

Splitsen en omzetten van woningen



Collegevoorstel en facetbestemmingsplan



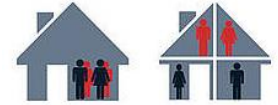
Gemeente Maastricht



Onderdelen

- Doel van stadsronde 20 september
- Proces tot nu toe
- Nieuwe regels op hoofdlijnen
- Verdere procedure

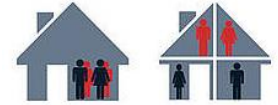




Doel deze stadsavond

- Extra stap op verzoek van raad
- Uitleg hoofdlijnen collegebesluit 19 juli
- Uitleg relatie facetbestemmingsplan en legalisatie
- Vragenronde voor raadsleden
- Meningspeiling facetbp voorafgaand aan ter visie legging ontwerp





Proces tot nu toe

2015

- ★ Collegebesluit nieuw beleid met afspraak evaluatie (7 juli)

In verband met overgangstermijn bestaande gevallen streven naar eventueel te wijzigen beleid zomer 2016

- ★ Start evaluatie (december)

2016

- ★ Evaluatiegesprekken (dec-jan)
- ★ Stadsronde evaluatie en scenario's nieuw beleid (19 april)
- ★ Stakeholdersconferentie (2 juni)
- ★ Collegebesluit gewijzigd beleid (19 juli)



Opzet beleid



3 stappen positief doorlopen?
Plan akkoord

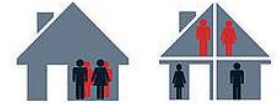
Kwaliteitseisen woningniveau

Maximeren aantallen kamerverhuur
Maximumpercentage straatniveau

Beperken van aantallen
Woonprogrammering stedelijk niveau



Trap 1: Woonprogrammering

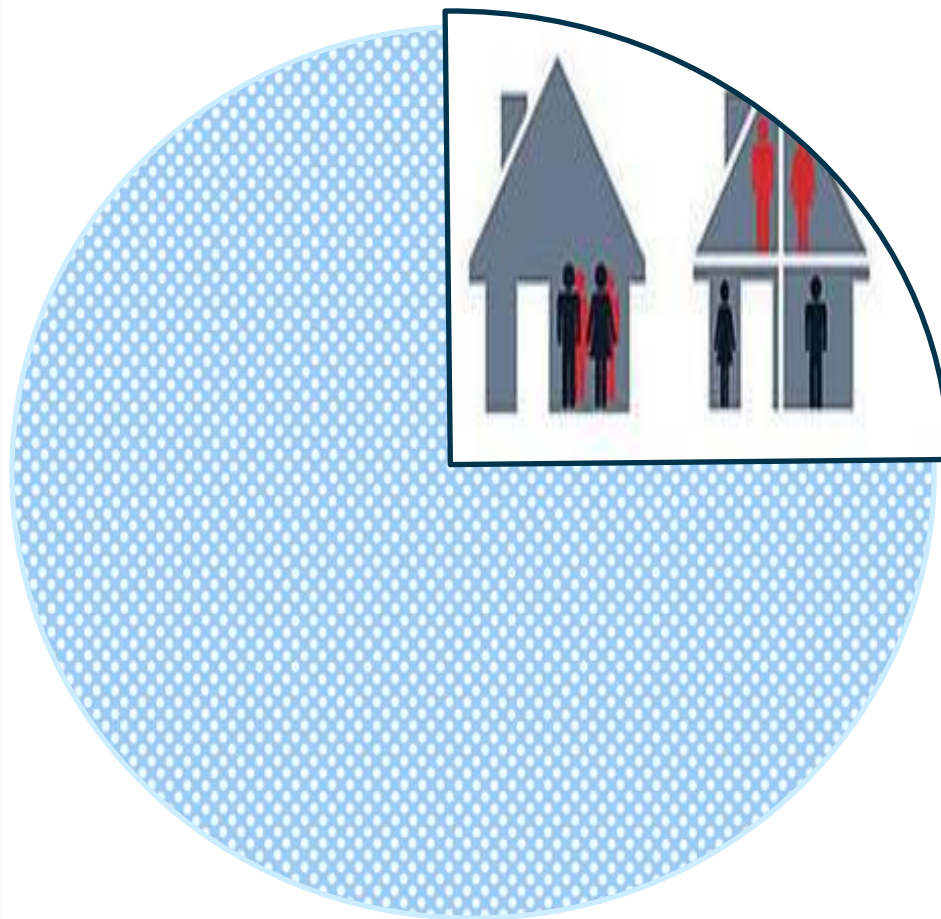


- Onderdeel raadsbesluit stedelijke woonprogrammering 2016-2020; apart programma studentenhuisvesting. Behandeling door de raad op 27 september
- Waarom? Kwantitatief evenwicht vraag en aanbod
- Hoe? Jaarlijkse toevoeging (“40-40-40-regeling”):
 - 40 eenheden kamerverhuur via omzetting
 - 40 zelfstandige eenheden via woningsplitsing
 - 40 eenheden via herbestemming niet-woongebouwen



