



Samenvatting

Het college stelt de nieuwe Uitvoeringsregels voor woningsplitsing, woningomzetting en kleinschalige herbestemming vast. De huidige regels zijn in 2022 geëvalueerd en dat gaf aanleiding tot wijziging. Met de nieuwe regels blijft het mogelijk om woningen te splitsen en om te zetten, maar wel onder aangepaste voorwaarden. Voorbeelden zijn hogere oppervlakte-eisen en uitbreiding van de maxima voor kamerbewoning in bepaalde gebieden. Ook kunnen recent opgeleverde nieuwbouwwoningen niet meer worden gesplitst of omgezet. Met de nieuwe eisen voorkomen we concentraties van kamerbewoning, ontstaan er woningen van hogere kwaliteit en woningen waar vraag naar is. Daarnaast worden de regels voor alle doelgroepen gelijk. De nieuwe regels treden op 9 januari 2024 in werking.

Beslispunten

Het college besluit om:

1. De nieuwe 'Uitvoeringsregels woningsplitsing, woningomzetting en kleinschalige herbestemming' vast te stellen en per 9 januari 2024 in werking te laten treden.
2. De 'Uitvoeringsregels woningsplitsing, woningomzetting en herbestemming monumentale niet voor bewoning bestemde gebouwen' (13 december 2022) in te trekken en per 9 januari 2024 uit werking te laten treden.
3. De nieuwe Uitvoeringsregels alleen van toepassing te verklaren op aanvragen voor een omgevingsvergunning die worden ingediend op of na 9 januari 2024, 09.00 uur. Voor aanvragen voor een omgevingsvergunning die voor deze tijd zijn ingediend gelden de Uitvoeringsregels (inclusief bijlage A) zoals die zijn vastgesteld op 13 december 2022, waarbij dit ook geldt in eventuele bezwaar- en/of (hoger) beroepsprocedures inzake deze aanvragen voor een omgevingsvergunning.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 25 april 2023:

Conform.



1. Aanleiding

In 2022 heeft er een evaluatie plaatsgevonden van de Uitvoeringsregels voor het splitsen en omzetten van bestaande woningen en de herbestemming van monumentale niet-woongebouwen (Evaluatie woningsplitsingsbeleid 2019-2021 gemeente Maastricht, adviesbureau Stec, 10 juni 2022). De conclusie van de evaluatie is dat nieuwe uitvoeringsregels wenselijk en noodzakelijk zijn. Het college is bevoegd om de nieuwe uitvoeringsregels vast te stellen, en neemt hierin graag de mening van de raad mee. Een voorstel voor nieuwe uitvoeringsregels is aan de hand van een peilvoorstel (2022.15321, vrijgegeven in collegevergadering van 20 september 2022) voorgelegd aan de raad. Het peilvoorstel en de bevindingen hierover, hebben geresulteerd in nieuwe Uitvoeringsregels.

2. Context

- Omgevingsvisie Maastricht 2040 (vastgesteld oktober 2020)
- Woonvisie Maastricht; goed stedelijk wonen voor iedereen (vastgesteld 30 januari 2018)
- Raadsbesluit Woonprogrammering (vastgesteld 9 februari 2021)
- Facetbestemmingsplan Woningplitsing en Woningomzetting en de facetbeheersverordening Woningplitsing en woningomzetting (vastgesteld 23 augustus 2019)

3. Gewenste situatie

Maatschappelijk doel

De uitvoeringsregels hebben als doel dat woningsplitsing en -omzetting mogelijk blijft, maar wel onder bepaalde voorwaarden. Het beleid:

- leidt tot woningen waar vraag naar is, nu en in de toekomst;
- maakt het mogelijk om flexibel in te spelen op de woningvraag;
- maakt duurzaam en efficiënt gebruik van bestaand vastgoed mogelijk;
- draagt bij aan gevarieerde en aantrekkelijke woonbuurten en vermindering van negatieve effecten op de leefbaarheid;
- gaat niet ten koste van schaarse woningtypes;
- is helder en uitlegbaar.

Hieronder volgen de belangrijkste wijzigingen van de uitvoeringsregels. Voor het totale overzicht, zie bijlage B1.



ALGEMEEN (REIKWIJDTE)	
Oude uitvoeringsregel	Nieuwe uitvoeringsregel
Geen ondergrens	Woningsplitsing, woningomzetting en kleinschalige herbestemming: regels gelden voor plannen waarbij t/m 3 woningen worden gerealiseerd of als er sprake is van studentenhuisvesting t/m 25 stuks. Vanaf 4 woningen geldt de <i>Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw</i> .

