

# Splitsen en omzetten van woningen



Collegevoorstel, facetbestemmingsplan, legalisatie  
PHO Maastricht-Heuvelland 23 november 2016



Gemeente Maastricht

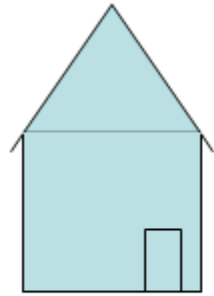


# Onderdelen

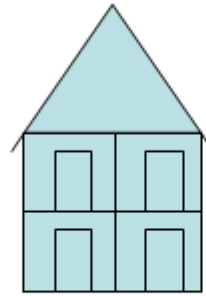
- Uitleg begrippen
- Nieuwe regels op hoofdlijnen
- Relatie met regionale programmering



# Woningsplitsing



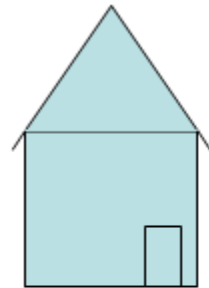
Zelfstandige woning



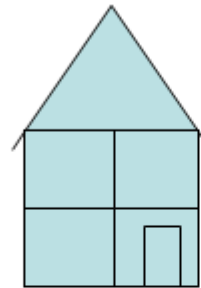
Meerdere zelfstandige woningen:

- geen voorzieningen delen
- toetsing of voldaan wordt aan bepaalde bouwkundige eisen

# Omzetting naar kamers



Zelfstandige woning  
(voor 1 huishouden)

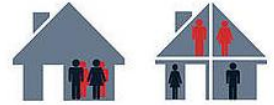


Onzelfstandige woningen:  
(voor meerdere huishoudens)

- verhuurde kamers
- voorzieningen delen
- er is geen hoofdbewoner, d.w.z. de bewoners betalen huur aan verhuurder die niet in het pand woont



# Opzet beleid



3 stappen positief doorlopen?  
Plan akkoord

**Kwaliteitseisen woningniveau**

**Maximeren aantallen kamerverhuur**  
Maximumpercentage straatniveau

**Beperken van aantallen**  
Woonprogrammering stedelijk niveau



# Trap 1: Woonprogrammering



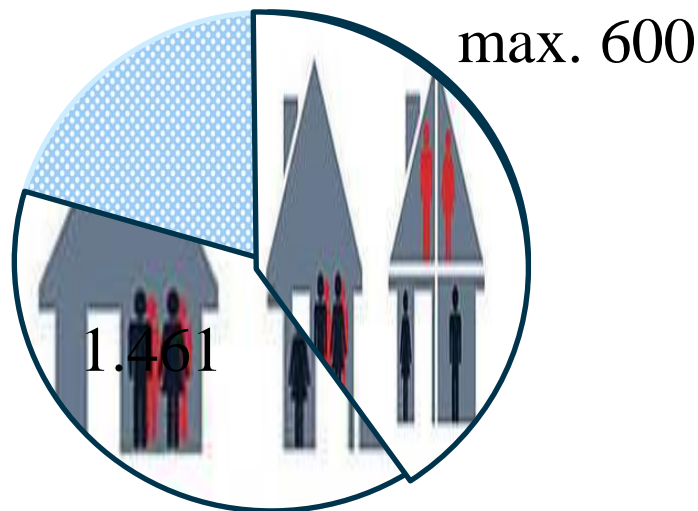
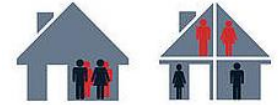
- Onderdeel raadsbesluit stedelijke woonprogrammering 2016-2020; apart programma studentenhuysvesting. Vastgesteld door de raad op 27 september
- Waarom? Kwantitatief evenwicht vraag en aanbod
- Hoe? Jaarlijkse toevoeging (“40-40-40-regeling”):
  - max. 40 eenheden kamerverhuur via omzetting
  - max.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





