



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Informatie rondom Beleid Splitsen, omzetten
en herbestemmen van woningen
BEHANDELD DOOR
NHM (Norbert) Thijssen

DATUM
27 oktober 2022
Verz.: 27-10-2022
TELEFOONNUMMER
043 350 5152

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2022.16875

E-MAILADRES
Norbert.Thijssen@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Met deze brief informeer ik u over enkele onderwerpen die tijdens de informatie- en stadsronde van 4 oktober 2022 over het peilvoorstel 'Nieuwe Beleidsregels Splitsen, omzetten en herbestemmen van woningen' aan de orde zijn geweest. Ik behandel ze puntsgewijs.

1. Quotering van de te verlenen vergunningen voor splitsen, omzetten en herbestemmen

In de evaluatierapportages van onderzoeksbureau Companen (van de periodes 2016-2018 en 2019-2021) staat onderstaande informatie:

Tabel 1: Verleende vergunningen beleid splitsen en omzetten binnen de 40-40-40 regel						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Splitsen	37	40	34	40	38	33
Omzetten	20	40	40	40	40	15
Herbestemmen	36	36	0	16	12	24

Uit de tabel valt te concluderen dat in de periode 2016-2021 in geen enkel jaar het volledige contingent (van in totaal 120 wooneenheden) is gehaald. Toch hebben de meeste partijen die bij de evaluatie betrokken zijn, aangegeven dat er nog steeds behoefte is aan kleinschalige ontwikkelingen op het gebied van studentenhuysvesting. Tegelijkertijd is ook door belanghebbenden aangegeven het splitsingsbeleid niet alleen voor studentenhuysvesting te laten gelden.

Het afschaffen van de quotering is niet zo zeer ingegeven vanuit de behoefte aan kleinschalige ontwikkelingen. Het moet worden gezien in samenhang met de andere ideeën voor aanpassing van de beleidsregels, zoals het verhogen van de vierkantemeternorm per woning en de voorgestelde aanscherping van de kwalitatieve voorwaarden. Deze zullen leiden tot minder mogelijkheden tot splitsen en omzetten. Daarmee neemt de meerwaarde van quotering als middel tot beperking af.



DATUM
27 oktober 2022

2. De leefbaarheidstoets als sturingsmiddel

De wijze van sturing op leefbaarheid is eerder onderzocht voor de gemeente Maastricht door adviesbureau Companen. Daarbij zijn twee instrumenten onderzocht. Het facetbestemmingsplan en de Huisvestingsverordening. De conclusies van het onderzoek luiden als volgt:

- De potentiële meerwaarde van een huisvestingsverordening ten opzichte van een facetbestemmingsplan is voor Maastricht zeer beperkt en weegt niet op tegen de hiervoor benodigde extra inzet.
- Als de gemeente extra sturingsmogelijkheden wil inbouwen, zal zij die moeten zoeken aan de voorkant (aanvullende eisen) en/of aan de achterkant (meer investeren in handhaving).
- Bij aanvullende eisen aan de voorkant heeft de gemeente de keus tussen enerzijds een strengere normering door bijvoorbeeld het maximeren van het aandeel kamergewijze verhuur per buurt/complex/straat, of anderzijds een maatwerkgerichte omgevingstoets (toets leefbaarheid).

Een verschil tussen de huisvestingsverordening en het (facet)bestemmingsplan is de mogelijkheid bij de huisvestingsverordening om een splitsings- of omzettingsvergunning in te trekken, als de pandeigenaar de voorwaarden niet naleeft. In de praktijk blijkt dit echter zelden te gebeuren, vooral als het gaat om het niet naleven van voorwaarden met betrekking tot de leefbaarheid (geluidsoverlast, parkeeroverlast, etc.). Hiervoor zal een uitgebreid dossier moeten worden opgesteld, vaak gebaseerd op relatief subjectieve indicatoren. Deze subjectieve indicatoren zorgen er ook voor dat er geen duidelijkheid vooraf is voor het wel of niet krijgen van een vergunning. Het kost per geval ook veel tijd om subjectieve indicatoren in beeld te brengen en vervolgens daarover een afweging te gaan maken. Daar zouden dan ook extra middelen voor moeten worden vrij gemaakt.

