

**BINNENGEKOMEN  
TEAM DOCUMENTSERVICES  
D.D. 25-05-2018  
No. 2018-16030 (Ruimte)  
No. 2018-16039 (Raad)**

Bijgaand sturen wij zienswijzen t.a.v. bovengenoemd ontwerp bestemmingsplan namens de

Tevens is een bijlage toegevoegd ('Doorvertaling beleid in facet-bestemmingsplan'), die deel uitmaakt van de zienswijzen.

Deze zienswijzen worden tevens afgegeven bij het gemeenteloket te Mosae Forum.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Ingek.: 25 MEI 2018

Reg. nr.:

Aan

De Gemeenteraad & College van B&W

Postbus 1992

6201 BZ MAASTRICHT

Plaats & datum: Maastricht, 18 mei 2018

Verzonden: 24 mei 2018

Kenmerk: 18/Ma009/BPW/ZW  
bestemmingsplan

Bijlage(n): 'Doorvertaling beleid in facet  
bestemmingsplan', juni 2016

Betref: Zienswijze ontwerp facet bestemmingsplan 'Woningsplitsing  
en woningomzetting'

Geachte leden van de raad, geacht college,

Met veel interesse hebben wij kennis genomen van het vanaf 13 april 2018 ter inzage liggende ontwerp facet bestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting'. Zoals vermeld in de publicatie via de Staatscourant bestaat volgens het College behoefte aan een dergelijk bestemmingsplan, daar op dit moment de mogelijkheden voor woningsplitsing en woningomzetting niet in alle bestemmingsplannen op gelijke wijze zijn geregeld, waardoor niet in alle gevallen getoetst kan worden aan de Woonprogrammering Maastricht, het beleid "splitsen en omzetten van woningen" en de uitvoeringsregels. Met dit facetplan wordt ervoor gezorgd dat in alle gevallen aan dezelfde regels moet worden getoetst en worden de mogelijkheden voor het realiseren van kamergewijze verhuur gereguleerd. Hiermee wil de gemeente zorgen voor een evenwichtige verdeling en een prettige woonomgeving voor iedereen. Tevens is in dit plan voorzien in een aangescherpte regeling voor het verhuren van wooneenheden in woningen waar de eigenaar het hoofdverblijf heeft, de zogenaamde hospes/hospitaregeling.

Vanuit de

bieden wij u graag onze zienswijzen aan ten aanzien van voorliggend ontwerp bestemmingsplan. De heeft als doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren van panden in de Maastrichtse binnenstad. Subdoelstellingen daarbij zijn het mede scheppen van goede ruimtelijke voorwaarden, het mede zorg dragen voor c.q. het doen scheppen van een goed c.q. passend vestigingsklimaat.

De heeft tot doel het bevorderen, afstemmen en uitdragen van gemeenschappelijke zaken op het gebied van de ruimtelijke ordening en wonen in de gemeente Maastricht van . Tevens treden zij op als vertegenwoordiger van de leden om hun gemeenschappelijke belangen te kunnen uitdragen en afstemmen. Daarnaast is op initiatief van de vereniging en in samenspraak met de gemeente Maastricht een keurmerk voor panden in het leven te roepen om de kwaliteit van de verhuurpanden en daarmee de leefbaarheid in de buurten te verhogen.

Alvorens wij onze zienswijzen (vanaf pagina 3) inzake het ontwerp bestemmingsplan aan u kenbaar maken, volgt onderstaand een weergave van de voor de en essentiële thema's, die in dit bestemmingsplan aan de orde zijn.

## **Essentie**

### **I.**

In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan wordt vermeld dat de bepalingen in de planregels gaan gelden voor bestemmingsplannen binnen de gemeente Maastricht, waarin de functie 'Wonen' is toegestaan. Daarbij valt te denken aan bestemmingen als "Wonen", "Centrum" en "Gemengd".

De gemeente heeft vanaf 2011 de bestemmingsplannen voor het gemeentelijk grondgebied geactualiseerd; het is opvallend dat er geen eenduidigheid in regelgeving bestaat t.a.v. de diverse bestemmingen en begripsbepalingen inzake het aspect wonen. Het is dan ook te prijzen dat de gemeente Maastricht deze onduidelijkheid binnen de bestemmingsplannen tegengaat door een nieuwe facet- of parapluregeling, verwoord in voorliggend ontwerp bestemmingsplan.

Echter, de beschrijving van wat 'wonen' nu precies inhoudt, ontbreekt in voorliggend document. Wel is er een begripsbepaling opgenomen over de betekenis van het begrip "Woning", "Huishouden", "Kamergewijze verhuur", "Woningomzetting", "Woningsplitsing" en "Wooneenheid". Juist het begrip 'wonen' zou in dit bestemmingsplan verduidelijkt dienen te worden.

Dat het College de afgelopen jaren tijdens het opstellen van beleid voor woningsplitsing en kamergewijze verhuur daarmee diverse begripsbepalingen heeft gewijzigd, zorgt niet voor de benodigde verheldering; juist dat laatste is voor ons in dit dossier van belang. Onduidelijkheid heeft juist gezorgd voor ongemak en onrust bij de diverse belanghebbenden, buurten en stakeholders in deze stad. Wij verwachten dan ook dat inzake het aspect begripsbepalingen het college nog een slag maakt, alvorens het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Daarvoor worden in onze zienswijzen de onderliggende aspecten die daarmee te maken hebben nader beschouwd.

### **II.**

In de juridisch-planologische vertaling van het facet-bestemmingsplan, dat stadsbreed van kracht wordt, is enkel een verbod omtrent woningsplitsing en woningomzetting geregeld. Het plan voegt geen nieuwe bestemmingen aan de reeds bestaande bestemmingen toe.

In de zogenaamde moederplannen (de bestaande bestemmingsplannen binnen de gemeente Maastricht) zijn wijzigingsregels opgenomen ten behoeve van woningsplitsing en kamerbewoning. Daarmee wordt een bepaalde flexibiliteit beoogd om woningsplitsing en kamerverhuur alsnog mogelijk te maken, indien nodig voorzien van een motivatie.

Met het voorliggende ontwerp bestemmingsplan en het beschreven verbod wordt alle flexibiliteit in regelgeving die in de geactualiseerde moederplannen aanwezig was ten aanzien van het toevoegen van vernieuwende en uitdagende woonvormen in bestaande panden die al voor 'Wonen' zijn bestemd, weggenomen. Dat kan naar ons inzicht nooit de bedoeling zijn van de planmaker en de portefeuillehouder. Wij verwachten dan ook dat er alsnog flexibiliteit wordt ingebouwd in de vast te stellen planregels van het ontwerp bestemmingsplan.

In onze zienswijze wijzen wij op de nadelige effecten van het ontbreken van flexibiliteit in het ontwerp bestemmingsplan.