Beoogd effect: Bij plannen t/m 3 woningen dient men te voldoen aan oppervlakte eisen, gekoppeld aan huurprijzen (zie blz. 5). Bij plannen vanaf 4 woningen dient men te voldoen aan de *Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw* (60% betaalbare nieuwbouw).

UITGANGSPUNT: ALLEEN GROTERE WONINGEN SPLITSEN	
Oude uitvoeringsregel	Nieuwe uitvoeringsregel
Minimaal 110 m ² woningoppervlakte	Minimaal 140 m ² woningoppervlakte

Beoogd effect: Minder woningen kunnen gesplitst worden, een bestaande woning moet minimaal 140 m² woningoppervlakte bevatten. In combinatie met een hogere oppervlakte-eis per nieuw ontstane woning, resulteert dit uiteindelijk in grotere woningen door splitsen.

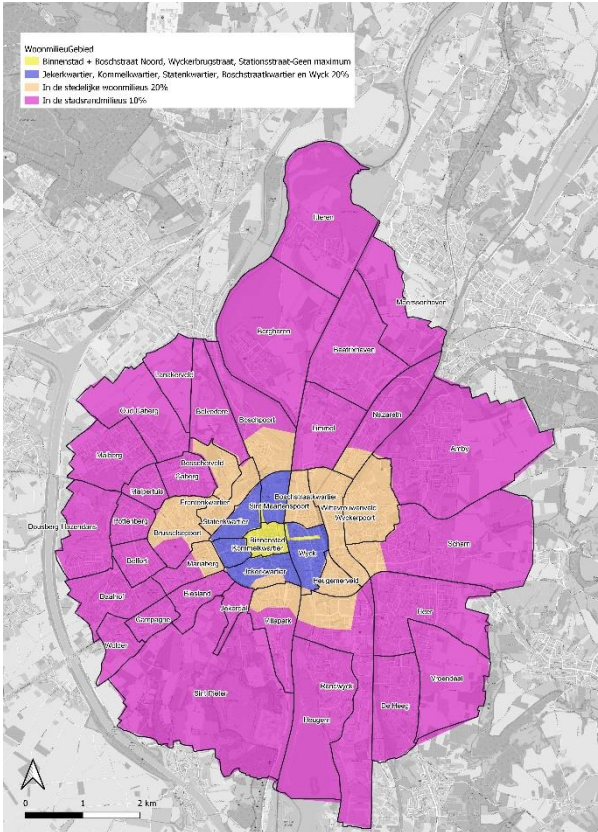
UITGANGSPUNT: REGULEREN AANTALLEN DOOR QUOTA (afgifte vergunningen)	
Oude uitvoeringsregel	Nieuwe uitvoeringsregel
<ul style="list-style-type: none"> • Uitvoeringsregels alleen voor studenten • Quotum: <ul style="list-style-type: none"> 40 eenheden splitsen 40 eenheden omzetten 40 eenheden herbestemming monumentale niet-woongebouwen (kamers en woningen) • Maatwerkregeling voor andere doelgroepen (zonder toets aan uitvoeringsregels) 	<ul style="list-style-type: none"> • Uitvoeringsregels voor alle doelgroepen gelijk, m.u.v. quoterings studenten • Quoterings studenten: 40-40-40. Andere doelgroepen geen quoterings



Beoogd effect: Situaties krijgen een gelijke behandeling (gelijke monniken, gelijke kappen). Alleen voor studenten blijft een quotum gelden, om zo de controle te houden op nieuwe toevoegingen voor studenten.

UITGANGSPUNT: GEEN RECENTE NIEUWBOUW OMZETTEN OF SPLITSEN	
Oude uitvoeringsregel	Nieuwe uitvoeringsregel
Geen eis	Woningen: > 5 jaar oud

Beoogd effect: Tegengaan dat nieuwbouwwoningen kort na oplevering worden gesplitst of omgezet. Het woonbeleid wordt doorkruist als de woningen door splitsing/omzetting ergens anders voor worden ingezet.

UITGANGSPUNT: VOORKOMEN CONCENTRATIES IN BUURTEN/STRATEN	
Oude uitvoeringsregel	Nieuwe uitvoeringsregel
Straatmaxima voor kamerverhuur: 10% stadsrand 20% stedelijk Geen maximum in centrum	Straatmaxima voor kamerverhuur: 10% stadsrand 20% stedelijk Geen maximum in kernwinkelgebied, in woonkwartieren 20%: 



Beoogd effect: Op deze manier wordt ook ongewenste concentraties van kamerbewoning in het centrum tegengegaan, maar wordt er wel een onderscheid gemaakt tussen het kernwinkelgebied met wonen boven winkels en de woongebieden in het centrumgebied. Door deze wijziging komen er 27 straten bij die op slot staan voor verdere uitbreiding van kamerverhuur. Het totaal aantal op slot staande straten in de stad groeit hierdoor van 124 naar 151.

