



## Samenvatting

Het College van B&W heeft besloten om de volgende documenten in een stadsronde voor te leggen om de mening van de raad en belanghebbenden te peilen:

- 1) een inventarisatie over studenten en leefbaarheid. Daarin is in kaart gebracht welke factoren, naast wonen, een rol spelen, welke partijen van belang zijn, wat hun rolverdeling is, hoe dit in de praktijk werkt en hoe de communicatie daarover plaatsvindt.
- 2) de evaluatie van het beleid voor het omzetten en splitsen van woningen (geïntroduceerd in juli 2015). Daarin wordt aangegeven hoe de maatregelen in de praktijk uitpakken en wordt in kaart gebracht welke draaiknoppen aanwezig zijn om mogelijk aanvullende beleidsregels in de gebouwelijke sfeer te nemen.
- 3) een onderzoek naar de eventuele meerwaarde van het invoeren van een huisvestingsverordening. Op basis van deze stadsronde komt het college met een definitief beleidsvoorstel voor het splitsen en omzetten van woningen.

## Beslispunten

1. De documenten over de volgende onderwerpen in een stadsronde voor te leggen om de mening van de raad en belanghebbenden te peilen:
  - a. een inventarisatie over studenten en leefbaarheid
  - b. de evaluatie van het beleid voor het omzetten en splitsen van woningen
  - c. een onderzoek naar de eventuele meerwaarde van het invoeren van een huisvestingsverordening

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 5 april 2016:

Conform.

## 1. Aanleiding

Maastricht is een internationale universiteitsstad. Het belang van de universiteit en hogeschool voor de stad Maastricht is evident; de aanwezigheid van deze onderwijs- en kennisinstellingen zorgt voor een enorme economische spin-off en een levendige stad. Studenten geven de stad, naast het niet-studerende deel van de bevolking, extra kleur. Maastricht wil ook een sociale en saamhorige stad zijn waar diverse bevolkingsgroepen samen en naast elkaar leven. Als diverse bevolkingsgroepen, met soms verschillende gewoonten en leefpatronen, samen in een straat of buurt wonen, zorgt dat ook weleens voor spanningen. Zo wordt er gefeest op doordeweekse dagen, begrijpt een internationale student niet direct waar de 'roeje tuut' toe dient en zijn er soms wildgeparkeerde fietsen te vinden. Ook worden woningen die voorheen door gezinnen werden bewoond op sommige plekken gesplitst zodat er studenten kunnen wonen. Maastricht is trots op haar universiteit en hogeschool. Tegelijkertijd kijken we ook niet weg als er vraagstukken zijn. Samen dragen we de verantwoordelijkheid om het gesprek aan te gaan, met oplossingen te komen en deze uit te voeren.

Het college heeft daarom naar aanleiding van signalen van burgers uit een aantal buurten een inventarisatie gemaakt van problemen die er leven op het gebied van leefbaarheid en studenten in de woonomgeving. In dit collegevoorstel worden de belangrijkste elementen uit deze inventarisatie benoemd.

Daarnaast is in juli 2015 nieuw beleid voor het splitsen en omzetten van woningen vastgesteld. Met de raad is overeengekomen dat dit beleid tijdens de overgangperiode tot juli 2016 voor bestaande gevallen geëvalueerd wordt voordat het beleid planologisch-juridisch wordt vertaald in een facetbestemmingsplan splitsen en omzetten van woningen. Ook is naar aanleiding van een raadsmotie onderzoek gedaan naar de meerwaarde van een huisvestingsverordening voor het splitsen en omzetten van woningen.

Tevens is relevant te noemen het project Veilige Kamers waarbij in opdracht van de raad extra handhaving plaatsvindt bij kamergewijze verhuur op het gebied van brandveiligheid en functioneel gebruik volgens het bestemmingsplan. In Maastricht zijn naar schatting 3.500 panden die voor studentenhuysvesting kamergewijs worden verhuurd dan wel zijn gesplitst. Deze kamerverhuur c.q. woningsplitsing is in het verleden voor een groot aantal van deze panden niet vergund. Reden hiervoor is dat kamerverhuur en vaak ook woningsplitsing niet in het bestemmingsplan waren geregeld. Daarnaast is een deel illegaal ontstaan. Het is de intentie om deze bestaande gevallen door middel van overgangsbepalingen in een facetbestemmingsplan te legaliseren. Na de stadsronde van 19 april wordt hiervoor een voorstel ontwikkeld. Dit zal worden opgenomen in één

collegenota met daarin zowel (eventuele) voorstellen voor aanvullend beleid, vertaling van dat beleid in een ontwerp facetbestemmingsplan voor nieuwe situaties, als ook een voorstel hoe na 1 juli (= einde huidige overgangperiode voor bestaande gevallen) om te gaan met de bestaande gevallen.

## 2. Context

In de Stadsvisie, de Economische visie Made in Maastricht en in het Actieprogramma Student en Stad wordt het sociaal, maatschappelijk en economisch belang van de Universiteit Maastricht en Zuyd Hogeschool respectievelijk het belang van studenten voor Maastricht aangegeven.

In de Structuurvisie is herbestemming van bestaand vastgoed een belangrijk thema. Splitsen en omzetten van woningen naar kamers is één van de manieren waarop hieraan invulling kan worden gegeven. In dit geval van bestaande woningen en woongebouwen.

In de Lokale woonagenda wordt woningsplitsing en omzetting naar kamers gekoppeld aan de huisvesting van studenten en andere kleine huishoudens.

Op 18 september 2012 heeft het college besloten geen nieuwbouw voor studentenhuysvesting toe te staan en te focussen op de herbestemming van grootschalige monumenten. Dit om deze monumenten een nieuwe duurzame bestemming te geven en om de groei van het aantal studenten ook op andere plekken dan de woonbuurten te accommoderen.

Het huidige beleid voor woningsplitsing en woningomzetting is neergelegd in de nota Nieuw beleid woningsplitsing en omzetting naar kamers. Bij het besluit van het college van 7 juli 2015 is tevens vastgelegd dat dit beleid kort na invoering geëvalueerd wordt. De opgedane ervaringen met het nieuwe beleid kunnen aldus worden meegenomen in de aanstaande planologisch-juridische vertaling van het beleid in het facetbestemmingsplan splitsen en omzetten van woningen (vaststellen van ontwerp voorzien zomer 2016).

Op datum 9 juni 2015 heeft de raad een motie ingediend met als opdracht bij 500 studentenkamers extra te controleren op het gebied van brandveiligheid en het bestemmingsplan. Als gevolg van deze motie is het project Veilige Kamers gestart.

In de Woonprogrammering Maastricht 2016-2021 wil het college voorstellen om voor nieuw toe te voegen studentenkamers aan de woningmarkt een programmering in te voeren. Deze

programmering krijgt vorm door het toevoegen van studentenkamers door de herbestemming van grootschalige monumenten zoals hierboven beschreven. Daarnaast wordt voorgesteld een maximering van het aantal te splitsen zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden door te voeren. Deze Woonprogrammering wordt medio juni 2016 aan de raad voorgelegd.

### **3. Gewenste situatie**

In deze paragraaf zal respectievelijk stil worden gestaan bij: a) de belangrijkste uitkomsten uit de inventarisatie over studenten en leefbaarheid, b) het vigerend beleid voor woningsplitsing, c) de evaluatie van het vigerend beleid voor woningsplitsing, d) de ontwikkelingen van het aantal aanvragen, vergunningen en bezwaarschriften als gevolg van het handhavingsproject Veilige Kamers, e) uitkomsten van het onderzoek naar het invoeren van een huisvestingsverordening naar aanleiding van een motie in de raad en f) draaiknoppen voor eventuele bijstelling van het beleid op het gebied van woningsplitsing.

#### *a. Inventarisatie studenten en leefbaarheid*

In de bijgevoegde memo is een inventarisatie gemaakt van de huidige problematiek, de gemeentelijke beleidsinstrumenten en de hiaten daarin. Tevens wordt daarin een aanpak voorgesteld.