### III.

Voordat de legalisatie van bestaande woningsplitsingen en kamergewijze verhuur in gang werd gezet, middels het door de gemeente gehanteerde en daartoe strekken beleid verwoord in bijlage 1 'Uitvoeringsregels' van het ontwerp bestemmingsplan, was er geen sluitend overzicht inzake locaties en/of panden waar kamergewijze verhuur plaatsvond. Er bestond een overzicht van een aantal panden waarvoor tussen 2002 en 2009 een gebruiksvergunning door de gemeente was verleend. Na het opstarten van het legalisatietraject werd allereerst getoetst aan het overgangsrecht, zoals dat is opgenomen in ieder bestemmingsplan; het bleek dat een aantal panden welke verhuurd en gesplitst werden voor het van kracht worden van de geactualiseerde bestemmingsplannen pasten binnen het daarvoor beschreven overgangsrecht. Vervolgens heeft de gemeente de eigenaren van de panden die door het overgangsrecht worden beschermd middels een brief laten weten dat voor deze panden een legale situatie bestaat.

Voor de werkwijze die door het college is gehanteerd, verwijzen wij naar de bijlage zoals deze is opgenomen bij de Collegenota van 12 juli 2016 (reg.nr: 2016-20435) 'vaststellen gewijzigd beleid splitsen en omzetten van woningen' (toegevoegd als bijlage 1: Doorvertaling beleid in facet-bestemmingsplan). In deze bijlage wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen 'Nieuwe gevallen' en 'Bestaande gevallen' van woningsplitsing en woningomzetting. Tevens wordt het volgende vermeld:

"Door het college van B&W bestaat het voornemen om in het facet bestemmingsplan een bijlage toe te voegen in de vorm van een lijst van bestaande gevallen van woningomzettingen: deze lijst dient te bestaan uit de in het kader van de overgangperiode gehonoreerde aanvragen tot legalisatie van kamergewijs verhuurde panden, de kamergewijs verhuurde panden die tussen 2002 en 2009 een gebruiksvergunning hebben gekregen en de panden die door de [REDACTED] zijn getoetst en voldoen aan het overgangsrecht. De legale woningsplitsingen tenslotte kunnen bij de actualisering van de vigerende bestemmingsplannen op de verbeelding opgenomen worden als 'gestapelde woning'. Voorgaande is echter niet geëffectueerd in het ontwerp bestemmingsplan; de genoemde lijst ontbreekt en er wordt geen onderscheid gemaakt tussen nieuwe- en/of bestaande gevallen. In onze zienswijze (III) gaan wij daar nader op in.

### **Zienswijzen**

Op basis van voorgaand beschreven essenties van het beoogde beleid t.a.v. het verbod op woningsplitsing en woningomzetting in het ontwerp bestemmingsplan, zijn onderstaand onze zienswijzen geformuleerd:

#### I.

##### A.

In de vigerende bestemmingsplannen van de gemeente Maastricht, is het begrip "Wonen" niet nader gedefinieerd: inmiddels zijn er diverse uitspraken van de Raad van State die toezien op de relatie tussen het begrip 'Wonen' en de relatie die wordt gelegd met de definitie van het begrip 'Woning'. Volgens de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State<sup>1</sup> is het zo dat bij het ontbreken van een definitie van het begrip 'Wonen' in een bestemmingsplan er vanuit moet worden gegaan dat diverse woonvormen – waaronder de verhuur van kamers aan individuele huurders – toegestaan is. Dit geldt volgens de Afdeling óók als er wel een definitie van 'woning' is opgenomen in de definitiebepalingen van desbetreffende bestemmingsplan, maar er vervolgens geen (expliciete) relatie is gelegd tussen de definitiebepaling en de bestemmingsregeling. Met andere woorden: volgens de Afdeling moet in een bestemmingsplanregeling expliciet worden vermeld "*wonen als bedoeld in artikel [...] van de planregels*". Doet de planwetgever (ic. de gemeente Maastricht) dit niet, dan zijn diverse woonvormen toegestaan.

---

<sup>1</sup> ECLI:NL:RVS:2016:3046

Wij gaan er dan ook gevoelig van uit dat ten tijde van het vaststellen van de diverse recente actualisaties van de bestemmingsplannen in Maastricht en het ontbreken van een definitie van het begrip 'Wonen', alle woonvormen waren toegestaan.

Dat er in (een gedeelte) van deze geactualiseerde bestemmingsplannen een woningsplitsingsverbod en een (beperkt) verbod op kamergewijze verhuur van panden binnen het desbetreffende plangebied met ingang van het onherroepelijk worden van kracht werd, doet aan de begripsbepalingen niets af. In de bestaande situatie waren de diverse woonvormen voorafgaand aan de actualisatie van de bestemmingsplannen al passend binnen datgene wat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State keer op keer bevestigd. Het College heeft echter niet als zodanig geopereerd en de verplichting gecreëerd dat eenieder die een andere woonvorm dan die wat gedefinieerd was binnen het begrip 'Woning' (*een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden*) een omgevingsvergunning dient aan te vragen. Het daartoe strekkende beleid is vermeld in Bijlage 1 van het ontwerp bestemmingsplan.

B.

Als belangbehartiger van [REDACTED] van mening dat de gemeente onzorgvuldig heeft gehandeld; we hebben vaker gewezen op het nut en de noodzaak om te voorzien in een goede inventarisatie, alvorens een bestemmingsplan met een stadsbreed verbod in procedure te brengen; een verplichting die ook volgt uit de artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht<sup>2</sup> en artikel 3.1.6 lid 1 onder d. van het Besluit ruimtelijke ordening<sup>3</sup>. In het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan ontbreekt (wederom) een toelichting: hoe wenst het College om te gaan met vergunde en gelegaliseerde woningsplitsingen en woningomzettingen. Zijn deze vanaf vaststelling van het bestemmingsplan juridisch-planologisch strijdig met de regelgeving van de gemeente Maastricht?

Wij verwachten, als gevolg van voorgaande, dat een verbod op woningsplitsing en woningomzetting enkel onduidelijkheid gaat creëren, temeer om dat een definitie van 'Wonen' ontbreekt. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de RvS is dan heel duidelijk: indien in het vorige bestemmingsplan geen (expliciet) gebruiksverbod voor wat betreft kamerverhuur bestaat, is het gebruik van de woningen in kwestie ten behoeve van kamerverhuur niet in strijd met het bestemmingsplan. Het College is dan niet bevoegd om handhavend op te treden. Kortom, alle woonvormen waren voor het van kracht worden van de geactualiseerde bestemmingsplannen toegestaan.

C.

Naast bovenstaande zijn de gehanteerde definities in het ontwerp bestemmingsplan en bijlage 1 van het ontwerp bestemmingsplan "Uitvoeringsregels woningsplitsing, woningomzetting en herbestemming monumentale niet voor bewoning bestemde gebouwen", niet eenduidig.

Ter illustratie:

### **Ontwerp bestemmingsplan**

#### **1.5 huishouden:**

één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen, met de intentie om zelfstandig, bestendig, voor onbepaalde tijd, in gezinsverband of in een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband te wonen. Een wooneenheid (voor kamergewijze verhuur) dient voor de huisvesting van één huishouden.