UITGANGSPUNT: MEER KWALITEIT DOOR HOGERE OPPERVLAKTE-EISEN														
	Oude uitvoeringsregel	Nieuwe uitvoeringsregel												
Zelfstandige eenheden (geldt voor alle doelgroepen)	Minimaal 18 m ²	Huurappartementen: <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Centrum</th> <th>Overig</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>< kwaliteitskortinggrens € 452,20 (prijspeil 2023)</td> <td>Minimum 18 m²</td> <td>Minimum 18 m²</td> </tr> <tr> <td>> € 452, en < € 808,- (prijspeil 2023)</td> <td>Minimum 35 m²</td> <td>Minimum 45 m²</td> </tr> <tr> <td>> € 808,- (prijspeil 2023)</td> <td>Minimum 45 m²</td> <td>Minimum 55 m²</td> </tr> </tbody> </table>		Centrum	Overig	< kwaliteitskortinggrens € 452,20 (prijspeil 2023)	Minimum 18 m ²	Minimum 18 m ²	> € 452, en < € 808,- (prijspeil 2023)	Minimum 35 m ²	Minimum 45 m ²	> € 808,- (prijspeil 2023)	Minimum 45 m ²	Minimum 55 m ²
			Centrum	Overig										
< kwaliteitskortinggrens € 452,20 (prijspeil 2023)	Minimum 18 m ²	Minimum 18 m ²												
> € 452, en < € 808,- (prijspeil 2023)	Minimum 35 m ²	Minimum 45 m ²												
> € 808,- (prijspeil 2023)	Minimum 45 m ²	Minimum 55 m ²												
		Koopappartementen <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Centrum</th> <th>Overig</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>< NHG grens € 355.000 (prijspeil 2023)</td> <td>Minimum 45 m²</td> <td>Minimum 55 m²</td> </tr> <tr> <td>> NHG grens</td> <td>Geen aanvullende eis</td> <td>Geen aanvullende eis</td> </tr> </tbody> </table>		Centrum	Overig	< NHG grens € 355.000 (prijspeil 2023)	Minimum 45 m ²	Minimum 55 m ²	> NHG grens	Geen aanvullende eis	Geen aanvullende eis			
	Centrum	Overig												
< NHG grens € 355.000 (prijspeil 2023)	Minimum 45 m ²	Minimum 55 m ²												
> NHG grens	Geen aanvullende eis	Geen aanvullende eis												
Onzelfstandige eenheden	Eis Bouwbesluit: Minimaal 5 m ²	Verzwarend eis: Minimaal 18 m ²												

Collegevoorstel

Beoogd effect: zwaardere oppervlakte eisen resulteren in grotere, nieuwe woningen. Woningkenmerken als oppervlaktes en prijzen maken onderdeel uit van kwaliteit. Hierop kan zo beter gestuurd kan worden. De regels voor de vierkante meters en betaalbaarheid gelden voor



woningsplitsing, woningomzetting en kleinschalige herbestemming t/m 3 woningen en studentenwoningen 1 t/m 25 stuks.

Maatwerk mogelijk

In sommige situaties streven de regels hun doel voorbij, en kan splitsen en omzetten in strijd met de Uitvoeringsregels tóch wenselijk zijn. Hiervoor is maatwerk mogelijk gemaakt. Denk hierbij aan:

- wonen boven winkels, waar woningtoevoegingen bijdragen aan veiligheid, levendigheid en economische aantrekkelijkheid van kernwinkelgebieden;
- monumenten, waarbij beperkingen in de vrije indeelbaarheid van een pand samenhangen met de constructie van het gebouw of eventuele monumentale waarden.

In alle gevallen zal worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of de 'kleine' woning voldoende woonkwaliteit heeft overeenkomstig de uitgangspunten van ons woonbeleid.

Het nieuwe beleid voorziet in enkele wijzigingen in de huisvesting voor Match studenten

Match is een door de universiteit ontwikkeld project, dat financieel door de gemeente wordt ondersteund vanuit het programma Studentenstad. Studenten wonen tegen een gereduceerd tarief, in ruil voor een maatschappelijke bijdrage aan de stad. Het uitgangspunt in 2017 was dat studenten niet gehuisvest werden in studentenpanden, maar in panden die op de nominatie staan voor renovatie, sloop of verkoop. Het aantal is daarbij begrensd op maximaal 15 woningen voor de gehele stad. Kamergewijs huisvesten van Match-studenten in reguliere, permanente woningen werd daarbij expliciet uitgesloten. Het project werd beperkt tot sociale huurwoningen van corporaties.