Op dit moment zet de gemeente Maastricht grofweg vijf (beleids)instrumenten in ter voorkoming/bestrijding van overlast en de bevordering van de leefbaarheid: handhaving openbare ruimte, handhaving WABO, woningbeleid, burgerparticipatie/buurtgerichte aanpak en Student en Stad. Omdat blijkt dat burgers enerzijds overlast ervaren en het voor hen anderzijds niet duidelijk is tot wie zij zich kunnen richten en waar zij zich kunnen melden voor welke problemen en welke inzet ook andere partijen reeds plegen, wordt een intensievere aanpak voorgesteld. Uitgangspunten van deze aanpak zijn als volgt:

- Zet alle studenten niet in de hoek als overlastveroorzakers. Erken tegelijkertijd ook dat er op plekken sprake is van een overlastprobleem en dat de gemeente Maastricht daarin óók een verantwoordelijkheid heeft: benoem een bestuurlijk en ambtelijk trekker.
- Stuur aan op commitment over en een gedeeld probleemeigenaarschap van betrokken partijen die interventies kunnen plegen als de Maastrichtse Studentenraad, Universiteit Maastricht, Zuyd Hogeschool, Vereniging Verhuurders Woningenruimtes Maastricht, de woningcorporaties en organiseer hierover een halfjaarlijks overleg.
- Accepteer dat (meer) handhaving en (meer) regelgeving niet de oplossing is, maar ook dat méér inzet van een ieder noodzakelijk is;

- Communiceer duidelijk aan alle inwoners van de stad wat de verschillende partijen al doen, ook wat ze wel en niet kunnen doen.
- Focus op een systematische preventieve (gedragsveranderende) aanpak op risico groepen, vooral in de woonbuurten en focus op geluid, afval en (fiets) parkeren;
- Denk na hoe je gezamenlijk met alle partijen kunt focussen op meer tolerantie en begrip van en voor alle bewoners in de stad.

#### b. Vigerend beleid voor woningsplitsing

Doel van het beleid is een eenduidig, goed uitlegbaar en makkelijk toepasbaar beleidskader voor het splitsen en omzetten van woningen. Daarbij wordt evenwicht gezocht tussen gericht sturen en gericht loslaten:

- flexibel inspelen op de nieuwe woningvraag;
- duurzaam gebruik van bestaande woningen en woongebouwen stimuleren;
- ruimte bieden aan flexibel gebruik van bestaande woningen;
- voorkomen van negatieve volkshuisvestelijke effecten: verlies van aantrekkelijke, veel gevraagde woningen dat onvoldoende opweegt tegen de realisatie van andere, in trek zijnde woonvormen;
- behoud van aantrekkelijke, gedifferentieerde woonbuurten.

In het huidige beleid zijn splitsen en omzetten (buiten de hospitairegeling) alleen mogelijk als:

- de woning minimaal 110 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak heeft;
- wordt voldaan aan de parkeernorm en de woontechnische eisen uit het Bouwbesluit;
- wordt voorzien in een voorziening voor het stallen van fietsen en bergen van huishoudelijk afval;
- oppervlakte-eis geldt niet voor bestaande gevallen (aantoonbaar al aanwezig voor 21 mei 2013).

Daarnaast is in de concept-woonprogrammering 2016-2020 dat in juni aan de raad wordt voorgelegd het voorstel opgenomen om het volgende criterium daaraan toe te voegen:

- er binnen de woningbouwprogrammering voldoende ruimte voor is (quotering 40 onzelfstandige en 40 zelfstandige wooneenheden als gevolg van woningsplitsing). Dit geldt alleen voor nieuwe gevallen.

Het is de bedoeling dat de vigerende regels voor woningsplitsing per de zomer van 2016 juridisch-planologisch worden vertaald in een facetbestemmingsplan splitsen en omzetten van woningen. Voor de tijd die ligt tussen vaststelling van dit nieuwe beleid per 7 juli 2015 en de vaststelling van het ontwerp facetbestemmingsplan geldt een overgangperiode voor bestaande gevallen, die aantoonbaar zijn ontstaan voor 21 mei 2013.

### c. Uitkomsten evaluatie beleid

Doel van de evaluatie was na te gaan hoe betrokken partijen (de effecten van) het nieuwe beleid ervaren en hoe het proces van vergunningverlening verloopt. Bureau Companen heeft deze evaluatie voor de gemeente Maastricht gemaakt. Het rapport is als bijlage 1 bij dit collegevoorstel gevoegd. De belangrijkste conclusies van het onderzoek zijn als volgt:

- Alle ondervraagden geven aan dat de leefbaarheidssituatie niet is veranderd. Gezien de korte onderzoeksperiode is dat niet verwonderlijk. Bovendien is één van de hoofdthema's voor bewoners geluidsoverlast. En dat thema wordt met het huidige splitsingsbeleid niet gereguleerd.
- Veel bewoners willen dat er een (snel) einde komt aan de legalisatie. De in de stedelijke woonprogramming opgenomen quotering van aantal aanvragen voor nieuwe gevallen op stedelijk niveau wordt, met name door Brusselsepoort en Limmel, als onvoldoende gezien. Men verwacht dat het leeuwendeel van dit quotum zonder aanvullende maatregelen alsnog in deze buurten zal landen. Overigens maken veel bewoners in hun beleving van de situatie geen onderscheid in bestaande of nieuwe gevallen. Het is hen in ieder geval niet duidelijk dat de (gehonoreerde) aanvragen voornamelijk betrekking hebben op legalisatie van bestaande gevallen. Verder ervaren bewoners de handhaving op geluidsoverlast, maar ook op het naleven van de voorwaarden voor splitsen en omzetten als onvoldoende.
- Bewoners verwachten dat de huidige beleidsregels concentraties van verkamerde panden onvoldoende voorkomen. Zij pleiten dan ook voor gebiedsspecifiek beleid, zoals dat ook bestond in het beleid voor splitsen en omzetten voor juli 2015. Waarbij sommigen er tevens voor pleiten een onderscheid te maken in kamergewijze verhuur en omzetten naar appartementen. Het laatste geeft in de regel minder druk op de leefbaarheid.
- Woningeigenaren en verhuurders als ook vertegenwoordigers van studenten geven aan dat de huidige overgangstermijn van 1 jaar te kort is. Verder geven verhuurders aan geen problemen te hebben met gebiedspecifieke regels voor kamergewijze verhuur, onder de voorwaarde dat er, met name in de binnenstad, enige ruimte blijft voor het toevoegen van nieuwe kamers of wooneenheden. Dat koppelen zij aan de opvatting dat de gemeente over te weinig inzicht in vraag en aanbod beschikt om nu de hoogte van een dergelijk contingent goed te kunnen bepalen.
- In de basis vinden zowel bewoners als woningeigenaren de nieuwe vierkantemeternorm goed, maar deze zou nader verfijnd kunnen worden op basis van kenmerken van de woningvoorraad.

- Wat betreft de voorziening voor afvalberging en de stalling voor fietsen is de mening van veel ondervraagden dat de normen hiervoor te streng zijn. Er zou op zijn minst meer flexibiliteit bij de toepassing hiervan moeten zijn, afhankelijk van de feitelijke mogelijkheden ter plekke.
- Last but not least onderschrijven alle ondervraagden het belang van een kwaliteitskeurmerk voor kamerbewoning. Hoe eerder dit komt, hoe beter. De Vereniging Verhuurders Woonruimten Maastricht koppelt de introductie van het keurmerk aan de afronding van het legalisatietraject.

#### d. Ontwikkeling aantal aanvragen, vergunningen en bezwaarschriften

Op datum 9 juni 2015 heeft de raad een motie ingediend met als opdracht bij 500 studentenkamers extra te controleren op het gebied van brandveiligheid en het bestemmingsplan. Als gevolg van deze motie is het project Veilige Kamers gestart. Uit deze controles blijkt onder meer dat er behoorlijk wat (studenten-)kamers worden verhuurd in panden waar dat volgens het bestemmingsplan niet zou mogen, althans niet rechtstreeks. Het resultaat daarvan is dat er een relatief groot aantal aanvragen tot legalisatie bij de gemeente wordt ingediend die worden getoetst aan het vigerende beleid voor woningsplitsing. Er is afgesproken dat er een overgangsregeling geldt tot het moment dat het facetbestemmingsplan van kracht wordt. Tot die tijd wordt er niet getoetst aan de vierkante meter eis zoals in paragraaf 3a aangegeven.

Uit de evaluatie blijkt dat er tot nu toe (stand begin februari 2016) ruim 400 aanvragen tot legalisatie zijn ingediend. Bijna driekwart hiervan heeft betrekking op kamerverhuur. Driekwart van het totaal aantal aanvragen heeft betrekking op legalisatie van bestaande gevallen in het kader van de overgangsregeling. Een kwart (110 aanvragen) heeft betrekking op nieuwe gevallen.

Er zijn 179 aanvragen gehonoreerd waarvan bijna 90% betrekking heeft op legalisatie van bestaande gevallen. Het aantal verleende vergunningen voor nieuwe gevallen is beperkt (10%, ofwel 19 aanvragen). Dit laatste aantal is ongeveer gelijk verdeeld over onzelfstandige kamergewijze verhuur en splitsing in zelfstandige appartementen.