De mogelijkheden voor het intrekken van een vergunning zijn het grootst als een gemeente duidelijk toetsbare en objectieve voorwaarden heeft gesteld. Toch wordt dit instrument ook door gemeenten met een dergelijke norm slechts zeer incidenteel toegepast. De huisvestingsverordening lijkt de gemeente Maastricht daarom slechts op zeer beperkte schaal extra sturingsmogelijkheden te bieden als het gaat om het splitsen en omzetten van woningen.

3. Effecten van diverse straatmaxima in het Centrum

Uit de evaluatie is naar voren gekomen dat er geen inhoudelijke redenen zijn om voor het centrum geen straatmaxima te hanteren. Ook hier heeft het omzetten en splitsen effect op de samenstelling en aantrekkelijkheid van de woningvoorraad en de leefbaarheid. Het ligt daarom voor de hand om het straatmaximum en de afstandscriteria ook te laten gelden voor het centrum.

Het ligt hierbij tevens voor de hand om – in ieder geval bij het straatmaximum – andere grenzen te hanteren dan voor andere delen van de stad. Dat is nu al het geval voor stedelijke woonmilieus en stadsrandmilieus (met een straatmaximum van 20% respectievelijk 10%). In het peilvoorstel is een hoger percentage dan in de andere twee woonmilieus gekozen vanuit de gedachte dat het gaat om een dynamisch milieu met een grote diversiteit aan woonvormen. Een percentage van 30% past daar volgens het college bij.

Op kaart 1 is aangegeven wat het effect is wanneer een straatmaximum wordt ingevoerd voor 3 woonmilieus: het Stedelijk Woonmilieu, het stadsrandmilieu en het Centrum Stedelijk Woonmilieu. Daar zijn voor verschillende straatmaxima de gevolgen in beeld gebracht; voor 20% en meer in het rood, voor 25% en meer in het groen en voor 30% en meer in het blauw. Voor de duidelijkheid: alle gekleurde straten hebben een straatpercentage van 20% en meer. De straten met de groene en



DATUM
27 oktober 2022

blauwe kleur hebben een straatpercentage van 25% en meer en alleen de blauw gekleurde straten hebben een straatpercentage van 30% en meer.

Bijlage 1 en kaart 1 laten zien dat het effect van lagere straatmaxima (bijvoorbeeld 20% in plaats van 30%) een grote invloed heeft op het slot komen te staan van straten.

4. Cirkelbenadering als alternatief voor afstandscriterium

In het peilvoorstel is als mogelijk alternatief instrument de cirkelbenadering opgenomen. Een afstandscriterium in de vorm van een cirkelbenadering combineert de effecten van een straatmaximum en afstandscriterium en kan daarmee een goede vervanger zijn die bijdraagt aan een evenwichtige spreiding van kamerverhuur over de stad. Dit is uitgebeeld op kaart 2. Op kaart 2 is het effect aangegeven wanneer er (denkbeeldige) cirkels om kamergewijs verhuurde panden worden getrokken. Omdat een kaart met vele cirkels geen goed beeld geeft, hebben we met kleuren gewerkt.

De kaart toont een onderscheid tussen het centrumstedelijk woonmilieu en de rest van de stad.

- Centrumstedelijk woonmilieu: hier is in lichtrood aangegeven welke panden binnen een straal van 20 meter van een kamergewijs verhuurd pand liggen. In het donkerrood is aangegeven hoeveel panden buiten de cirkel van 20 meter van kamergewijs verhuurde panden liggen.
- Stedelijk woonmilieu en stadsrandmilieu: hier is in lichtblauw aangegeven welke panden binnen een straal van 30 meter van een kamergewijs verhuurd pand liggen en in het donkerblauw is aangegeven hoeveel panden buiten de straal van 30 meter van een kamergewijs verhuurd pand liggen.

Wanneer voor beide gebieden de grens wordt getrokken op 20 meter (centrum) en 30 meter (overig) dan mogen de licht gekleurde panden niet meer worden gesplitst of omgezet.