Intermezzo

Programma studentenhuisvesting



1.500 eenheden 2016-2020

Kwart daarvan woningsplitsing
en omzetten naar kamerverhuur
(elk 40 eenheden/jaar)

Rest herbestemming
monumenten

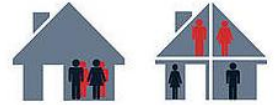


Grootschalige
studentenhuisvesting ter
ontlasting woonstraten

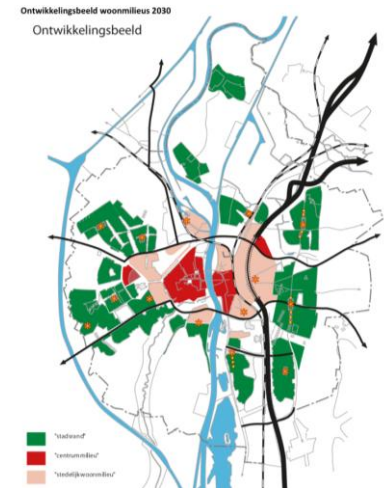


Trap 2:

Maximum kamerverhuur per straat



- Waarom? Voorkomen concentraties kamerverhuur
- Hoe? Maximumpercentage per straat; aansluiten bij woonmilieus structuurvisie
 - Centrumstedelijk woonmilieu: geen maximum
 - Stedelijk woonmilieu 30%
 - Stadsrand woonmilieu 15%
- Indeling gemaakt o.b.v. onderzoek RO Groep
 - Steekproefsgewijs toetsen in praktijk
 - Zonodig uitgebreide nulmeting in praktijk



Trap 3: Criteria op woningniveau



- Waarom? Kwaliteit
- Hoe?
 - Minimaal woonoppervlak 110 m²
 - Bouwtechnische voorwaarden (fietsen, afval)
 - Parkeernorm
- Planschade-overeenkomst
- Criteria gelden ook bij herbestemming niet-woongebouwen



Facetbestemmingsplan



- Facetbp = planologisch-juridische vertaling van gewijzigd beleid. College stelt beleid vast, raad stelt bp vast
- Met één facetbp einde aan lappendeken van regels
- Aan facetbp toegevoegd: lijst met gelegaliseerde panden
- Verdere procedure
 - Daags na stadsronde: ter visie leggen ontwerp bp
 - 6 weken ter visie, 3 weken verwerken reacties
 - November (op z'n vroegst) raadsronde
 - December (op z'n vroegst) vaststelling bp



Samenvattend



Woning splitsen



Welke regels gelden er bij legalisering, splitsing of kamerverhuur

Meer maatwerk

Nieuwe leefbaarheidsmaatregelen

Bestaande situaties

Bouw besluit
P
Bicycle icon
Bag icon
110 m²

Programma stedelijk
Maximeren per straat
Planschade

Bestaande situaties	Bouw besluit	P	Bicycle icon	Bag icon	110 m ²	Programma stedelijk	Maximeren per straat	Planschade
Gesplitst / omgezet voor 21 mei 2013	✓	✓	✓	✓	nee mits aangevraagd voor terinzagelegging vastgesteld bp *			nee mits aangevraagd voor terinzagelegging vastgesteld bp *
Gesplitst na 21 mei 2013 of nog te splitsen	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓
Omgezet na 21 mei 2013 of nog om te zetten	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Woningsplitsing is het verbouwen van een woning naar 2 of meer zelfstandige wooneenheden. Kamergewijze verhuur ('omzetten') is het maken van onzelfstandige wooneenheden in een woning met gemeenschappelijke voorzieningen zoals keuken, badkamer, etc.

Bestaande eisen per 7 juli 2015

Extra eisen per 19 juli 2016

Flankerend beleid



Handhaving
openbare ruimte



WABO



Woonbeleid



Buurtparticipatie



Student & Stad



Regulier beleid

Project Veilige
Kamers

Beleid splitsen
en omzetten

Doedemocratie
en eigen kracht

Keurmerk
kamerverhuur

Grootschalige
Huisvesting
studenten

Housing
Helpdesk en
Huurteam

International
Student Club