Het aantal weigeringen is met 1% heel gering. 6% van de aanvragen is ingetrokken of niet-ontvankelijk verklaard.

Zowel bij het aantal aanvragen voor legalisatie als voor nieuwe aanvragen staat Brusselsepoort voorop. Verder komen vanuit Scharn, Mariaberg, Heer en Wyck relatief veel aanvragen voor legalisatie. Aanvragen voor nieuwe plannen komen, buiten Brusselsepoort, vooral uit Heer, binnenstad, Wyck en Statenkwartier.

Het aantal bezwaarschriften is fors toegenomen. In de periode juni 2014-juni 2015 zijn er 13 bezwaarschriften ingediend. In de periode juni 2015-medio februari 2016 zijn er 300 ingediend. Vertaald naar aantal panden is de stijging veel minder groot. De 300 bezwaarschriften hebben betrekking op 35 panden. De bulk van bezwaarschriften (bijna 250) komt uit Brusselsepoort. Dit is mede het gevolg van een oproep vanuit de buurt om bezwaar te maken. Relatief gezien komen de meeste bezwaren, naast Brusselsepoort, uit Biesland en Kommelkwartier.

Motieven voor bezwaar zijn niet anders dan voor de invoering van het nieuwe beleid: geluidsoverlast, overlast fietsen, auto's en afval. De bezwaren komen hoofdzakelijk van buurtbewoners en hebben bijna altijd betrekking op legalisatie van kamerverhuur.

#### e. Uitkomsten onderzoek huisvestingsverordening

Op datum 29 september 2015 heeft de raad een motie ingediend over de eventuele invoering van een huisvestingsverordening. Opdracht uit de motie en doel van het onderzoek was na te gaan of de invoering van een huisvestingsverordening een meerwaarde heeft bij het reguleren van splitsen en omzetten, specifiek met het oog op hieraan gerelateerde overlast. Bureau Companen heeft dit onderzoek voor de gemeente Maastricht uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 2 bij dit collegevoorstel gevoegd.

In het onderzoek is gekeken naar de inhoudelijk-juridische kanten van het invoeren van een huisvestingsverordening en is een vergelijking gemaakt met de ervaringen van andere studentensteden in Nederland. Belangrijkste uitkomst van het onderzoek is dat de meerwaarde voor Maastricht ten opzichte van een facetbestemmingsplan te beperkt is om te pleiten voor invoering hiervan.

Navraag bij andere steden leert dat het intrekken van een huisvestingsvergunning op grond van overlast vrijwel nooit voorkomt. De noodzakelijke zware juridische bewijslast is daar mede debet aan. En de verwachting is dat van een huisvestingsverordening geen grotere preventieve werking uitgaat dan van een bestemmingsplan. De preventieve werking wordt hoofdzakelijk bepaald door een effectieve handhaving en niet door het ene of het andere instrument.

Los van deze overwegingen speelt op de achtergrond mee dat met de corporaties in het kader van de meerjarenafspraken nieuwe afspraken over de woonruimteverdeling in voorbereiding zijn. Deze



afspraken maken dat er nu geen aanleiding is om een huisvestingsverordening voor de woonruimteverdeling op te stellen.

f. Draaiknoppen voor aanvullend beleid

Uit de twee hiervoor beschreven onderzoeken komt een aantal instrumenten bovendien die de gemeente zou kunnen inzetten bij reguleren van het splitsen en omzetten van woningen.

Uit het rapport over de huisvestingsverordening komen de volgende mogelijkheden. Als de gemeente extra sturingsmogelijkheden wil inbouwen, kan zij dat beter zoeken in maatregelen 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:

- een **strengere normering** door bijvoorbeeld het maximeren van het aandeel kamergewijze verhuur per straat of complex of
- een **maatwerkgerichte omgevingstoets** (inclusief leefbaarheidstoets).

Het evaluatierapport splitsen en omzetten schetst op basis van de evaluatie de volgende opties voor aanpassing van beleid:

- **Gebiedsspecifiek beleid opstellen:** straten die uitkomen boven bepaalde norm voor kamergewijze verhuur uitsluiten van verdere omzetting (en vanwege mogelijke “weglek” eventueel ook splitsing); dit komt overeen met het pleidooi voor een strengere normering uit rapport huisvestingsverordening;
- **Differentiëren van de norm van 110 m<sup>2</sup>** gebruiksoppervlak naar type woning (grondgebonden-gestapeld, koop-huur).

Naast deze opties verdient het volgens het evaluatierapport aanbeveling te komen tot:

- meer **maatwerk bij afvalberging en fietsenstalling**; NB het beleid hoeft hier niet voor te worden aangepast, explicitering hiervan in de uitvoeringsregels volstaat;
- snelle invoering van breed gedragen en breed ingevuld **keurmerk kamergewijze verhuur**.

In onderstaande tabel worden de voors en tegens van de verschillende mogelijkheden tegen elkaar afgezet.

**Mogelijke draaiknoppen aanvullend beleid**

Type maatregel	Voordelen	Nadelen
Gebiedsgerichte benadering: maximeren aantal kamergewijs	<input checked="" type="checkbox"/> Heldere, goed te communiceren norm	<input checked="" type="checkbox"/> Mate van concentratie is niet altijd goede

verhuurde panden per buurt	<input checked="" type="checkbox"/> Controleerbaar <input checked="" type="checkbox"/> Goed handhaafbaar <input checked="" type="checkbox"/> Makkelijk uitvoerbaar <input checked="" type="checkbox"/> Waterbedeffer: evenwichtige spreiding	<input checked="" type="checkbox"/> maat voor ervaren overlast <input checked="" type="checkbox"/> Hoe omgaan met reeds bestaande illegale situaties? <input checked="" type="checkbox"/> Op gespannen voet met Structuurvisie <input checked="" type="checkbox"/> Alleen effectief bij goede registratie kamergewijs verhuurde panden (registratie nu nog onvolledig) <input checked="" type="checkbox"/> Waterbedeffer: kamergewijze bewoning in buurten die hieraan niet zijn gewend
Leefbaarheidstoets	<input checked="" type="checkbox"/> Inspelen op specifieke situatie op pandniveau <input checked="" type="checkbox"/> Legt directe relatie met overlast	<input checked="" type="checkbox"/> Blijft uiteindelijk subjectieve afweging <input checked="" type="checkbox"/> Tijdrovend, vraagt veel capaciteit <input checked="" type="checkbox"/> Alleen effectief bij goede registratie klachten (en daaraan ontbreekt het) <input checked="" type="checkbox"/> Past niet goed bij inzet op dialoog student en stad
Differentiëren van vierkantemeternorm	<input checked="" type="checkbox"/> Geeft uitdrukking aan verschillende opbouw woningvoorraad in verschillende segmenten	<input checked="" type="checkbox"/> Afname eenvoud door verschillende normen

Ter voorbereiding is allereerst de aanbevolen differentiatie ambtelijk uitgewerkt. Het principe is hierbij hetzelfde gebleven: behoud van kleine woningen voor de groeiende groep kleinere huishoudens. De rekenregel die hierbij is gebruikt: de kleinste 50% van de woningvoorraad wordt uitgesloten. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen woonvorm (grondgebonden of gestapeld) en segment (koop, particuliere huur, sociale huur (lees: woningen van woningcorporaties)).

De norm is niet per buurt gedifferentieerd, omdat hierdoor een wirwar aan normen zou ontstaan. Dat is niet goed voor de duidelijkheid. En voor het sturen op aantallen per buurt staan er andere instrumenten ter beschikking. Toegepast op de Maastrichtse woningvoorraad zou dit uitkomen op:

Grondgebonden koop- en particuliere huurwoningen	120 m <sup>2</sup>
Grondgebonden sociale huurwoningen	90 m <sup>2</sup>
Gestapelde koop- en particuliere huurwoningen	90 m <sup>2</sup>
Gestapelde sociale huurwoningen	75 m <sup>2</sup>

In de stadsronde op 19 april worden de uitkomsten van het hierboven beschrevene voorgelegd om de mening te peilen van de raad en belanghebbenden. Op basis van deze stadsronde komt het college met een definitief voorstel met daarin zowel (eventuele) voorstellen voor aanvullend beleid, vertaling van dat beleid in een ontwerp facetbestemmingsplan voor nieuwe situaties, als ook een voorstel hoe na 1 juli (= einde huidige overgangsperiode voor bestaande gevallen) om te gaan met de bestaande gevallen.