Praktijkervaringen geven aanleiding tot wijziging van het uitgangspunt en de regels:

- In de praktijk blijkt de tijdelijkheid van de huisvesting een probleem voor de deelnemende studenten. We stappen daarom af van de renovatie- sloop-, of verkooppanden, en kiezen voor permanente huurwoningen. Huisvesting in appartementen heeft hierbij de voorkeur. Dat kan zijn in specifieke studentenhuisvesting, maar ook in reguliere huisvesting.
- Aanvullende voorwaarde: Match studenten worden niet gehuisvest in straten waar het straatmaximum is bereikt en daarnaast is het afstandscriterium van toepassing.
- Het maximum van 15 panden wordt verhoogd naar 25 panden (stadsbreed). Het aantal Match-woningen in verhouding tot de totale woningvoorraad, blijft daarmee zeer beperkt.



Geen extra geluidseisen strenger dan Bouwbesluit mogelijk

De gemeente stuurt waar mogelijk al op de effecten van splitsen en omzetten op leefbaarheid. Denk aan het realiseren van dakterrassen, waarvoor in bijna alle bestemmingsplannen een omgevingsvergunning nodig is. Bij het beoordelen of een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft, worden geluid en privacy van omwonenden meegenomen. In de belangenafweging wordt rekening gehouden met het verschil in gebruik van een pand voor kamerverhuur, en de bewoning van een pand door één huishouden.

Om nog meer grip te hebben op de effecten van intensieve bewoning, is bekeken of extra geluidseisen – die verder gaan dan het Bouwbesluit - kunnen worden opgenomen bij de vergunningverlening. Dit om zo negatieve effecten, zoals geluidsoverlast, tegen te gaan. Dit lijkt juridisch lastig of niet haalbaar. Denk aan het lastig kunnen wegnemen van contactgeluid in oudere panden of het niet kunnen verplichten om ramen dicht te houden. Ook navraag bij andere gemeenten heeft geen (goede) praktijkervaringen opgeleverd. Om toch werk te kunnen maken van (geluids)overlast, wordt in het kader van de aankomende Wet Goed Verhuurderschap een multidisciplinaire aanpak voorgesteld voor een paar prominente casussen, waarbij sprake is van complexe woonoverlast. Naar verwachting zal dit een combinatie zijn van beleid splitsen/ omzetten, goed verhuurderschap, ondermijning etc. Hierbij dient onderscheid te worden gemaakt in

- woonoverlast door gedrag en
- woonoverlast door gebruik van een woning.

Een samenhang van instrumenten is nodig omdat individuele wetten/instrumenten te weinig soelaas bieden, en hier ook een bepaalde signaalwerking van uitgaat. Verwachting is dat dit onderdeel uitmaakt van de uitwerking van de Wet Goed Verhuurderschap die wordt opgepakt en voorgelegd wordt aan college en raad in twee onderdelen: het wettelijk verplichte deel in 2023 en het optionele instrumentarium dat de wet inregelt in 2024.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Voor splitsen en omzetten worden er geen bovenwettelijke eisen aan verduurzaming gesteld. Wetgeving op het gebied van duurzaamheid is volop in beweging: In 2030 zijn er wettelijke minimumeisen voor isolatie/verduurzaming voor bestaande gebouwen en woningen. Vooruitlopend daarop worden met de inzet van diverse middelen al stappen gezet om in 2030 aan deze minimumeisen te kunnen voldoen:

Middelen 'Voorlichten, stimuleren en subsidiëren':



Per 1 oktober 2022 is het Klimaathuis (opvolger van Enexishuis) gestart. Bewoners en eigenaren kunnen hier terecht voor informatie en ondersteuning. Tevens zijn en worden er subsidieregelingen en energieboxen verstrekt. De transitievisie zal de komende jaren worden vertaald in wijkactieplannen om verduurzaming meer gebiedsgericht uit te rollen.

Middelen regelgeving:

Het landelijke WoningWaarderingsStelsel wordt aangepast, waardoor de energieprestatie van huurwoningen zwaarder meegenomen zal worden bij het bepalen van de maximaal redelijke huur. Daarnaast moet op dit moment een aanvrager al aantonen dat aan de 'Toepassing wetgeving verduurzaming' wordt voldaan:

- Sinds 1 februari 2022 is het verplicht om bij een ingrijpende verbouwing een minimale hoeveelheid aan duurzame energie op te wekken. Onder een ingrijpende verbouwing wordt verstaan dat je minimaal 25 procent van de woning vernieuwt of verbouwt en dat de verwarmings- of koelinstallatie wordt vervangen.
- Woningcorporaties en particuliere verhuurders mogen vanaf 2030 geen woningen meer verhuren met een energielabel E, F, of G.
- De aanvraag dient te voldoen aan de laatste wettelijke norm energiezuinig (ver)bouwen.