<sup>2</sup> Artikel 3.2 Awb: bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen.

<sup>3</sup> Artikel 3.1.6 lid 1 onder d. Bro: de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek.

## **Bijlage 1, Uitvoeringsregels**

### *Huishouden*

Één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen, met de intentie om zelfstandig, bestendig, voor onbepaalde tijd, in gezinsverband of in een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband te wonen. Bewoners van wooneenheden (voor kamerverhuur) gezamenlijk worden hieronder niet begrepen.

Zoals vermeld verwachten we van het College een kwaliteitsslag t.a.v. deze omissies in het vast te stellen bestemmingsplan.

### **II.**

Wij achten de keuze van het College om wijzigingsbevoegdheden niet op te nemen in het bestemmingsplan onverstandig; flexibiliteit in regelgeving is in deze tijd juist van belang. Als iets is gebleken tijdens de periode van legalisatie van bestaande woningsplitsingen en verhuur van kamers, is dat ook de gemeente Maastricht deze behoefte voelt. Vaak dient er sprake te zijn van maatwerk; hoe kan het college ervoor zorgen dat de stad aantrekkelijk blijft voor de realisatie van voldoende wooneenheden voor éénpersoons huishoudens, indien de regelgeving uit gaat van een totaal verbod van toevoeging in bestaand vastgoed? Daartoe bestaat na vaststelling van voorliggend bestemmingsplan enkel nog een mogelijkheid middels een buitenplanse procedure; daarmee wordt zowel de gemeentelijke organisatie als de initiatiefnemer voor hoge kosten en lange doorlooptijden geplaagd, met als gevolg een toename van afbreukrisico's. Tenslotte wordt Maastricht de enige gemeente in de woonregio Zuid-Limburg, met een hoge drempel t.a.v. woningsplitsing en realisatie van wooneenheden in de vorm van kamers. Ook de verhuurbaarheid van panden komt onder druk te staan; verloedering ligt op de loer.

Daarbij vragen wij ons af of volkshuisvestelijke motieven (woonprogrammering) een wettelijke grondslag kunnen vormen om de voorraad plannen of aanwezige "woon" functies te beperken. Die afweging is namelijk al gemaakt ten tijde van de vaststelling van deze (bestemmings)plannen door de betrokken gemeenteraad.

### **III.**

In het ontwerp bestemmingsplan ontbreekt een overzicht met bestaande- en gelegaliseerde woningsplitsingen en woningomzettingen. Aangezien daar reeds in een eerder stadium aandacht aan is besteed (juni 2016), verwijzen wij graag naar de daartoe strekken bijdrage zoals vermeld in bijlage 1 van deze zienswijze.

Indien de gemeente er bewust voor kiest dit overzicht niet toe te voegen aan het vast te stellen bestemmingsplan, ontstaat bij ons de vraag hoe de gemeente zal om gaan met de juridisch-planologische inpassing van vergunde en gelegaliseerde panden, waar woningsplitsing en woningomzetting aan de orde is. Dagelijks worden er nog aanvragen omgevingsvergunning ingediend ter legalisatie van woningsplitsing & woningomzetting: worden alle vergunde aanvragen voor nieuwe- en te legaliseren panden onder het overgangsrecht gebracht? Dat laatste kan nooit de bedoeling zijn van een actueel bestemmingsplan, waarbij juist de grondslag is gelegen bij een gedegen inzicht in de vorm van een inventarisatie alvorens een stadsbreed verbod wordt ingevoerd. Wij bestrijden dan ook dat voorliggend bestemmingsplan handhaafbaar & uitvoerbaar is.

Wij verwijzen naar de verplichting die ook volgt uit de artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 3.1.6 lid 1 onder d. van het Besluit ruimtelijke ordening.

Ons voorstel: visualiseer de vergunde en gelegaliseerde panden op een daartoe strekkende verbeelding, die deel uitmaakt van het bestemmingsplan.

[REDACTED]

## Resumé

De aantrekkelijkheid van Maastricht als woonstad schuilt in vele facetten. Ondanks het succes in aantallen woningsplitsingen waarmee de woningvoorraad in Maastricht op peil wordt gehouden, zoals de evaluatie van de woningproductie van 2010 tot 2014 weergeeft, beperkt het College van B&W de mogelijkheid om nieuwe woningsplitsingen verder vorm te geven; kwantitatief is dit al beperkt in de woonprogrammering tot 40 per jaar (oftewel een saldo nul benadering). Zoals ook bij de vaststelling van de woonprogrammering al geconcludeerd door het College van B&W wordt de dynamiek die normaal gesproken aanwezig is in de bestaande woningvoorraad, daarmee al beperkt.

Juist deze voorstelling van zaken, in een tijd waarin invulling van vastgoed flexibiliteit nodig heeft en heeft gezorgd voor de aantrekkelijkheid die de stad nu heeft te bieden, gaat voorbij aan de situatie in de markt. Gezien het feit dat het College van B&W woningsplitsingen stadsbreed wil beperken verliest Maastricht en vooral het centrum de mogelijkheid transformatie van bestaand vastgoed op gang te brengen.

Voorgaande vormt een weergave van de zienswijzen die vanuit [REDACTED] bestaan ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan woningsplitsing & woningomzetting. Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Wij verwachten dat u onze zienswijzen meeneemt in het proces tot vaststelling van het bestemmingsplan. Daarnaast blijven wij graag op de hoogte van ontwikkelingen t.a.v. volkshuisvesting binnen de gemeente Maastricht, zowel strategisch als beleidsmatig.

In afwachting van uw reactie, verblijf ik,

Hoogachtend,

Namens [REDACTED]

Namens [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

# Doorvertaling beleid in facet-bestemmingsplan

## Inleiding

Het in de collegenota "*Vaststellen aanvullend beleid splitsen en omzetten van woningen*" opgenomen beleid met betrekking tot woningsplitsing en –omzetting alsmede herbestemming van niet-woongebouwen ten behoeve van zelfstandige dan wel onzelfstandige wooneenheden dient, om een goede juridisch-planologische doorwerking te krijgen, te worden vertaald in een bestemmingsplan.

Deze juridisch-planologische vertaling zal plaatsvinden in een zgn. "facet-bestemmingsplan". In dit bestemmingsplan, dat stadsbreed van kracht wordt, zullen alleen de facetten woningsplitsing en woningomzetting worden geregeld. Het plan voegt geen nieuwe bestemmingen aan de reeds bestaande bestemmingen toe, maar voorziet alleen in een aanvulling van de voorschriften van bestaande bestemmingen waarbinnen de woonfunctie mogelijk is: de bestemmingen "Wonen", "Centrum" en "Gemengde doeleinden". Overige bestemmingen waarbinnen de woonfunctie mogelijk is (bijvoorbeeld "Bedrijf" of "Maatschappelijk", voor zover het gaat om bedrijfs- of dienstwoningen) blijven in dit bestemmingsplan buiten beschouwing, gelet op het feit dat splitsing of omzetting van dergelijke woningen slechts in zeer beperkte mate plaats vindt; in voorkomende gevallen kan altijd nog met behulp van bijvoorbeeld de "kruimelgevallenregeling" uit het Besluit omgevingsrecht (Bor) medewerking worden verleend.