#### **4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

Splitsen en omzetten van woningen naar kamers kan bijdragen aan een meer effectief gebruik van de bestaande woningvoorraad. Daarmee wordt het beroep op schaarse bouwstoffen verminderd.

#### **5. Effect op de openbare ruimte**

Niet van toepassing.

#### **6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing.

#### **7. Informatiemanagement en automatisering**

Niet van toepassing.

#### **8. Financiën**

Het gaat in dit voorstel om de presentatie van de onderzoeksresultaten. Financiële gevolgen van eventuele beleidsaanpassingen zijn in dit stadium van de besluitvorming niet aan de orde.

#### **9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

## **10. Participatie tot heden**

Ten behoeve van de inventarisatie studenten en leefbaarheid is - naast de contactpersonen binnen de eigen organisatie die veel contacten hebben in de buurten en beleidsmatig hierbij betrokken zijn - in februari en maart 2016 kort gesproken met vertegenwoordigers van woningcorporaties evenals de studentagent en een aantal personen binnen de kennisinstellingen. In de verdere aanpak en uitrol zal nadrukkelijke verdere afstemming plaatsvinden.

Het per juli 2015 door het college vastgestelde beleid is tot stand gekomen in overleg met de raad en betrokkenen in de stad. Dat is voorafgaand aan het collegebesluit gebeurd door individuele gesprekken met buurtorganisaties, verhuurders, Vereniging Eigenaren Binnenstad Maastricht, brandweer, politie, Maastricht Housing, Maastrichtse Studenten Raad en via twee stadsrondes in mei en juni 2015. Bij de raad was er voldoende draagvlak voor het nieuwe beleid. Met name enkele buurtorganisaties betreurden het afschaffen van het oude nee, tenzij beleid en de vierkantemeternorm van het amendement woningsplitsing van mei 2013.

In het kader van de met raad overeengekomen evaluatie is begin 2016 individueel gesproken met de hiervoor genoemde organisaties, aangevuld met de in 2015 opgerichte Vereniging Verhuurders Woonruimte Maastricht.

## **11. Voorstel**

De documenten over de volgende onderwerpen in een stadsronde voor te leggen om de mening van de raad en belanghebbenden te peilen:

- a. een inventarisatie over studenten en leefbaarheid
- b. de evaluatie van het beleid voor het omzetten en splitsen van woningen
- c. een onderzoek naar de eventuele meerwaarde van het invoeren van een huisvestingsverordening

## **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

Uitkomsten evaluatie en onderzoek worden met de raad besproken in stadsronde van 19 april a.s.. Daarnaast wil het college op basis van de inventarisatie leefbaarheid verder het overleg aan partijen als de Universiteit Maastricht, Zuyd Hogeschool, de woningcorporaties, etc. om samen te kijken of de analyse wordt herkend en of men zich kan vinden in de voorstellen. Op basis van de uitkomsten van de stadsronde en dit overleg wordt een nota voorbereid met daarin opgenomen:

- eventuele aanpassingen van beleid op basis van de meningspeiling in de stadsronde;

- vertaling van dit beleid in een ontwerp facetbestemmingsplan splitsen en omzetten van woningen voor nieuwe situaties;
- vanwege de eerder gelegde relatie met de invoering van het facetbestemmingsplan: een voorstel voor de overgangperiode en voorwaarden voor bestaande situaties, aantoonbaar ontstaan voor 21 mei 2013;
- Planning nota in college: eind juni/begin juli.



# Gemeente Maastricht



## Evaluatie aangepast beleid woningsplitsing en -omzetting

22 maart 2016

# COMPANEN

ADVIES VOOR  
WONINGMARKT  
EN LEEFOMGEVING





DATUM 22 maart 2016

TITEL Evaluatie aangepast beleid woningsplitsing en -omzetting

ONDERTITEL

OPDRACHTGEVER Gemeente MaastrichtGemeente Maastricht

AUTEUR(S) Pim Tiggeloven (Companen)

PROJECTNUMMER 935.106

Boulevard Heuvelink 104  
6828 KT Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem  
[info@companen.nl](mailto:info@companen.nl)  
[www.companen.nl](http://www.companen.nl)  
(026) 351 25 32  
@Companen  
BTW NL001826517B01  
IBAN NL95RABO0146973909  
KVK 09035291







# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Leeswijzer	1
<b>2</b>	<b>Beleidskaders</b>	<b>2</b>
2.1	Huidig beleid woningsplitsing en woningomzetting	2
2.2	Concept Nota Woonprogrammering	3
2.3	Overgangperiode	3
<b>3</b>	<b>Groei aantal splitsingen en omzettingen</b>	<b>5</b>
3.1	Ontwikkeling aantal aanvragen	5
3.2	Status van de aanvragen	7
3.3	Aantal bezwaarschriften	10
3.4	Onderzoek huidig aanbod studentenhuisvesting	12
3.5	Conclusies	13
<b>4</b>	<b>Uitkomsten interviews</b>	<b>14</b>
4.1	Geen verandering leefbaarheidssituatie	14
4.2	Legalisatievraagstuk belangrijk onderdeel in de discussie	14
4.3	Terug naar gebiedsspecifiek beleid?	16
4.4	De nieuwe beleidsregels	16
4.5	Sterke behoefte aan kwaliteitskeurmerk	19
4.6	Overige ontwikkelingen	20
4.7	Conclusies	22
<b>5</b>	<b>Conclusies</b>	<b>23</b>
	<b>Bijlage I: Geïnterviewde organisaties</b>	<b>25</b>

# 1 Inleiding

Eind 2014 / begin 2015 heeft de gemeente Maastricht een evaluatie uitgevoerd naar het gemeentelijk beleid rond woningsplitsing en woningomzetting<sup>1</sup>. Naar aanleiding van deze evaluatie en een beleidsverkenning met diverse stakeholders op het vlak van het wonen, is het gemeentelijk beleid rond woningsplitsing en –omzetting medio 2015 aangepast.

Het nieuwe beleid wordt planologisch-juridisch vertaald in een facetbestemmingsplan dat medio 2016 wordt vastgesteld. Met de tussenliggende termijn van een jaar heeft de gemeente bewust gekozen voor een ‘leerperiode’ om ervaringen op te doen met het nieuwe beleid, voordat deze wordt vertaald in een bestemmingsplan.

De gemeente heeft daarom in 2016 een nieuwe evaluatie uitgevoerd naar de effecten van het geactualiseerde beleid rond woningsplitsing en –omzetting. Hierin kijken we enerzijds naar de feitelijke ontwikkeling: hoeveel aanvragen voor splitsing en omzetting zijn er de afgelopen maanden geweest en hoe vaak heeft men daar bezwaar tegen aangetekend? Anderzijds zijn er –net als bij de vorige evaluatie– diverse interviews met betrokken partijen geweest om van hen te horen hoe zij aankijken tegen de ontwikkelingen in de afgelopen maanden. Zowel als het gaat om het aantal splitsingen en omzettingen in Maastricht als de werking van het voorgenomen splitsingsbeleid en de huidige ‘overgangsregels’.

## 1.1 Leeswijzer

- In hoofdstuk 2 schetsen we de hoofdlijnen van het voorgestelde facetbestemmingsplan met daarin de nieuwe beleidsregels voor woningsplitsing en woningomzetting.
- Hoofdstuk 3 gaat in op de feitelijke ontwikkelingen sinds de zomer van 2015. Hoeveel aanvragen voor splitsingen en omzettingen zijn er geweest en op welke buurten hebben die betrekking? En hoe vaak en door wie is er bezwaar aangetekend?
- Hoofdstuk 4 geeft een beeld van de informatie die we hebben opgehaald van betrokken partijen op het vlak van splitsing en omzetting. Hoe kijken bewoners, verhuurders, politie, de gemeente en andere betrokkenen naar de ontwikkelingen die sinds de zomer van 2015 hebben plaatsgevonden? Wat gaat goed en wat kan nog beter?
- In hoofdstuk 5 geven we de conclusies van de evaluaties weer.

---

<sup>1</sup> Woningplitsing: Het splitsen van een zelfstandige wooneenheid in meerdere zelfstandige wooneenheden. Woningomzetting: Het omzetten van een zelfstandige wooneenheid in meerdere onzelfstandige wooneenheden, meestal kamers).