5. Effect op de openbare ruimte

Om negatieve effecten van splitsen en omzetting op de openbare ruimte zoveel mogelijk te voorkomen/beperken, zijn via het Facebestemmingsplan Parkeren en de aanverwante (fiets)parkeernota, kwantitatieve en kwalitatieve eisen opgenomen.

6. Personeel en organisatie

Het voorstel heeft naar verwachting geen personele consequenties. Uitgaande van eenzelfde handhavingsniveau zijn de verwachte gevolgen voor de handhaving gering.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Jaarlijks wordt een nulmeting kamerverhuur uitgevoerd op basis waarvan het aantal kamerpanden en de spreiding daarvan over de stad worden bepaald. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de Basisregistratie Personen (BRP) en de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).



8. Financiën

Het bedrag van € 50.000 dat in de begroting is gereserveerd voor de uitvoering van de huidige uitvoeringsregels blijft ook bij de nieuwe uitvoeringsregels noodzakelijk.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Een externe klankbordgroep is betrokken geweest bij zowel de evaluatie, het peilvoorstel als het nieuwe beleid. De klankbordgroep bestaat uit vertegenwoordigers van de buurten (Buurtbalans), de verhuurders (VVWM), eigenaren binnenstad (VEBM), de Universiteit Maastricht, Zuyd Hogeschool en studentenvertegenwoordigers. Concrete voorbeelden van input die is meegenomen in het uiteindelijke beleid, zijn hogere oppervlakte-eisen en uitbreiding van de straatmaxima. Tenslotte heeft er in 2022 Q4 een stadsronde plaatsgevonden over het nieuwe beleidsvoorstel.

11. Voorstel

Het college besluit om:

1. De nieuwe 'Uitvoeringsregels woningsplitsing, woningomzetting en kleinschalige herbestemming' vast te stellen en per 9 januari 2024 in werking te laten treden.
2. De 'Uitvoeringsregels woningsplitsing, woningomzetting en herbestemming monumentale niet voor bewoning bestemde gebouwen' (13 december 2022) in te trekken en per 9 januari 2024 uit werking te laten treden.
3. De nieuwe Uitvoeringsregels alleen van toepassing te verklaren op aanvragen voor een omgevingsvergunning die worden ingediend op of na 9 januari 2024, 09.00 uur. Voor aanvragen voor een omgevingsvergunning die voor deze tijd zijn ingediend gelden de Uitvoeringsregels (inclusief bijlage A) zoals die zijn vastgesteld op 13 december 2022, waarbij dit ook geldt in eventuele bezwaar- en/of (hoger) beroepsprocedures inzake deze aanvragen voor een omgevingsvergunning.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De nieuwe regels treden in werking op 9 januari 2024. Zo wordt voorkomen dat er in het jaar 2023 twee verschillende beoordelingskaders zijn.

Eind 2023 vindt de jaarlijkse nulmeting kamerbewoning plaats (zie 7), die via een aparte adviesnota aan het college ter vaststelling zal worden aangeboden.



Omgevingswet

Per 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Alle dan geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen vormen dan het 'tijdelijk omgevingsplan'. Hieronder valt ook het factebestemmingsplan en de facetbeheersverordening 'Woningsplitsing en woningomzetting'. De voorliggende uitvoeringsregel ziet op de vraag onder welke voorwaarden wel een omgevingsvergunning (voor het afwijken van het bestemmingsplan/beheersverordening) zal worden verleend. Deze uitvoeringsregel kan ook onder de Omgevingswet worden toegepast bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA). Bij de transitie naar het volwaardige Omgevingsplan Maastricht 2030 zal bezien worden in hoeverre de uitvoeringsregel kan en moet worden opgenomen als regel in het omgevingsplan.

Evaluatie

De evaluatie is voorzien in Q4 2027. Tussentijds wordt de regeling gemonitord en zal deze indien nodig worden aangepast.

Programmering studenten

Gelijktijdig met de behandeling van deze nota vindt in het college besluitvorming plaats over de Programmering Studentenhuisvesting Maastricht 2026-2030. Dit voorstel betreft een tussentijdse aanvulling op de woonprogrammering 2021-2030, waarin voor studentenhuisvesting een programma is bepaald tot en met het jaar 2025.