Hetzelfde geldt voor de in de collegenota "*Vaststellen aanvullend beleid splitsen en omzetten van woningen*" opgenomen derde categorie, het herbestemmen van niet-woongebouwen ten behoeve van het realiseren van zelfstandige dan wel onzelfstandige wooneenheden. Op voorhand is niet bekend welke specifieke gebouwen of complexen hiervoor in aanmerking komen. Aan concrete initiatieven kan bijvoorbeeld op basis van het Bor met behulp van de "kruimelgevallenregeling" medewerking worden verleend.

## Nieuwe gevallen

De reeds bestaande eisen die gesteld worden aan woningsplitsingen en –omzettingen worden aan de regels van de bestemmingen "Wonen", "Centrum" en "Gemengd" toegevoegd, te weten:

1. Een gebruiksoppervlak van minimaal 110 m<sup>2</sup> voor een te splitsen of om te zetten woning;
2. Voldoen aan het gestelde in het Bouwbesluit;
3. Voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen;
4. Het voorzien in een fietsenstalling op eigen terrein;
5. Het voorzien in een berging voor huishoudelijk afval op eigen terrein.

Daarnaast zullen de in de collegenota "*Vaststellen aanvullend beleid splitsen en omzetten van woningen*" opgenomen nieuwe eisen aan woningsplitsing en –omzetting aan de regels worden toegevoegd:

6. Splitsing of omzetting is alleen mogelijk indien er binnen de woningbouwprogrammering voldoende ruimte voor is: een jaarlijkse toename van maximaal 40 onzelfstandige wooneenheden en 40 zelfstandige wooneenheden;
7. De economische uitvoerbaarheid van het voornemen dient gewaarborgd te zijn, m.a.w. het risico van planschade wordt afgewenteld op de initiatiefnemer.

Tenslotte geldt voor woningomzettingen nog een laatste eis, welke ook in de regels alsmede op de verbeelding wordt verankerd:

8. Ter voorkoming van concentraties van kamergewijze verhuur wordt de aanvraag getoetst aan een maximumpercentage aan kamergewijze verhuur per straat. In het woonmilieu stadsrand is dit 15%, in het stedelijk woonmilieu 30%. In het centrumstedelijk woonmilieu wordt geen maximum gehanteerd. Op de verbeelding wordt daartoe het gemeentelijk grondgebied ingedeeld in drie gebieden: centrumstedelijk woonmilieu, stedelijk woonmilieu en stadsrand.

## Bestaande gevallen

Aan het facet-bestemmingsplan wordt een bijlage toegevoegd in de vorm van een lijst van bestaande, legale gevallen van *woningomzettingen*. Deze lijst bestaat uit de in het kader van de overgangperiode gehonoreerde aanvragen tot legalisatie van kamergewijs verhuurde panden, de



kamergewijs verhuurde panden die tussen 2002 en 2009 een gebruiksvergunning hebben gekregen en de panden die door Tonnaer namens de VVWM zijn getoetst aan het overgangsrecht en waarvan de conclusie luidt dat deze daardoor worden beschermd.


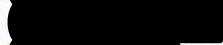
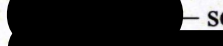
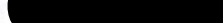
De bestaande legale *woningsplitsingen* zullen in het kader van de actualisering van de vigerende bestemmingsplannen als zodanig alsdan op de verbeelding van de resp. bestemmingsplannen worden opgenomen, doorgaans als "gestapelde woning", en zullen daarom geen deel uitmaken van de lijst van bestaande gevallen in dit facet-bestemmingsplan. Voor nieuwe gevallen daarentegen worden, zoals hiervoor al werd aangegeven, wel regels opgenomen in het facet-bestemmingsplan.

**BINNENGEKOMEN  
TEAM DOCUMENTSERVICES  
D.D. 25-05-2018  
No. 2018-16027 (Ruimte)  
No. 2018-16068 (Raad)**

Geachte leden van de Raad,

In de bijlage vindt u onze zienswijze met betrekking tot het ontwerp-facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en Woningomzetting'.

Met vriendelijke groet,

  
 – voorzitter  
 – secretaris  
 – penningmeester



Aan de Gemeenteraad en College van B&W  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht  
post@maastricht.nl

Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht

Datum: Maastricht, 24-05-2018

Betreft: Zienswijze ontwerp-facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en Woningomzetting'

Geachte leden van de Raad en College,

Met veel belangstelling hebben wij kennis genomen van het ter inzage liggende ontwerp facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting'. Een stadsbreed bestemmingsplan wordt door ons ten eerste toegejuicht, echter wel met de juiste doelstellingen en aannames. Als aanvulling op de meer technisch onderbouwde zienswijze van [REDACTED] ingediend samen met de [REDACTED] willen wij u via deze weg tevens deelgenoot maken van onze zorgen en visie inzake de nadelige gevolgen welke de terinzagelegging van het vastgestelde facetbestemmingsplan met zich meebrengen. Op het moment van schrijven zijn er nog 100den 'bestaande' panden niet gelegaliseerd. Mocht de mogelijkheid tot legalisatie eindigen met het terinzagelegging van het facetbestemmingsplan, dan zal dit tot gevolg hebben dat ruim 2900 studenten vanaf dat moment 'illegaal' verblijven en op straat komen te staan.

#### **Onvoldoende inzicht in de cijfers, goede (verplichte) inventarisatie ontbreekt**

In de afgelopen jaren hebben wij meermaals onze bezorgdheid geuit over het gebrek aan informatie bij de gemeente Maastricht als het gaat over de studentenhuusvestingsmarkt. Er is onvoldoende zicht op de huidige woningvoorraad, verwachte groei van de onderwijsinstellingen, het aantal uitwonende studenten en onttrekkingen van studentenwoningen uit de woningmarkt. Dit gebrek aan inzicht werd afgelopen academisch jaar pijnlijk duidelijk toen bleek dat er een groot studentenhuusvestingstekort was ontstaan en er door de universiteit Maastricht twee noodoplossingen moesten worden aangedragen om een aannamestop voor het nieuwe academisch jaar te voorkomen.

Alvorens er een stadsbreed rigide bestemmingsplan met een verbod in procedure wordt gebracht is de gemeente verplicht te voorzien in een goede inventarisatie. Zowel vanuit de [REDACTED] als [REDACTED] is hier in het verleden meermaals gewezen op het nut en belang van deze inventarisatie. In het huidige ontwerp ontbreekt dan ook de toelichting hoe de gemeente om wenst te gaan met reeds vergunde en gelegaliseerde woningsplitsingen en -omzettingen. Zijn deze vanaf vaststelling van het bestemmingsplan juridisch-planologisch strijdig met de regelgeving van de gemeente Maastricht?