## 2 Beleidskaders

### 2.1 Huidig beleid woningsplitsing en woningomzetting

Naar aanleiding van de vorige evaluatie in het voorjaar van 2015 heeft de Raad ingestemd met een aanpassing van het beleid rond woningsplitsing en woningomzetting. Daarin is vastgesteld dat er voor de hele gemeente Maastricht een algemeen verbod geldt voor woningsplitsing en woningomzetting (dus geen onderscheid naar buurten). Het is mogelijk om een ontheffing op dit verbod te krijgen als een aanvraag voldoet aan de volgende voorwaarden:

#### **Algemene regels:**

- In de woonprogrammering gaat een apart contingent voor woningsplitsing en omzetting naar kamers opgenomen worden (zie paragraaf 2.1).
- De te splitsen / om te zetten woning is groter dan 110 m<sup>2</sup> (volgens NEN 25800).
- Hospita-woonsituaties zijn vrijgesteld van een ontheffingsplicht.
- Per nieuwe woning / kamer wordt voldaan aan het gemeentelijk woonbeleid.
- De gesplitste woningen / omgezette kamers voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen.

#### **Regels specifiek voor woningsplitsing:**

- De afzonderlijke gesplitste woningen hebben een gebruiksoppervlakte hebben van minimaal 18 m<sup>2</sup>.
- Gesplitste woningen bedoeld voor bewoning door één student hebben ieder afzonderlijk een gebruiksoppervlakte van minimaal 15 m<sup>2</sup>.
- De nieuwe woningen beschikken over een fietsenstalling op eigen terrein, waarbij:
  - Per woning een gebruiksoppervlakte van 1,5 m<sup>2</sup> aan stallingsruimte aanwezig is;
  - Een inpandige stalling voor fietsen niet hoger gelegen is dan de begane grondvloer;
  - Een inpandige stalling voor fietsen is gelegen in een afzonderlijke ruimte.
- De nieuwe woningen beschikken over een inpandige berging van minimaal 0,5 m<sup>2</sup> gbo per woning voor het opslaan van huishoudelijk afval, waarbij:
  - De inpandige berging gelegen is in een afzonderlijke ruimte;
  - De inpandige berging onderdeel mag uitmaken van de inpandige stalling van fietsen;
  - De berging ook op eigen terrein in de buitenlucht aanwezig mag zijn mits dit een niet naar de openbare weg gekeerde zijde van het terrein is.

#### **Regels specifiek voor woningomzetting:**

- De afzonderlijke wooneenheden (voor kamerverhuur) hebben een gebruiksoppervlakte van minimaal 5 m<sup>2</sup>.
- De te realiseren kamerverhuur beschikt over een fietsenstalling op eigen terrein, waarbij:
  - Per wooneenheid (voor kamerverhuur) een gebruiksoppervlakte van 1,5 m<sup>2</sup> aan stallingsruimte aanwezig is;
  - Een inpandige stalling voor fietsen niet hoger gelegen is dan de begane grondvloer;
  - Een inpandige stalling voor fietsen is gelegen in een afzonderlijke ruimte.
- De te realiseren kamerverhuur beschikt over een inpandige berging van minimaal 0,5 m<sup>2</sup> gbo per wooneenheid voor het opslaan van huishoudelijk afval, waarbij:
  - De inpandige berging gelegen is in een afzonderlijke ruimte;
  - De inpandige berging onderdeel mag uitmaken van de inpandige stalling van fietsen;

- De berging ook op eigen terrein in de buitenlucht aanwezig mag zijn mits dit een niet naar de openbare weg gekeerde zijde van het terrein is.

## 2.2 Concept Nota Woonprogrammering

Eind 2015 heeft de gemeente Maastricht de Nota Woonprogrammering in concept opgesteld. Hierin is aangegeven welke ruimte er is om woningen aan de voorraad toe te voegen, gelet op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. De tendens van eerdere nota's wordt hierin voortgezet; de plancapaciteit wordt teruggebracht zodat de plannen in evenwicht zijn met de –afgenomen-woningbehoefte. Wel is de voorgestelde afname van plancapaciteit minder groot als bij de vorige nota (2010).

Voor studentenhuisvesting wordt nog een groei voorzien. Op dit moment zijn er in Maastricht ruim 19.000 studenten in het HBO en WO, waarvan er 11.000 in Maastricht wonen (uitwonende studenten). De verwachting is dat het aantal uitwonende studenten tussen 2016 en 2022 met 1.500 zal toenemen, met name door de groei van buitenlandse (master)studenten. Deze groep zoekt relatief vaak een zelfstandige (vaak gemeubileerde) huisvesting in een campus-achtige setting.

Om in deze behoefte te voorzien wordt er tot 2020 extra studentenhuisvesting gecreëerd, met name via herbestemming van leegstaande of leegkomende monumentale panden (ongeveer 860 wooneenheden). Dit aantal wordt aangevuld met:

- Jaarlijks 40 gesplitste wooneenheden (200 wooneenheden tot 2020)
- Jaarlijks 40 kamers (200 kamers tot 2020)
- Jaarlijks 40 eenheden via herbestemming van overige monumentale panden (200 eenheden tot 2020)

Het aantal van jaarlijks 40 gesplitste eenheden en kamers geldt als een maximum. In totaal wordt daarmee het aanbod aan studentenhuisvesting met ongeveer 1.460 eenheden (deels zelfstandig, deels onzelfstandig) vergroot. Dit sluit in grote lijnen aan bij de verwachte behoefte van 1.500 extra uitwonende studenten.

Het concept Woonprogrammering is in concept door het college vastgesteld. Mogelijk worden er echter nog enkele aanpassingen in aangebracht naar aanleiding van enkele ingediende zienswijzen. Het concept wordt in juni 2016 ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

## 2.3 Overgangperiode

Uiteindelijk wordt het beleid rond woningsplitsing en woningomzetting vastgelegd in een facetbestemmingsplan (geldig voor de hele gemeente). Mogelijk dat daar ook nog inhoudelijke aanpassingen in worden aangebracht ten opzichte van het huidige beleid. Dit hangt mede af van de uitkomsten van deze evaluatie.

Na de zomer van 2015 is de gemeente reeds gestart met het juridisch vertalen van het nieuwe beleid in het facetbestemmingsplan. Rond de zomer van 2016 wordt het nieuwe ontwerp-facetbestemmingsplan met daarin de nieuwe beleidsregels ter visie gelegd. Tot die tijd geldt een overgangperiode. Zowel nieuwe aanvragen als aanvragen voor een legalisatie van bestaande situatie zonder vergunning worden in deze periode getoetst aan de meeste nieuwe regels, op enkele uitzonderingen na.

### **Nieuwe aanvragen**

Voor de nieuwe aanvragen (waarbij een zelfstandige woning wordt verkamerd of gesplitst in meerdere zelfstandige woningen) gelden alle nieuwe regels, zoals benoemd in paragraaf 2.1.

### **Legalisering bestaande situaties**

Maastricht beschikt, net als veel andere Nederlandse studentensteden, over een groot aantal, dat ondanks het splitsingsbeleid nooit een vergunning hebben aangevraagd. Daarbij gaat het niet altijd om een illegale situatie. Een deel van deze panden is gesplitst of omgezet in een periode waarin er nog geen splitsings- en omzettingsbeleid bestond (periode voor 2008). Het voldoen aan de criteria van het reguliere bestemmingsplan was voldoende om een omgevingsvergunning te krijgen.

Maar een deel van de panden zonder vergunning is gesplitst/omgezet na invoering van het beleid en had dus wel een vergunning moeten aanvragen. Op dit moment is er bij de gemeente een lijst van ongeveer 1.050 panden die in het verleden zonder vergunning zijn gesplitst of omgezet. Het is echter goed mogelijk dat er in de praktijk nog veel meer illegaal gesplitste of omgezette panden in de stad zijn. Deze illegale situaties krijgen tijdens deze overgangperiode de kans om alsnog een vergunning aan te vragen, mits zij voldoen aan alle nieuwe beleidsregels, uitgezonderd de 110 m<sup>2</sup>-eis. Op het moment dat eigenaren van deze panden een aanvraag doen voor legalisatie, vindt naast een check op de omzettingsvoorwaarden, ook een strenge controle op de brandveiligheid van deze verkamerde panden plaats (deze brandveiligheidscheck geldt overigens alleen voor panden met 5 kamers of meer).

