoord 1:

Ja.

Vraag 2:

Hoe kijkt u aan tegen het behaalde succes vanuit deze pilot?

Antwoord 2:

De pilot gaat over woning- en woonkavelsplitsing. Deze activiteiten kunnen leiden tot een efficiënter gebruik van de bestaande woningvoorraad.

Platform31 heeft een evaluatie van de pilot uitgevoerd. Zie bijgaande link:

<https://www.platform31.nl/artikelen/peel-en-maas-wil-met-aangescherpt-beleid-de-potentie-van-woning-en-woonkavelsplitsing-beter-benutten/#:~:text=In%20september%202022%20startte%20het,de%20initiatiefnemers%20aan%20negen%20beleidsuitgangspunten.>

Uit de evaluatie blijkt dat de doelstelling van 50 aanvragen met de pilot niet gehaald is. Er zijn 14 aanvragen gedaan. De hoge kosten en de vele eisen aan de nieuwe woonsituatie werden door bewoners als belemmerend ervaren. In het nieuwe beleid van de gemeente Peel en Maas zijn de regels hierop aangepast. Met een resultaat van 14 aanvragen voor de gemeente Peel en Maas, is deze pilot zeker de moeite waard geweest.

Vraag 3:

Omdat Maastricht veel regels kent op gebied van kavels/woningen i.r.t. splitsen zou een dergelijke pilot veel duidelijkheid kunnen verschaffen, bent u bereid een dergelijke pilot voor bijvoorbeeld Borgharen en Itteren te starten?



DATUM
28 januari 2025

Antwoord 3:

In tegenstelling tot de gemeente Peel en Maas komt splitsen in Maastricht al decennialang veel voor. Wij hebben hier dan ook veel ervaring mee. Voor woningsplitsing en woningvorming (verkamering) zijn Uitvoeringsregels opgesteld. Onze Uitvoeringsregels maken het mogelijk dat ook in Borgharen en Itteren woningen onder voorwaarden kunnen worden gesplitst. Wij zien geen meerwaarde in het opstarten van een aparte pilot voor Borgharen en Itteren.

Vraag 4:

Gezien de schaarse aan ruimte in beide buurten en er bij de omgevingsvisie wordt gesproken over verdichting, zou het bouwen in de hoogte ook kunnen helpen bij het creëren van woningen voor senioren en starters. Bent u bereid een onderzoek te starten of er in beide buurten behoefte hiervoor is en wat nodig is dit te realiseren?

Antwoord 4:

Bij de actualisatie van de omgevingsvisie ligt voor een laagbouwmilieu als Itteren en Borgharen de nadruk minder op verdichten dan in andere delen van de stad. Niettemin is het voornemen om verdichten ook toe te staan in de randen van de stad, met name in de centra van buurten in de nabijheid van voorzieningen. Bouwen voor senioren en starters op deze plekken is daarbij een interessante optie.

Voor de dorpen Itteren en Borgharen wordt het realiseren van levensloopbestendige woningen en sociale huurwoningen voor starters ter versterking van de gemeenschap en de leefbaarheid met behoud van de kenmerkende ruimtelijke kwaliteiten en het kleinschalige karakter van het dorp meegenomen. Oftewel in een passende dorpse schaal, korrelgrootte (verhouding en afmetingen), typologie (lint, boerderij, hoeve, ...), architectuur en inrichting van de openbare ruimte rekening houdend met klimaatadaptatie. In deze context is hoogbouw dan ook niet wenselijk, maar is bouwen in de hoogte in de zin van gestapelde woningbouw in 2 lagen plus een 3^e laag onder een kap zeker denkbaar.

Wat betreft behoefteonderzoeken worden frequent bredere woningbehoefte- en woningmarktonderzoeken uitgevoerd. Het eerstvolgende woningbehoefteonderzoek vindt plaats in 2025. De resultaten zijn naar verwachting eind 2025 beschikbaar.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Johan Pas
Wethouder Wonen, Onderwijs, Studentenstad en Welstand