In de ideaal situatie zou de gemeente een plankaart hanteren waar op perceelniveau exact aangegeven is wat er in het pand gevestigd is. Betreft het één of meerdere gezinswoningen, is het pand gesplitst of omgezet in x-aantal studenteneenheden etc. Men zou dan exact kunnen zien wat er zich waar in de stad bevindt en ook eventuele wijzigingen als onttrekkingen en toevoegingen beter kunnen monitoren. De gemeente Breda heeft bijvoorbeeld per straat kaartbeelden, waarop staat aangegeven hoeveel verhuurpanden aanwezig zijn. Tevens is er, ondanks eerdere toezeggingen van de gemeente, geen lijst toegevoegd met de panden welke zijn gelegaliseerd of planologisch legaal zijn (vanuit de ingediende planologische toetsen en gecontroleerde panden tijdens het project veilige kamers). Het ontbreken van bovenstaande overzichten zorgt er niet alleen voor dat er nog altijd onzekerheid is over de status van de panden, het zorgt ook aan een gebrek aan inzicht in de markt.

### **Gevolgen beëindiging legalisatie, ruim 2800 studenten op straat**

Om de gevolgen van het beëindigen van de legalisatie in beeld te kunnen brengen, heeft de [REDACTED] de afgelopen periode diverse malen navraag gedaan bij de gemeente voor cijfers van het aantal vergunde legalisaties, nieuwe toevoegingen en planologisch legale panden uit de ingediende planologische toetsen en project veilige kamers. Aangezien de gemeente geen concrete lijsten en cijfers kan overleggen, heeft de [REDACTED] op eigen initiatief een inventarisatie gemaakt van het aantal panden, niet-legale panden en inmiddels gelegaliseerde panden.

Via de [REDACTED] zijn er sinds 2016 door een planologisch adviesbureau 694 planologische toetsen uitgevoerd (20% van de markt), waarbij getoetst is of het huidige gebruik van het pand wel of niet in strijd is met het bestemmingsplan sinds ingebruikname of in het bezit is van de benodigde vergunningen (bouwvergunning, leefmilieuvordering etc.). Vanuit de 694 uitgevoerde toetsen blijkt 52,02% van de aanvragen planologisch gezien niet-legaal. De eigenaren van deze 361 (bestaande)panden hebben het advies gekregen om het gebruik te legaliseren.

Naar schattingen van de gemeente Maastricht zijn er in 3.500 panden die voor studentenhuisvesting kamergewijs worden verhuurd, dan wel zijn gesplitst. Uit onze cijfers (steekproef van 20% van de markt) blijkt dat 52,02% van deze panden niet-legaal zijn, omgerekend 1820 panden in Maastricht. Als we onderstaande uitspraak van de gemeente koppelen aan deze cijfers, dan zouden er tussen juli 2015 en het moment van terinzagelegging van het facetbestemmingsplan (3e kwartaal 2018) ruim 1800 panden moeten zijn gelegaliseerd om te voorkomen dat er honderden, zo niet duizenden studenten op straat komen te staan.

In het [Collegebesluit](#) wordt aangegeven dat: *“naar verwachting zijn er nog honderden panden die strijdig zijn met het huidige beleid en dus gelegaliseerd moeten worden om het gebruik voort te zetten. Het is maatschappelijk onaanvaardbaar om grote aantallen panden te sluiten met als gevolg dat honderden studenten op straat zouden komen te staan.”*


De [REDACTED] heeft de afgelopen periode diverse malen navraag gedaan bij de gemeente over het aantal vergunde legalisaties sinds juli 2015. Echter concrete lijsten met het aantal vergunde legalisaties kan de gemeente niet overleggen. Door gebrek aan cijfers vanuit de gemeente Maastricht heeft de [REDACTED] een inventarisatie gemaakt onder haar leden en diverse architecten/bouwkundigen waarvan bekend is dat zij de afgelopen drie jaar tientallen (of meer) legalisaties hebben ingediend. Uit deze inventarisatie komt een totaal van 731 legalisaties. Als we hierbij een ruime inschatting maken dat er nog een 400 tal panden op een andere wijze zijn gelegaliseerd, dan komen wij uit op een totaal van 1131 gelegaliseerde panden sinds juli 2015.

Dit zou inhouden dat vanaf het moment van terinzagelegging van het vastgestelde facetbestemmingsplan er nog 689 panden in Maastricht strijdig zijn met het huidige beleid. De uitleg van de gemeente Maastricht is dat deze panden alsnog kunnen worden gelegaliseerd, zei het dat deze moeten voldoen aan dezelfde eisen als nieuwe situaties, de vereisten op gemeentelijk niveau (40/40/40 regeling uit de woonprogrammering), straatniveau (maximum % kamerverhuur) en woningniveau (>110m<sup>2</sup> etc.). In de praktijk betekent dit echter dat de kans op legalisatie nihil is. Uitgaande van gemiddeld 4,2 studenteneenheden per pand zou dit dan ook tot gevolg hebben dat er 2893 studenten vanaf dat moment ‘illegaal’ verblijven en op straat komen te staan.

### **Woonprogrammering gebaseerd op bestaande voorraad:**

Jaarlijks mogen er vanuit de woonprogrammering naast de grote geplande projecten (StudentHotel, Carré, Bonenfantencollege) tevens 40 onzelfstandige eenheden, 40 zelfstandige eenheden en 40 eenheden via herbesteding (met name monumentale) niet-woongebouwen worden toegevoegd. De vaststelling van deze ‘40/40/40 norm’ is gebaseerd op de jaarlijkse geprognostiseerde groei van de onderwijsinstellingen en is men uitgegaan van de ‘bestaande woningvoorraad’ als nul-waarde.

De afgelopen maanden hebben duidelijk gemaakt dat afwijkende groeicijfers van de onderwijsinstellingen en het aantal uitwonende studenten in combinatie met diverse onttrekkingen van studentenwoningen uit de bestaande woningmarkt hebben geleid tot tekort aan studentenhuisvesting. Om de concurrentiepositie van



universiteit niet in gevaar te laten komen en een aannamesop voor het nieuwe academisch jaar te voorkomen is de universiteit genoodzaakt geweest om naast haar primaire taak, verzorgen van onderwijs en onderzoek, halsoverkop tijdelijke huisvesting te realiseren op de Annadal Campus.

Op het moment van schrijven is de vroeger wordende druk op de markt, al weer goed voelbaar. Net als afgelopen jaar begint men al in mei op ruime schaal op zoek te gaan naar nieuwe woonruimte voor het aankomende academische jaar. De grote vraag in een vroeg stadium is een van de tekenen van een krappe verhuurmarkt. Aankomende studenten en hun ouders zijn bang dat ze geen woonruimte kunnen vinden voor aanvang van het studiejaar en zijn daarom al maanden vooraf op zoek naar een woonruimte.