5. Informatie over woninggrootte

Ter informatie is bijgevoegd kaart 3 met diverse woningoppervlakten; 110m², 120m², 130m² en 140m². Kaart 3 toont met diverse kleuren de woningen die groter of gelijk zijn aan de genoemde oppervlakten. Het gaat hier om het verkrijgen van inzicht in welke woningen op welke plaats mogelijk zouden vallen onder het splitsingsverbod.

In het peilvoorstel is rekening gehouden met een oppervlaktemaat van 140m². Woningen behorend tot deze categorie (de paarse kleur) mogen nog worden gesplitst. Overige panden mogen dus niet worden gesplitst.

6. De APV als mogelijk sturingsinstrument bij geluidsoverlast Beleid splitsen, omzetten en herbestemmen

Wat betreft de APV kan worden gemeld dat er geen concrete geluidseisen zijn waaraan de gemeente kan toetsen bij geluidsoverlast tussen inwoners onderling.

Daarom is het zaak om zoveel als mogelijk aan de voorkant te sturen op het voorkomen van overlast. Met het nieuwe peilvoorstel proberen daaraan richting te geven. In de uitwerking van de beleidsregels gaat het college ook kijken naar het mogelijk stellen van geluidseisen aan woningen.



DATUM
27 oktober 2022

Tot slot nog de mededeling dat alle drie de kaarten aan u zullen worden getoond op de raadsavond van 1 november a.s. en zo nodig worden toegelicht.

Hoogachtend,

Johan Pas
Wethouder Wonen, Onderwijs, Studentenstad en Welstand



DATUM
27 oktober 2022

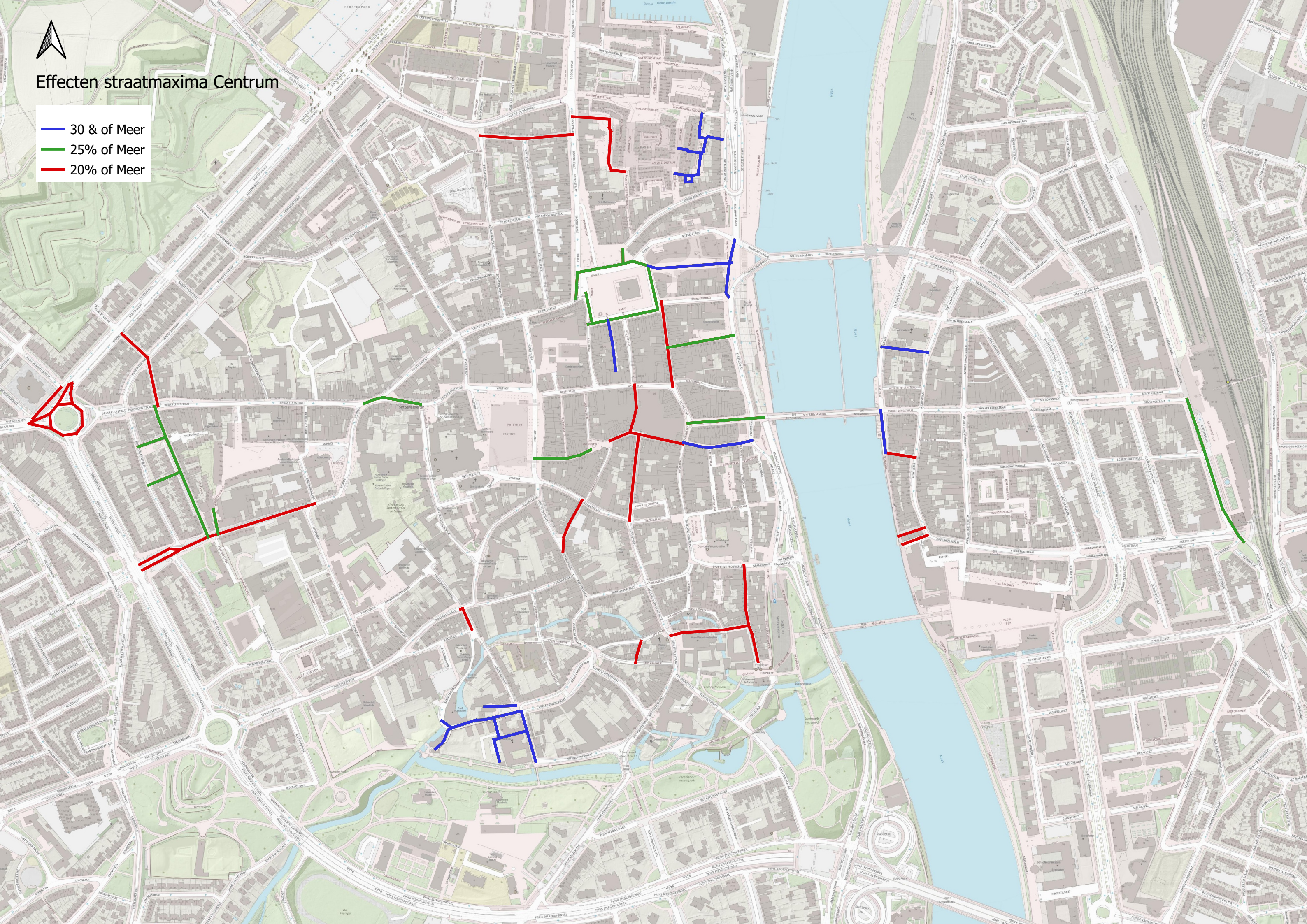
Bijlage 1: Effecten van diverse straatmaxima in het centrum stedelijk woonmilieu