### 3 Groei aantal splitsingen en omzettingen

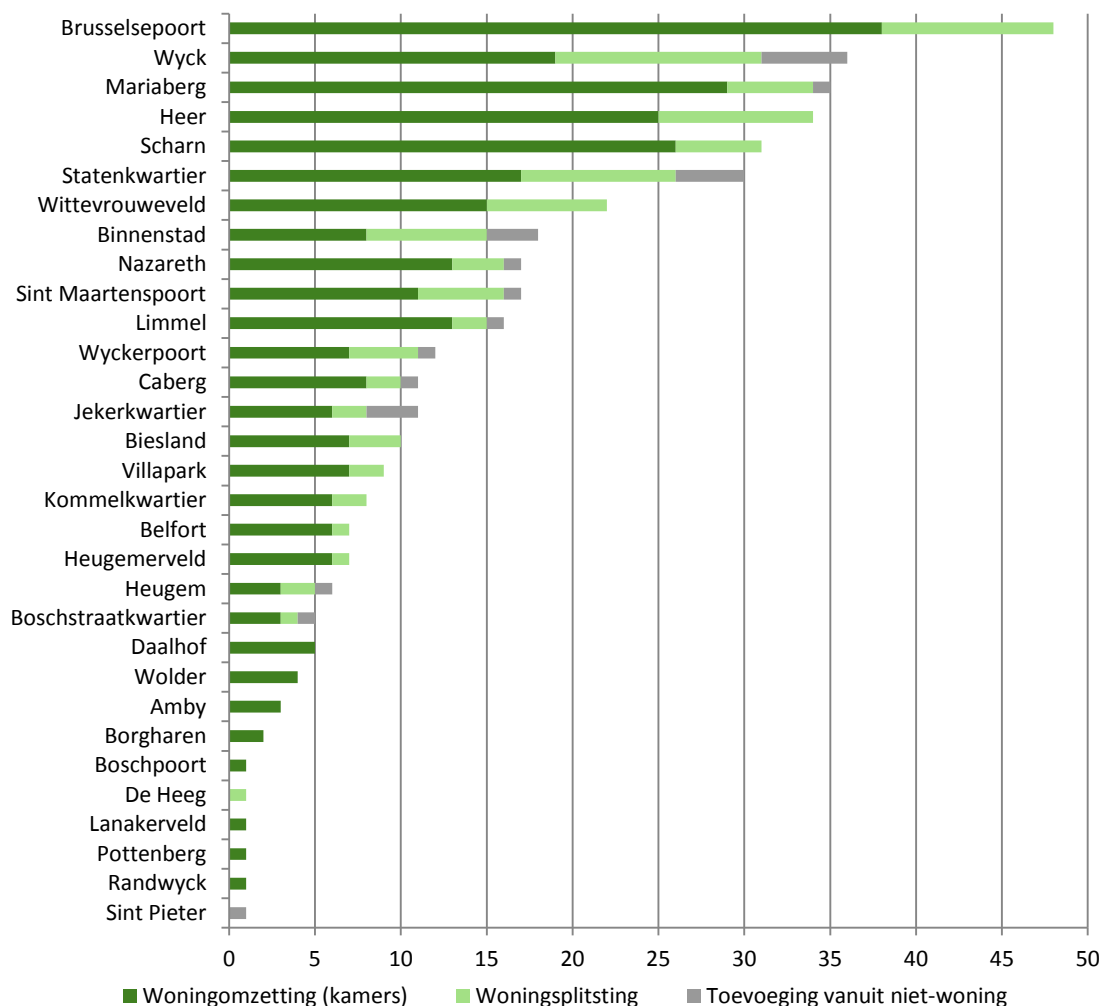
In dit hoofdstuk gaan we in op het aantal aanvragen voor woningsplitsing en –omzetting sinds juli 2015. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanvragen voor legalisatie van bestaande situaties en geheel nieuwe aanvragen (waarbij de zelfstandige woning nog gesplitst of omgezet moet worden).

#### 3.1 Ontwikkeling aantal aanvragen

##### Omzettingen en splitsen per buurt

Sinds juli 2015 zijn er 410 aanvragen voor woningsplitsing en omzetting naar kamers door de gemeente geregistreerd (legalisatie en nieuwe aanvragen). Onderstaand figuur laat zien hoe de verdeling van deze aanvragen over de verschillende buurten is verspreid.

Figuur 3.1: Gemeente Maastricht. Aantal geregistreerde aanvragen voor woningsplitsing en omzetting naar kamers per buurt (tussen juli 2015 en begin februari 2016)\*.



\*Bij een klein deel van de aanvragen was er sprake van zowel woningsplitsing als omzetting naar kamers in hetzelfde pand.  
Bron: Gemeente Maastricht (2016).

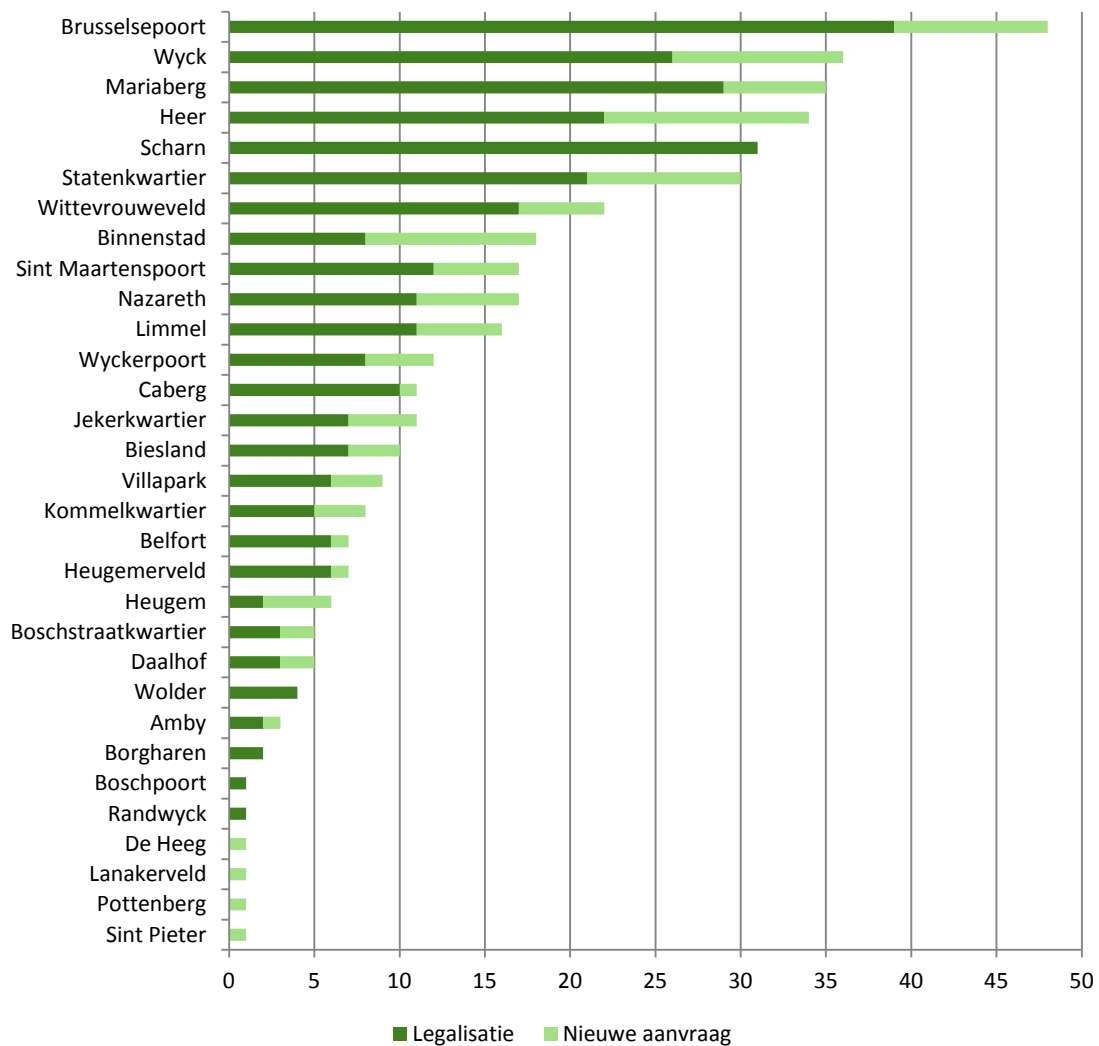
Van de 410 aanvragen bestond 71% uit een aanvraag voor omzetting naar kamers (290 aanvragen). Ongeveer een kwart (23%) had betrekking op woningsplitsing en de overige 6% bestond uit het creëren van woonruimte (meestal zelfstandig) in een niet-woning (kantoor, winkel, etc.). Deze laatste categorie valt officieel niet onder het woningsplitsingsbeleid, maar heeft wel een duidelijke relatie met de problematiek rond de toename van het aantal kamers en kleine wooneenheden in Maastricht.