In de [Woonprogrammering Maastricht](#) wordt er vanuit gegaan dat: *“het legalisatietraject niet tot gevolg heeft dat het aantal kamers in Maastricht voor studenten substantieel zal verminderen. Als blijkt dat dit wel het geval is, dan zullen de quota voor het realiseren van nieuwe studentenhuusvesting opnieuw worden bekeken. Dit om te voorkomen dat er door de legalisatie een tekort aan studentenkamers ontstaat.”*

Met het voornemen om het vastgestelde facetbestemmingsplan op korte termijn ter inzage te leggen, eindigt afhankelijk van de uitleg van de regelgeving wellicht ook de mogelijkheid tot legalisatie. Vanaf dat moment zullen honderden panden het gebruik moeten beëindigen en ontstaat er enerzijds een onttrekking van ruim 2800 studenteneenheden aan de studentenhuusvestingsmarkt, anderzijds neemt de vraag toe met 2800 woningzoekenden. Hetgeen volgens bovenstaande uitspraak van de gemeente zal moeten leiden tot het aanpassen van de quota van de woonprogrammering, om te voorkomen dat er door het beëindigen van de legalisatie een tekort aan studentenkamers ontstaat.

#### **Aanpassen woonprogrammering en nulmeting**

Om het tekort van ruim 2800 studenteneenheden op te vangen, zullen de quota voor het realiseren van nieuwe studentenhuusvesting vanuit de woonprogrammering moeten worden aangepast. Aangezien er uit een inventarisatie door de gemeente en universiteit blijkt dat er op dit moment geen geschikte accommodaties beschikbaar zijn om grootschalige studentenhuusvesting te realiseren, op zowel de korte als middellange termijn, zullen de 40/40/40 normen onvermijdelijk op grote schaal moeten worden opgerekt om het ontstane studentenhuusvestingstekort op te vangen.

Vanuit de beleving van de buurten is er echter minder moeite met het legaliseren van een bestaand situatie (panden welke bijvoorbeeld al 20 jaar worden verhuurd) dan met een nieuw studentenpand in de straat. Een ander nadelig gevolg wat het beëindigen van de mogelijkheid tot legalisatie met zich mee zal brengen voor buurtbewoners, is dat de resultaten van de door de gemeente uitgevoerde *‘nulmeting kamergewijze verhuur’* niet meer kloppen en in straten welke ‘op slot’ stonden, opeens weer kamerverhuurpanden kunnen worden toegevoegd.

In de nulmeting is er net zoals bij de Woonprogrammering gekeken naar de feitelijke situatie en niet naar het aantal ‘legale panden’. Doordat vanaf het moment van terinzagelegging van het vastgestelde facetbestemmingsplan 689 panden niet meer kunnen worden gelegaliseerd, het gebruik moeten beëindigen en uit de resultaten van de nulmeting moeten worden gehaald, zullen de percentages kamerverhuurpanden drastisch veranderen. Dit houdt in dat in een overgroot gedeelte van de straten, waarvan buurtbewoners nu nog dachten dat deze voor altijd op slot stonden, toch weer kamerverhuurpanden kunnen worden toegevoegd in de toekomst. Een ontwikkeling welke, in tegenstelling tot de beoogde rust, wederom de nodige ‘reuring’ en onzekerheid in de wijken en bij buurtbewoners met zich mee zal brengen.

### **Begrip huishouden, hoe is het allemaal begonnen?**

Naast het feit dat er in Maastricht nooit een duidelijk beleid en handhaving omtrent kamergewijze verhuur en woningsplitsing is geweest, is een van de hoofdoorzaken voor het hoge percentage "illegale" woningen een uitspraak van de Raad van State begin 2015 over een zaak in Maastricht. De Raad van State oordeelde dat 2 of meer studenten/vrienden/collega's niet de intentie hebben om bestendig en voor onbepaalde tijd samen te wonen, waardoor ze *géén* huishouden kunnen vormen. Doordat in de meeste bestemmingsplannen stond gedefinieerd dat bewoning enkel was toegestaan voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, mochten er enkel nog gezinnen of koppels hier wonen. Verhuur aan twee of meer studenten werd dan ook gedefinieerd als kamergewijze verhuur, waardoor dit gebruik strijdig was met het bestemmingsplan en in de "illegaliteit" geraakte. Hierdoor zijn zelfs panden welke al sinds 1964 kamergewijs worden verhuurd en al sinds 2004 in het bezit zijn van een door de gemeente afgegeven gebruiksvergunning opeens "illegaal".

### **Tweepersoons appartementen:**

In navolging van de uitspraak van de Raad van State over het begrip huishouden ontstond er tevens een nieuw grijs gebied, bewoning van een zelfstandige woning (appartement) door twee personen. Een van de hiaten van het huidige ontwerp facetbestemmingsplan is dan ook dat er geen duidelijke definitie is opgenomen voor appartementen welke worden bewoond door twee personen. Indien de bewoners een koppel zijn is het toegestaan om met twee personen in een appartement te wonen. Indien de bewoners vrienden zijn en nog geen koppel is het niet toegestaan. Bij de ambtenaar van de gemeente Maastricht ligt momenteel dan ook de vrijwel onmogelijke taak om vast te stellen of de twee samenwonende personen een koppel of één huishouden vormen of niet. Gekscherend worden in de wandelgangen mogelijke oplossingen aangedragen als het installeren van camera's in de slaapkamer of het geven van een tongzoen aan elkaar bij de burgemeester. Naast dat dit zeer moeilijk vast te stellen is voor een ambtenaar, is het maatschappelijk gezien ook volstrekt onwenselijk.

De gemeente Groningen heeft in haar beleid opgenomen dat er pas sprake is van meerdere huishoudens / kamerverhuur in geval de woning wordt bewoond door drie of meerdere personen. Het maakt hierbij niet uit of de woningen worden bewoond door studenten of niet-studenten. Zowel de markt als bewoners zijn gebaat bij duidelijkheid en stabiliteit. De bewoning door twee personen is momenteel een onzeker en grijs gebied. Uit een inventarisatie binnen de [REDACTED] kwamen wij alleen al tot 826 tweepersoons appartementen. Als de bewoners van deze 826 appartementen geen liefdesuiting geven in het bijzijn van de controleur lopen weer 1652 personen het risico op straat te staan.

Deze 1652 personen komen boven op de eerder genoemde 2893 bewoners. Concreet betekent dit dat er voor 4545 bewoners nog een zeer onzekere toekomst is.

### **Rechtszekerheid afgegeven gebruiksvergunningen**

Naar aanleiding van de brand in Volendam op nieuwjaarsnacht 2000/2001 ontstond er een verscherpte aandacht voor brandveiligheid en heeft de gemeente Maastricht tussen 2002 en 2010 controles uitgevoerd in panden van 5 of meer bewoners. Indien er sprake was van kamergewijze verhuur van vijf of meer kamers, werd een eigenaar verplicht een gebruiksvergunning aan te vragen. De kosten voor de eigenaar voor een dergelijke vergunning waren €2262,00. Nadat een eigenaar een vergunning had ontvangen, werden de panden ook meerdere malen periodiek gecontroleerd door een ambtenaar van de gemeente. Een tijdlang ontvingen eigenaren bij de afgifte van de vergunning ook een OK-certificaat, hetgeen in de hal van de woning bevestigd diende te worden.