Effecten diverse straatmaxima op het Centrum Stedelijk Woonmilieu (aantal straten op slot)		
20% of meer	25% of meer	30% of meer
Achter de oude Minderbroeders	Biesenwal	Biesenwal
Achter het Vleeshuis	Cörversplein	Cörversplein
Biesenwal	de Bosquetplein	de Bosquetplein
Breulingstraat	Dominicanerkerkstraat	Dominicanerkerkstraat
Calvariestraat	Fransensingel	Heilige Geest
Cörversplein	Heilige Geest	Heksenstraat
de Bosquetplein	Heksenstraat	Hoograamstraat
Dominicanerkerkstraat	Hoograamstraat	Maastrichter Smedenstraat
Ezelmarkt	Jekerstraat	Mosae Forum
Fransensingel	Maastrichter Brugstraat	Wycker Pastoorstraat
Heilige Geest	Maastrichter Smedenstraat	Zwingelput
Heksenstraat	Mariastraat	
Hochterpoort	Markt	
Hoogbeeltplein	Mosae Forum	
Hoograamstraat	Oude Tweebergenpoort	
Hoogzwanenstraat	Platielstraat	
Jekerstraat	Spoorweglaan	
Kaleminkstraat	Wycker Pastoorstraat	
Koningin Emmaplein Centrum	Zwingelput	
Lantaarnstraat		
Maastrichter Brugstraat		
Maastrichter Smedenstraat		
Mariastraat		
Markt		
Minckelersstraat		
Mosae Forum		
Muntstraat		
Oude Tweebergenpoort		
Platielstraat		
Sint Bernardusstraat		
Sint Hilariusstraat		
Spoorweglaan		
Vijfharingenstraat		
Waterpoort		
Wycker Pastoorstraat		
Wycker Smedenstraat		
Zakstraat		
Zwingelput		



