

Splitsen en omzetten van woningen



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



Gemeente Maastricht

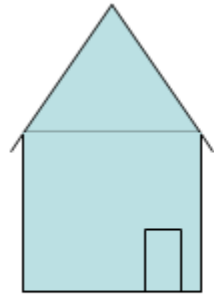


Onderdelen

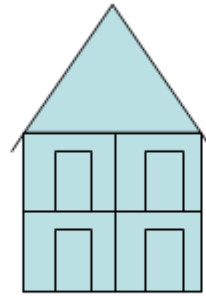
- Uitleg begrippen
- Nieuwe regels op hoofdlijnen
- Relatie met regionale programmering



Woningsplitsing



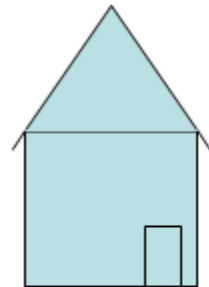
Zelfstandige woning



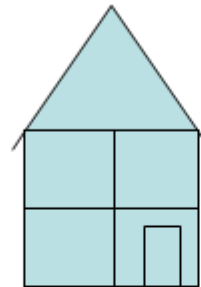
Meerdere zelfstandige woningen:

- 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

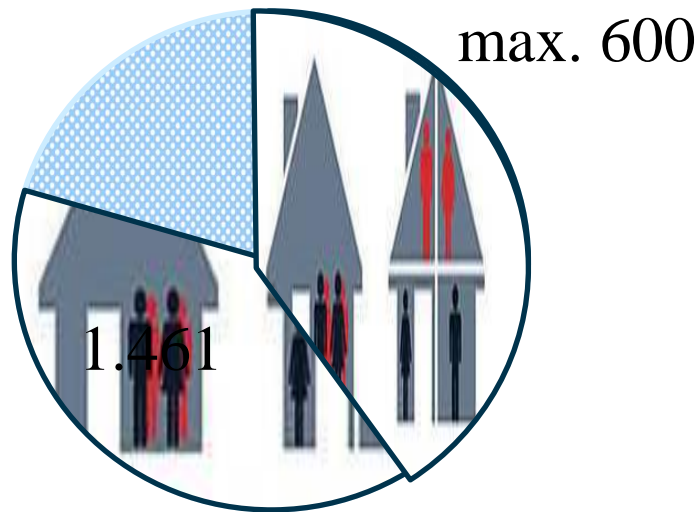


- Onderdeel raadsbesluit stedelijke woonprogrammering 2016-2020; apart programma studentenhuysvesting. Vastgesteld door de raad op 27 september
- Waarom? Kwantitatief evenwicht vraag en aanbod
- Hoe? Jaarlijkse toevoeging (“40-40-40-regeling”):
 - max. 40 eenheden kamerverhuur via omzetting
 - max. 40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

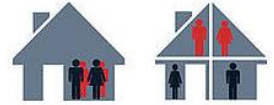


Grootschalige
studentenhuisvesting:
-inspelen op woningvraag
-ontlasten woonstraten

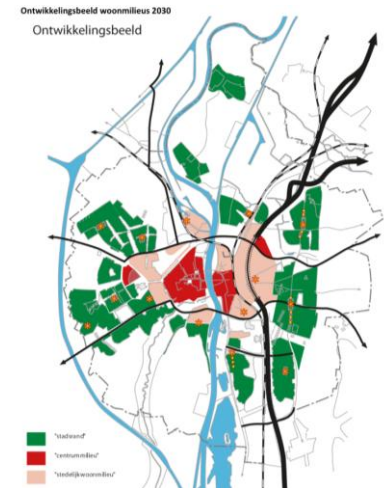


Trap 2:

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 m²
 - Bouwtechnische voorwaarden (stalling fietsen, berging afval)
 - Parkeernorm
- Planschade-overeenkomst
- Criteria gelden ook bij herbestemming niet-woongebouwen



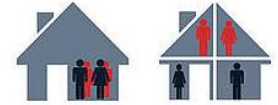
Legalisatie



- 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^e 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 icon
Trash can icon
110 m²

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 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**

Regulier beleid



WABO

Project Veilige
Kamers



Woonbeleid

**Beleid splitsen
en omzetten**

Woonbeleid:
-programma
40-40-40
grootschalige
huisvesting



Buurtparticipatie

Doedemocratie
en eigen kracht



Student & Stad

Keurmerk
kamerverhuur

Housing
Helpdesk en
Huurteam

International
Student Club

