

Veelgestelde vragen gewijzigd beleid woningsplitsing en omzetting naar kamers

Maastricht is een sociale stad waar het prettig wonen is. Maastricht is ook steeds meer een internationale universiteitsstad. Een stad met verschillende bewoners die vaak verschillende belangen en manieren van leven hebben. Hierdoor kunnen er wrijvingen ontstaan. De gemeente wil al onze inwoners - oude en nieuwe Maastrichtenaren én studenten - goede en voldoende kwalitatieve huisvesting bieden.

Gewijzigd beleid per 22 juli 2016

Maastricht heeft in juli 2016 het beleid voor het splitsen en omzetten van woningen gewijzigd. Onderdeel van dit beleid is een maximering van het aandeel kamergewijze verhuur woningen op straatniveau. Er zijn voor twee typen woonmilieus maximumpercentages vastgesteld: 15% voor stadsrand- en 30% voor stedelijke woonmilieus. Voor het centrum is geen maximum gesteld. Als het aandeel boven deze percentages ligt, wordt een vergunning voor het omzetten of het herbestemmen van een pand naar kamergewijze verhuur geweigerd. De percentages op straatniveau zijn vastgesteld op basis van administratief onderzoek. De verwachting was dat het werkelijke percentage per straat hier in de praktijk in beperkte mate van zou afwijken. Daarom is een steekproef uitgevoerd waarin de maximumpercentages aan de werkelijke kamergewijze verhuur per straat worden getoetst.

Praktijkmetingen in drie wijken

In het najaar van 2016 is begonnen met een meting in Brusselsepoort, Limmel en Belfort. Deze meting bestond uit een gedetailleerder administratief onderzoek gecombineerd met een controle ter plaatse. Uit deze meting bleek dat het werkelijke percentage in een aantal straten -in tegenstelling tot de verwachting- sterk afweek van het percentage dat voor deze straat was opgenomen.

Maximumpercentages op straatniveau

Dit betekende voor een aantal straten dat er alsnog ruimte ontstond voor uitbreiding van het aantal kamergewijze verhuurde woningen waardoor de druk op de straten onbedoeld kon toenemen. Om dit te voorkomen heeft het college van burgemeester en wethouders op 14 maart 2017 de maximumnorm voor straten in de stedelijke woonmilieus en voor straten in de stadsrandmilieus verlaagd. Naar 20% voor straten in de stedelijke woonmilieus en naar 10% voor straten in de stadsrandmilieus. Deze aanpassing van het beleid woningsplitsing en omzetting naar kamers (onderdeel kamergewijze verhuur) is in werking getreden op 24 maart 2017.

Aanvullend hebben burgemeester en wethouders op 14 maart 2017 besloten om tot en met 31 december 2018 te gaan experimenteren met een afstandscriterium bij de beoordeling van aanvragen omgevingsvergunning voor nieuwe situaties. De toepassing van het afstandscriterium wordt nog nader uitgewerkt via uitvoeringsregels. In afwijking van vorenstaande verlaagde maximumnorm in bepaalde straten treedt het afstandscriterium nog niet in werking. Dit treedt pas in werking na vaststelling en daaropvolgende bekendmaking van daartoe op te stellen uitvoeringsregels.

Hoe is het beleid tot stand gekomen?

De voorstellen voor het nieuwe beleid zijn besproken met buurtorganisaties, studenten, woningcorporaties, gemeenteraadsleden, vastgoedeigenaren, kamerverhuurders en onderwijsinstellingen.

Wat is het verschil tussen woningsplitsing en kamergewijze verhuur?

Woningsplitsing is het verbouwen van een woning naar 2 of meer zelfstandige woningen.

Bij kamergewijze verhuur is er sprake van het maken van onzelfstandige woonruimte/kamers in een woning met gemeenschappelijke voorzieningen zoals keuken, badkamer en toilet.

Wat zijn de criteria voor woningsplitsing en omzetting naar kamers?

Onderstaand treft u een overzicht van voorwaarden aan waaraan een aanvraag woningsplitsing en/of woningomzetting moet voldoen. Dit overzicht is zowel van toepassing op bestaande situaties – dit zijn op 21 mei 2013 bestaande kamergewijs verhuurde woningen - als op nieuwe aanvragen.

Woning splitsen		Welke regels gelden er bij legalisering, splitsing of kamerverhuur				Nieuwe leefbaarheidsmaatregelen		
		Bouw besluit	P	Bicycle	110 m ²	Programma stedelijk	Maximeren per straat	Planschade
Gesplitst / omgezet voor 21 mei 2013		✓	✓	✓	✓	nee mits aangevraagd voor terzingeleging vastgesteld by *		nee mits aangevraagd voor terzingeleging vastgesteld by *
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. Kamergewijze verhuur ('omzetten') is het maken van onzelfstandige woonruimte/kamers in een woning met gemeenschappelijke voorzieningen zoals keuken, badkamer en toilet.

* by - bestemmingsplan
* voorzien vierde kwartaal 2016

Met het gewijzigde beleid wordt er ingespeeld op de verschillende situaties per wijk/buurt en wordt er voor straten een maximum gesteld voor kamergewijze verhuur. 4

Wanneer is de overgangsregeling voor bestaande situaties van toepassing?

Dat betreft woningen die op de peildatum 21 mei 2013 voor kamergewijze verhuur in gebruik waren. Voor aanvragen die na deze datum worden ingediend gaan de extra eisen gelden, waardoor aan legalisatie dezelfde eisen gesteld gaan worden als aan nieuwe aanvragen: 1) de norm van 110 m² (met minimaal 2,1 meter hoogte) wat betreft het minimale woonoppervlak van een woning 2) aanvragen voor bestaande situaties zullen (net als bij nieuwe situaties) een overeenkomst moeten tekenen inzake financiële aansprakelijkheid voor mogelijke planschade.

Wie als eigenaar van een woning niet aan de extra eisen kan en/of wil voldoen krijgt een redelijke termijn om de woning weer in de oude situatie terug te brengen; zelfstandige woning. Wat redelijk is, wordt per geval bepaald.

Hoe kan ik een omgevingsvergunning aanvragen?

Dit kan via www.omgevingsloket.nl of kijk voor meer informatie op www.gemeentemaastricht.nl/product/omgevingsvergunning/

Waar kan ik oude vergunningen van mijn pand inzien/opvragen?

Afgegeven vergunningen kunt u opvragen bij de balie Bouwen en Wonen bij het GemeenteLoket. Ook kunnen vergunningen (afhankelijk van de leeftijd) op afspraak ingezien worden bij deze balie of bij het Rijksarchief/Regionaal Historisch Centrum Limburg.

Hoe wordt de overlast door gestalde fietsen en huishoudelijk afval die soms ervaren wordt in de buurt ingeperkt?

Met de toevoeging van de gebouwelijke eis om fietsen en huishoudelijk afval op te bergen wordt hier op in gespeeld. Bij het niet nemen van die primaire verantwoordelijkheid en wanneer blijkt dat herhaling van overlast voorkomt kan gemeente en politie ingrijpen. In bredere zin is het terugdringen en voorkomen van deze overlast vooral een kwestie van gedrag waarbij de eerste verantwoordelijkheid ligt bij huurders en eigenaren, verhuurders In het kader van Student en Stad heeft "integratie en leefbaarheid" bij de partners prioriteit. Ook buurtbemiddeling, nog aan te stellen jeugdboa's, flexteam (overlastgevende panden) en huurteam (aanspreekpunt huurders) kunnen hierbij helpen.