Vanaf de start van het project veilige kamers in 2015 is de gemeente echter gaan toetsen en handhaven of het gebruik van het pand conform het vigerende bestemmingsplan, of bestemmingsplan sinds ingebruikname is. Hierbij heeft de gemeente ook panden bezocht en getoetst welke al jaren in het bezit waren van een door de gemeente afgegeven gebruiksvergunning. Bij een groot gedeelte van deze panden oordeelde de gemeente echter het gebruik, kamergewijze verhuur, in strijd was met het bestemmingsplan en dat de verhuurder het gebruik onder last van dwangsommen diende te beëindigen. Echter hoe kan een pand wat al jaren wordt

verhuurd, in het bezit is van een door de gemeente afgegeven gebruiksvergunning en OK certificaat, opeens toch niet OK zijn?

In plaats van procederen tot aan de Raad van State hebben deze eigenaren destijds ervoor gekozen om 'eieren voor hun geld' te kiezen en gebruik te maken van de mogelijkheid om te legaliseren. Echter zijn er momenteel nog tientallen panden in Maastricht welke in het bezit zijn van een degelijke gebruiksvergunning, in de ogen van de gemeente strijdig zijn conform het bestemmingsplan, maar nog niet is aangeschreven door het project veilige kamers van de gemeente Maastricht. Deze eigenaren, maar met hun nog velen zijn zich niet bewust van het gewijzigde beleid en het feit dat ze op korte termijn het gebruik moeten beëindigen.

#### **Project Veilige Kamers:**

Begin 2015 is gemeente Maastricht begonnen om panden met vijf of meer bewoners te controleren op zowel brandveiligheid als op strijdigheid met het bestemmingsplan en beleid. Naar verwachting zullen er aan het eind van dit jaar zullen 1000 panden gecontroleerd zijn. Naast het feit dat de brandveiligheid in een overgroot gedeelte van de gecontroleerde panden gigantisch is verbeterd en er meer inzicht is ontstaan in de markt, is er ook een vorm van bewustwording ontstaan onder een groot gedeelte van de verhuurders. Niet alleen heeft dit geresulteerd dat veel verhuurders op eigen initiatief hun pand hebben gelegaliseerd (of aangemeld hebben bij de gemeente d.m.v. een planologische toetst), tevens hebben zij ook een gigantische inhaalslag gemaakt op het gebied van brandveiligheid. Zelfs in panden met minder dan vijf kamers, waar er vanuit het bouwbesluit geen vereisten worden gesteld aan extra brandveiligheidsvoorzieningen, hangen tegenwoordig de nodige extra brandveiligheidsvoorzieningen als gekoppelde rookmelders, brandblussers en noodverlichting.

Naast extra brandveiligheid van de studentenwoningen, zorgt het project veilige kamers ook voor beter inzicht, door het in kaart brengen van de studentenhuisvestingsmarkt. De [REDACTED] pleit dan ook voor een verlenging van het project veilige kamers, waarbij ook panden met 3 en 4 kamers bezocht worden. Alleen op deze manier kan de gehele verhuurmarkt in kaart worden gebracht en de brandveiligheid op orde worden gebracht. Maastricht zou hiermee voorop kunnen lopen als eerste stad in Nederland en de gewenste plankaart kunnen maken.

#### **Strijdigheid uitvoeringsregels**

Tot slot wil de [REDACTED] aanmerken dat de in het ontwerp-facetbestemmingsplan bijgevoegde "Uitvoeringsregels woningsplitsing, woningomzetting en herbestemming monumentale niet voor bewoning bestemde gebouwen" zoals vastgesteld op 9 januari 2018 strijdigheid vertonen met het collegebesluit en teksten op de website van de gemeente. Niet alleen is er onduidelijkheid vanuit ons als vereniging, er is tevens onduidelijkheid tussen twee afdelingen binnen de gemeente, welke nauw bij dit onderwerp betrokken zijn, over deze strijdige uitleg van de regelgeving.

Ons inziens moeten nieuwe situaties voldoen aan de uitvoeringsregels als toegevoegd in de bijlage van het ontwerp-facetbestemmingsplan. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van een verbod zoals in het bestemmingsplan of in de beheersverordening opgenomen. Aan het verbod tot woningsplitsing, het verbod tot woningomzetting, het verbod tot herbestemmen naar woningen en/of het verbod tot herbestemmen naar wooneenheden wordt in beginsel medewerking mogelijk geacht indien voldaan wordt aan de navolgende regels onder A., B 1., B 2. en C.

In onderdeel A, B1 en B2 is echter expliciet opgenomen dat indien de aanvraag aantoonbaar bestond op peildatum 21 mei 2013, dan hoeft er niet te worden voldaan aan onderdeel A, B1 en B2.

*Er hoeft niet voldaan te worden aan het gemeentelijk woningbouwprogramma, indien:*

1. *De aangevraagde 'woningplitsing' aantoonbaar bestond op peildatum 21 mei 2013, of;*
2. *De aangevraagde 'woningomzetting' aantoonbaar bestond op peildatum 21 mei 2013, of;*
3. *Het aangevraagde 'herbestemmen naar wonen' aantoonbaar bestond op peildatum 21 mei 2013.*

Met andere woorden: Bestaande situaties (peildatum 21 mei 2013) >110m<sup>2</sup> kunnen wel nog gelegaliseerd worden ná terinzagelegging van het vastgestelde facetbestemmingsplan, met dien verstande dat de eigenaar

een afwentelingsovereenkomst voor planschade moet ondertekenen. Deze bestaande situaties hoeven in geval van legalisatie niet te voldoen aan de vereisten op gemeentelijk niveau en straatniveau.

Indien bovenstaande juist is heeft Maastricht de unieke mogelijkheid om de hele verhuurmarkt veiliger te maken en volledig in beeld te brengen. Zo niet heeft Maastricht een groot probleem en zijn we met alle stakeholders in dit dossier weer terug bij af. Beëindiging van de mogelijkheid tot legalisatie zal ervoor zorgen dat ruim 2800 studenten op straat belanden en er een bom wordt gelegd onder het studentenhuisvestingstekort, woonprogrammering, resultaten van de nulmeting en diengevolgen voor de straatnormering.

#### Resume

Een stadsbreed bestemmingsplan wordt door ons ten eerste toegejuicht, echter wel met de juiste doelstellingen en aannames.

- Legaliseren van huidige woningvoorraad is essentieel. Bestaande situaties (peildatum 21-05-2013) >110m<sup>2</sup> kunnen wel nog gelegaliseerd worden na terinzagelegging van het facetbestemmingsplan, met dien verstande dat de eigenaar een afwentelingsovereenkomst voor planschade moet ondertekenen. Deze bestaande situaties hoeven in geval van legalisatie niet te voldoen aan de vereisten op gemeentelijk niveau en straatniveau.
- Op basis van rechtzekerheid zouden aan de gebruiksvergunningen afgegeven in de periode 2002 tot en met 2010 een kamerverhuurvergunning moeten worden toegekend.
- Er moet een passage worden toegevoegd dat er pas sprake is van meerdere huishoudens / kamerverhuur in geval de woning wordt bewoond door drie of meerdere personen.
- En als laatste moet er worden gestreefd naar een 100% inzicht in de markt om te komen tot de gewenste plankaart. Hiervoor is het zeer belangrijk dat het project Veilige kamers wordt doorgezet en uitgebreid naar panden met 3 of 4 bewoners.