# Intermezzo

## Programma studentenhuisvesting



1.500 eenheden 2016-2020

Max. 40% daarvan  
woningsplitsing en omzetten  
naar kamerverhuur  
(elk 40 eenheden/jaar)

Rest herbestemming  
monumenten

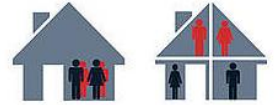


Grootschalige  
studentenhuisvesting:  
-inspelen op woningvraag  
-ontlasten woonstraten



# Trap 2:

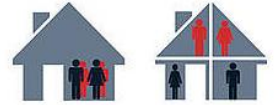
## Maximum kamerverhuur per straat



- 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 getoetst in praktijk
  - Op basis daarvan besloten tot uitgebreide nulmeting in praktijk



# Trap 3: Criteria op woningniveau



- Waarom? Kwaliteit
- Hoe?
  - Eisen Bouwbesluit met daar bovenop:
    - Minimaal woonoppervlak 110 m<sup>2</sup>
    - Bouwtechnische voorwaarden (stalling fietsen, berging afval)
    - Parkeernorm
- Planschade-overeenkomst
- Criteria gelden ook bij herbestemming niet-woongebouwen





# Legalisatie



- Beleid geldt niet alleen voor nieuwe gevallen, maar ook voor bestaande illegale gevallen
- Illegaal is:
  - Zonder vergunning brandveiligheid (nodig vanaf 5 kamers)
  - In strijd met bestemmingsplan
- Voorwaarden legalisatie in 1<sup>e</sup> instantie soepeler, maar trapsgewijs aangescherpt
- Na vaststellen facetbp gelden voor legalisatie dezelfde voorwaarden als voor nieuwe gevallen



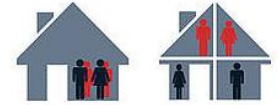
# Facetbestemmingsplan



- Facetbp = planologisch-juridische vertaling van gewijzigd beleid. College stelt beleid vast, raad stelt bp vast
- Met één facetbp einde aan huidige lappendeken van regels
- Procedure
  - Creëren voorzienbaarheid i.v.m. planschade via voorontwerp bp
  - Vaststellen bp door raad eind 2017/begin 2018



# Regionale programmering



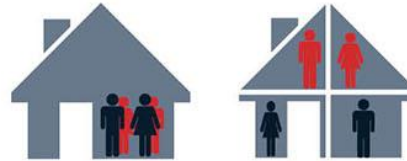
- Valt grotendeels hierbuiten:
  - Omzetten naar onzelfstandige kamers geen onderdeel SVWZL
  - Splitsen in appartementen status aparte mits doelgroep studenten
  - Legalisatie is alleen administratief (maar werkt wel door in transformatieopgave)
  - Bovendien: >95% is studentenhuisvesting
  - Voor plannen die hier niet aan voldoen: regionale procedure
- Beperkte toevoeging door 40-40-40-regel, deze toevoeging bovendien in stedelijk woonmilieu (lees: met uitbreidingsbehoefte volgens SVWZL)
- Conclusie: valt binnen spelregels SVWZL



# Samenvattend



## Woning splitsen



### Welke regels gelden er bij legalisering, splitsing of kamerverhuur

### Meer maatwerk

### Nieuwe leefbaarheidsmaatregelen

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

Woningsplitsing is het verbouwen van een woning naar 2 of meer zelfstandige woningen.  
Kamerwijze verhuur ('omzetten') is het maken van onzelfstandige woonruimte/kamers in een woning met gemeenschappelijke voorzieningen zoals keuken, badkamer en toilet.

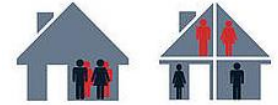
bp = bestemmingsplan  
\* voorzien vierde kwartaal 2016

**Bestaande eisen  
Besluit 7 juli 2015**

**Extra eisen  
Besluit 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

Woonbeleid:  
-programma  
40-40-40  
grootschalige  
huisvesting

Housing  
Helpdesk en  
Huurteam

International  
Student Club