Veruit de meeste aanvragen kwamen uit Brusselsepoort (48), gevolgd door Wyck (36). Ook vanuit Mariaberg, Heer en Scharn kwamen veel aanvragen binnen. In de meeste buurten ging het vooral om omzetting naar kamers. Uitzonderingen daarop zijn Wyck en het Statenkwartier, waar ook relatief veel woningen zijn gesplitst of zijn toegevoegd vanuit een niet-woning.

### Aanvragen legalisatie versus nieuwe aanvragen

Uit de inventarisatie blijkt dat het merendeel van de aanvragen sinds juli 2015 bestonden uit legalisatie van bestaande situaties. Van de 410 aanvragen kwamen 300 aanvragen voort uit de legalisatie (73%) en 110 van nieuwe aanvragen (27%).

Figuur 3.2: Gemeente Maastricht. Aantal aanvragen uitgesplitst naar legalisatie van bestaande situaties en nieuwe aanvragen (tussen juli 2015 en begin februari 2016).



Bron: Gemeente Maastricht (2016).

In vrijwel alle buurten was het aantal aanvragen voortkomend uit legalisatie groter dan het aantal nieuwe aanvragen. Alleen in enkele buurten met een beperkt aantal aanvragen was het aantal nieuwe aanvragen soms iets groter dan het aantal legalisaties vanuit bestaande situaties.

## **3.2 Status van de aanvragen**

Belangrijker nog dan het totaal aantal aanvragen is het aantal aanvragen dat daadwerkelijk is goedgekeurd. Uit de inventarisatie blijkt dat 179 van de aanvragen zijn goedgekeurd (46% van alle aanvragen). Een bijna even groot aantal is nog in behandeling; zo'n 182 (47%). Daarnaast is 4% van de aanvragen sinds 1 juli 2015 niet ontvankelijk verklaard, 2% is ingetrokken en 1% is geweigerd.

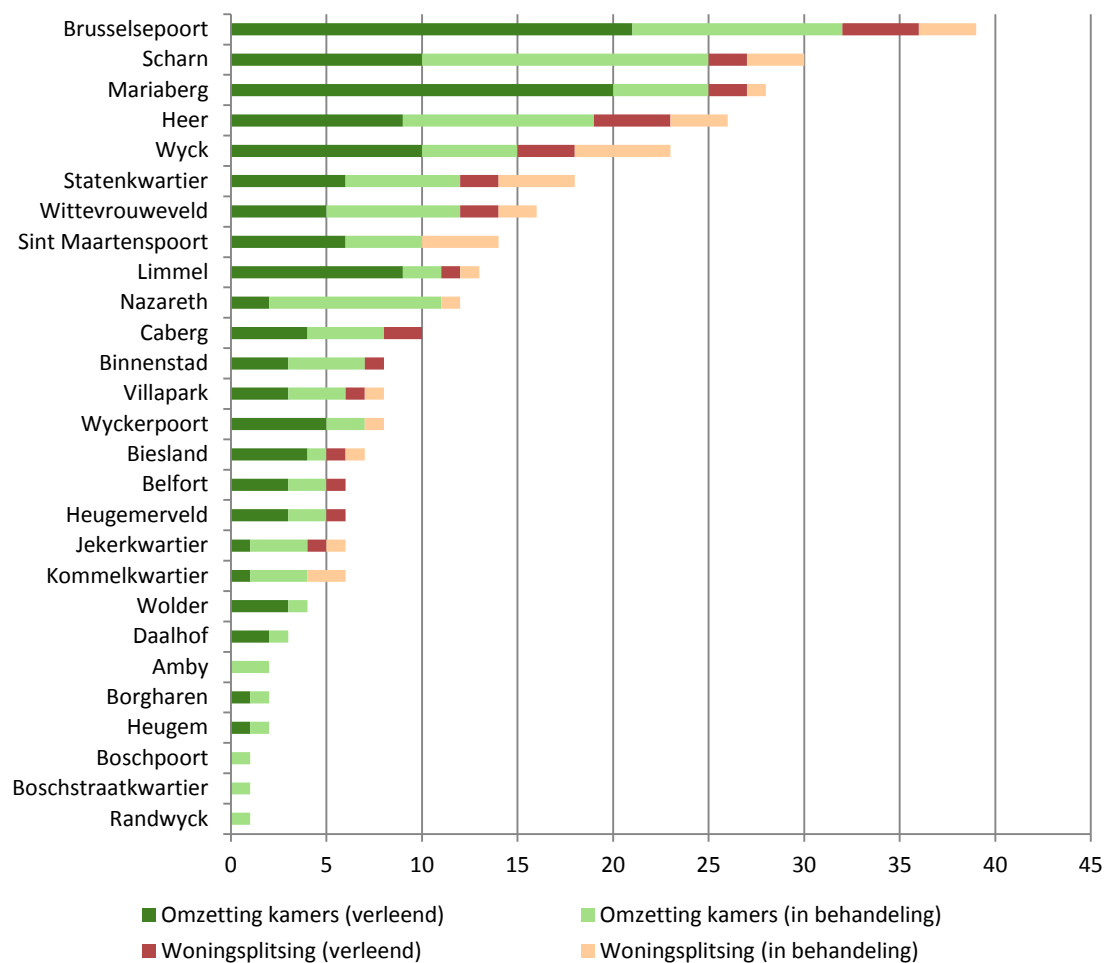
We werpen nu een blik op de status van de aanvragen per wijk. Hierbij laten we de toevoegingen vanuit niet-woningen en aanvragen die ingetrokken, geweigerd of niet ontvankelijk zijn verklaard, buiten beschouwing.

### **Goedgekeurde en in behandeling zijnde aanvragen (legalisatie)**

Ook bij de goedgekeurde aanvragen is te zien dat het merendeel bestaat uit aanvragen uit het legalisatietraject. Van de goedgekeurde aanvragen (179) komen er 160 vanuit het legalisatietraject (89%).



Figuur 3.3: Gemeente Maastricht. Aantal aanvragen vanuit legalisatie voor woningsplitsing en omzetting naar kamers dat is goedgekeurd of in behandeling is (tussen juli 2015 en begin februari 2016).



Bron: Gemeente Maastricht (2016).

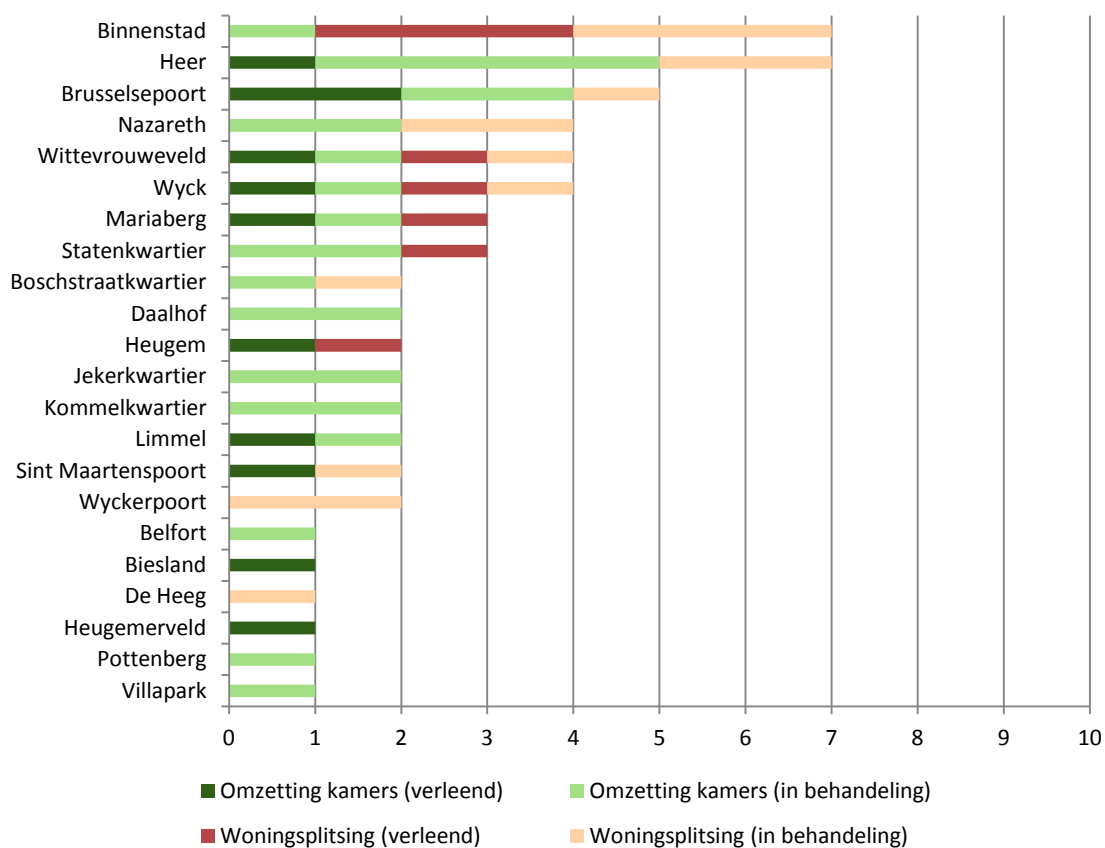
\* Toevoegingen vanuit niet-woningen en aanvragen die ingetrokken, geweigerd of niet ontvankelijk zijn verklaard, blijven hier buiten beschouwing.