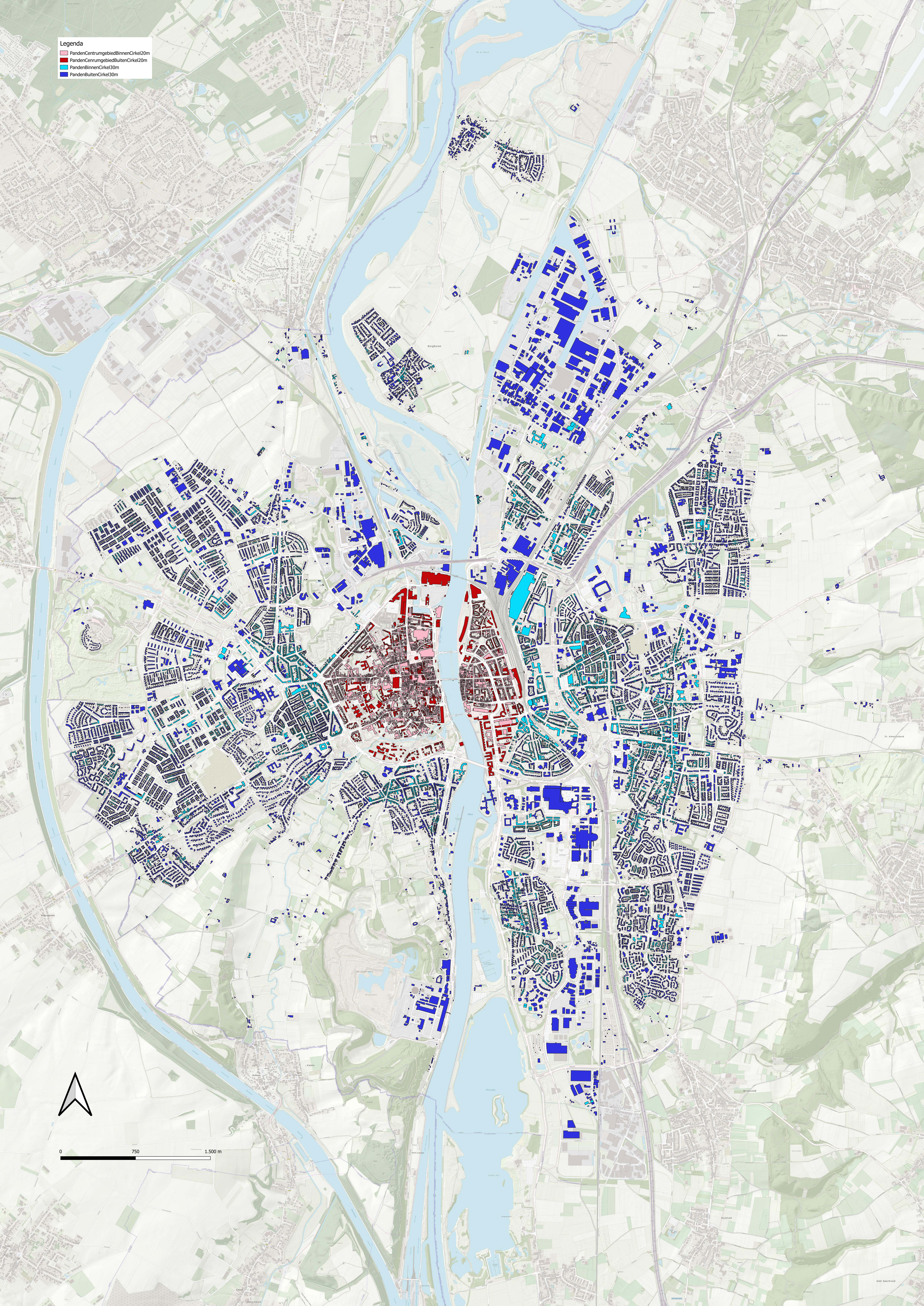
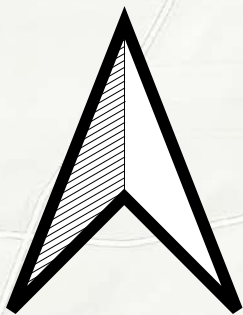
Effecten straatmaxima Centrum

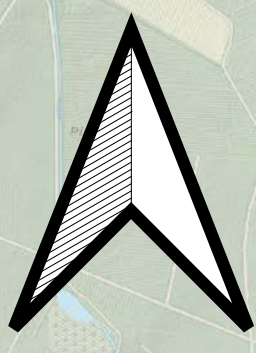
- 30 & of Meer
- 25% of Meer
- 20% of Meer



Legenda

- PandenCentrumgebiedBinnenCirkel20m
- PandenCenrumgebiedBuitenCirkel20m
- PandenBinnenCirkel30m
- PandenBuitenCirkel30m





Totaaloverzicht

Legenda:

- > 140
- > 130
- > 120
- > 110

0 750 1.500 m