Hoogachtend,

Namens de [redacted]

[redacted]

Voorzitter

[redacted]

[redacted]

Secretaris

[redacted]

[redacted]

Penningmeester

[redacted]



ORIGINEEL MAAR F. Bunk (WV4) 2018.16200

Zienswijze 3.1

- AANTEKENEN -

Gemeenteraad Maastricht  
Postbus 1992  
6201 BZ MAASTRICHT

Gemeente Maastricht

Ingek. 25 MEI 2018

Reg. nr.: 2018 16204

Datum 24 mei 2018

Betreft Pro forma zienswijzen ontwerp facet bestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting'

Ons kenmerk M184089.002/SVE

Geachte Raadsleden,

Namens cliënt, de heer F  
richt ik mij tot u met het volgende.

Cliënt is eigenaar van het adres aan de Ter  
plekke van dit adres is sprake van een tussenwoning, die momenteel wordt benut  
voor kamergewijze verhuur.

Uw gemeente bereidt momenteel een facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en  
woningomzetting' voor. Met dit nieuwe bestemmingsplan beoogt u gemeentebreed  
dezelfde (beleids)regels van toepassing te verklaren voor onder andere  
kamergewijze verhuur.

Met ingang van 13 april 2018 ligt het ontwerp facetbestemmingsplan  
'Woningsplitsing en woningomzetting' voor eenieder ter visie. Gedurende een  
termijn van 6 weken bestaat de mogelijkheid om bij uw gemeenteraad schriftelijk  
danwel mondeling zienswijzen kenbaar te maken.

Van deze gelegenheid maak ik hierbij namens cliënt tijdig gebruik middels het  
indienen van voorliggende pro forma zienswijze. Ik verzoek u namens cliënt om een  
redelijke nadere termijn te stellen waarbinnen hij de gronden van zijn zienswijzen bij  
u kan kenbaar maken.



Indien u vragen heeft naar aanleiding van voorliggende pro forma zienswijzen, kunt u contact met mij opnemen via [redacted] / [redacted]  
In het vertrouwen u hiermee vooralsnog voldoende te hebben geïnformeerd, verblijft in afwachting op uw bericht over de verzochte nadere termijn,

Hoogachtend,

[redacted]

[redacted]

- AANTEKENEN -

Gemeente Maastricht

Gemeenteraad Maastricht  
Postbus 1992  
6201 BZ MAASTRICHT

Ingek.: 12 JUN 2018

Reg. nr.: 2018.18175

Datum 11 juni 2018

Betreft Zienswijzen ontwerp facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting'

Ons kenmerk M184089.004/SVE

Geachte Raadsleden,

Namens cliënt, de heer *[naam]*, richt ik mij tot u met het volgende.

Cliënt is eigenaar van het adres aan de *[adres]*. Ter plekke van dit adres is sprake van een tussenwoning, die momenteel wordt benut voor kamergewijze verhuur.

Uw gemeente bereidt momenteel een facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting' voor. Met dit nieuwe bestemmingsplan beoogt u gemeentebreed dezelfde (beleids)regels van toepassing te verklaren voor onder andere kamergewijze verhuur.

Met ingang van 13 april 2018 ligt het ontwerp facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting' voor eenieder ter visie. Gedurende een termijn van 6 weken bestaat de mogelijkheid om bij uw gemeenteraad schriftelijk danwel mondeling zienswijzen kenbaar te maken.

Van deze gelegenheid heb ik namens cliënt tijdig gebruik middels het indienen van een pro forma zienswijze. Middels brief d.d. 30 mei 2018 (kenmerk: 2018.16200), verzonden d.d. 31 mei 2018 heeft u kenbaar gemaakt uiterlijk 11 juni 2018 de zienswijzen inhoudelijk aan te vullen, waaraan bij deze wordt voldaan.

**Ontwerp facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting'**

Met het in voorbereiding zijnde facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting' bent u voornemens om voor de gehele gemeente een verbod op woningsplitsing en woningomzetting (waaronder kamergewijze verhuur wordt verstaan) planologisch-juridisch vast te leggen. Verzoeken om woningsplitsing en/of woningomzetting dienen dan vervolgens te worden getoetst aan het geldende beleid: 'Uitvoeringsregels woningsplitsing, woningomzetting en herbestemming monumentale niet voor bewoning bestemde gronden'.

Vanuit oogpunt van rechtszekerheid kan cliënt zich niet verenigen met deze handelswijze. Voor cliënt is geenszins inzichtelijk in hoeverre hij kan voldoen aan het gestelde beleid. Daarenboven geeft u aan dat een reden van uw handelswijze is om op eenvoudige wijze de beleidsregels te kunnen aanpassen. Wellicht dat hij op enig moment kan voldoende aan het beleid, echter van het één op het andere moment niet (meer). Een aangepaste beleidsnota kan immers door het college vrij eenvoudig worden vastgesteld, waartegen vervolgens geen bezwaar en beroep open staat. Naar mening van cliënt handelt u dan ook in dit opzicht in strijd met de rechtszekerheid.

Deze rechtszekerheid is eveneens in het geding bij de betreffende (inhoudelijke) uitvoeringsregels. Zo kan cliënt op basis van deze regels niet zelfstandig op voorhand toetsen of zijn voornemen past binnen de regels. Ten aanzien van het maximum percentage op straatniveau (B1) is vooraf niet inzichtelijk wat het bestaande percentage is en op welk moment dit percentage zou worden overschreden. Voorts is zelfstandige toetsing aan het afstandscriterium (B2) voor een aanvrager onmogelijk. Het staat niet per definitie vast dat van buitenaf zichtbaar sprake is van kamergewijze verhuur in een pand. Voorts komt daarbij de vraag naar boven of daarbij tevens panden worden getoetst waar kamergewijze verhuur plaats vindt zónder dat daarvoor de benodigde vergunning(en) is (zijn) afgegeven.

**Resumerend**

Cliënt kan zich niet verenigen met de inhoud van het ontwerp facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting'. Naar zijn mening is – bij ongewijzigde vaststelling van het facetbestemmingsplan – de rechtszekerheid zodanig in het geding, dat het facetbestemmingsplan, en daaraan gekoppelde uitvoeringsregels, geen stand kunnen houden.

Voor eventuele vragen ben ik bereikbaar via [info@woningomzetting.nl](mailto:info@woningomzetting.nl).

In het vertrouwen u hiermee de zienswijzen namens cliënt voldoende te hebben toegelicht, verblijft in afwachting van uw reactie,

Hoogachtend,

[Redacted signature]

Ci