Het figuur laat in grote lijnen hetzelfde beeld zien als bij het totaal aantal aanvragen. De buurten Brusselsepoort, Scharn, Mariaberg, Heer en Wyck scoren ook het hoogst als het gaat om het aantal aanvragen dat is goedgekeurd of in behandeling is.

### Goedgekeurde en in behandeling zijnde nieuwe aanvragen

Het aantal nieuwe aanvragen, waarbij de vergunning is verleend (19), is aanzienlijk kleiner dan het aantal verleende vergunningen voortkomend uit de legalisatie. Bij goedgekeurde, nieuwe aanvragen betrof het iets vaker een omzetting naar kamers (11) dan woningsplitsing (8), maar het verschil is beperkt.

Figuur 3.4: Gemeente Maastricht. Aantal nieuwe aanvragen voor woningsplitsing en omzetting naar kamers dat is goedgekeurd of in behandeling is (tussen juli 2015 en begin februari 2016).



Bron: Gemeente Maastricht (2016).

\* Toevoegingen vanuit niet-woningen en aanvragen die ingetrokken, geweigerd of niet ontvankelijk zijn verklaard, blijven hier buiten beschouwing.

Voor de binnenstad zijn de meeste nieuwe aanvragen ingediend sinds de zomer (7), maar het aantal goedkeuringen is beperkt (3x woningsplitsing).

### Top 10 straten met meeste verleende vergunningen

Omdat ook op straatniveau grote verschillen zichtbaar zijn als het gaat om het aantal aanvragen voor woningsplitsing en omzetting naar kamers, volgt er nu nog een top 10 van straten waar sinds juli 2015 de meeste vergunningen zijn verleend (uitgesplitst naar splitsing/omzetting en type aanvraag).

Tabel 3.1: Gemeente Maastricht. Top 10 van straten waar de meeste vergunningen zijn verleend voor woningsplitsing en/of omzetting naar kamers (uitgesplitst naar aanvragen i.h.k.v. legalisatie en geheel nieuwe aanvragen) tussen juli 2015 en begin februari 2016.

Straatnaam	Legalisatie		Nieuwe aanvraag		Totaal
	Woning-omzetting	Woning-splitsing	Woning-omzetting	Woning-splitsing	
1.Tongerseweg	10	3	1		14
2.Bilserbaan	10	1	1		12
3.Sint Annadal	5	6			11
4.Brusselseweg	5	2	1		8
- Franquinetstraat	4	4			8
- Hertogsingel	6	2			8
- Koning Clovisstraat	3	2	2	1	8
- Meerssenerweg	3	5			8
- Sint Annalaan	4	3	1		8
10.Holsteinbastion	4	2			6
- Orleansstraat	5	1			6
- Ovidiushof	4	2			6
- Volksbondweg	4		2		6

Bron: Gemeente Maastricht (2016).

De meeste vergunningen zijn verleend aan panden aan de Tongerseweg (14), Bilserbaan (12) en Sint Annadal (11). De meeste vergunningen hadden betrekking op aanvragen in het kader van het legalisatietraject. In het geval van de Tongerseweg en Bilserbaan ging het voornamelijk om legalisatie van verkamerde panden, bij de vergunningen aan Sint Annadal ging het bijna even vaak om woningsplitsing als woningomzetting.

### 3.3 Aantal bezwaarschriften

Sinds het voorstel tot aanpassing van het beleid en het in werking treden van de overgangperiode is het aantal bezwaarschriften dat is ingediend vanwege een aanvraag voor ontheffing op het verbod tot splitsing en omzetting, sterk gestegen. In de periode juni 2014 tot juni 2015 werden 13 bezwaarschriften ingediend. In de periode juni 2015 tot medio februari 2016 zijn ruim 300 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaarschriften sinds juni 2015 hadden betrekking op 35 panden waarbij een nieuwe aanvraag of aanvraag tot legalisatie is gedaan. Vrijwel altijd ging het om een omzetting naar kamers. Slechts bij drie panden waar tegen bezwaar is ingediend, ging het slechts een keer enkel om woningsplitsing (daarnaast twee keer deels splitsing, deels omzetting). Het ging bovendien vrijwel altijd om bezwaarschriften ingediend door bewoners. Slechts in vijf gevallen was het de pandeigenaar/verhuurder die bezwaar maakte; meestal tegen een weigering van de aangevraagde vergunning.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het aantal bezwaarschriften per wijk, voor en na de invoering van de overgangperiode).

Tabel 3.2: Gemeente Maastricht. Aantal bezwaarschriften ingediend n.a.v. aanvraag tot woningsplitsing / omzetting.

Wijk	Juni 2014 – juli 2015	Vanaf juli 2015		
	Nieuwe aanvraag (= totaal)	Legalisatie	Nieuwe aanvraag	Totaal
Brusselsepoort	1	248		248
Biesland		15		15
Kommelkwartier	6	15		15
Limmel	2	8		8
Sint Maartenspoort			4	4
Belfort		2		2
Mariaberg		2		2
Statenkwartier		2		2
Villapark		2		2
Heer	2			2
Boschstraatkwartier		1		1
Ceramique		1		1
Scharn	2	1		1
Wittevrouwenveld		1		1
Wyck		1		1
<b>Totaal</b>	<b>13</b>	<b>299</b>	<b>4</b>	<b>303</b>

Bron: Gemeente Maastricht (2016)

- Het hoge aantal bezwaarschriften wordt veroorzaakt als reactie op de aanvraag van pandeigenaren om voor hun pand alsnog een aanvraag tot ontheffing van het splitsing- en omzettingsverbod in te dienen. Het gaat om panden die vaak al jarenlang verkamerd of gesplitst zijn, maar zonder dat daar een officiële aanvraag voor is ingediend. Slechts vier bezwaarschriften hadden betrekking op een nieuwe aanvraag voor woningomzetting.
- Verreweg de meeste bezwaarschriften hadden betrekking op legalisatie van verkamerde panden in Brusselsepoort. Op ruime afstand gevolgd door het aantal bezwaarschriften in de wijken Biesland, en Kommelkwartier (beiden 15 bezwaarschriften) en Limmel (8). In de andere wijken is het aantal bezwaarschriften beperkt gebleven.

### Aantal bezwaarschriften per adres

Onderstaande tabel geeft het gemiddelde aantal bezwaarschriften per adres weer, uitgesplitst naar de wijken waarvoor een aanvraag tot splitsing of omzetting is ingediend. Hieruit is af te leiden dat het aantal bezwaarschriften per aanvraag sterk afwijkt. Met name in Brusselsepoort, Biesland en Kommelkwartier worden veel bezwaarschriften per adres verstuurd.

Tabel 3.3: Gemeente Maastricht. Gemiddeld aantal bezwaarschiften per aanvraag voor woningsplitsing of –omzetting (naar wijk).

	juni 2014 - juli 2015	Vanaf juli 2015	Totaal
Brusselsepoort	1	17,7	16,6
Biesland	-	15	15
Kommelkwartier	6	7,5	7
Sint Maartenspoort	-	4	4
Statenkwartier	-	2	2
Heer	2	-	2
Limmel	1	1,6	1,4
Belfort	-	1	1
Boschstraatkwartier	-	1	1
Ceramique	-	1	1
Mariaberg	-	1	1
Scharn	1	1	1
Villapark	-	1	1
Wittevrouwenveld	-	1	1
Wyck	-	1	1
Eindtotaal	1,9	8,7	7,5

Bron: Gemeente Maastricht (2016)

Bezwaarschiften tegen aanvragen voor woningsplitsing of –omzetting zit daarmee sterk geconcentreerd in een aantal wijken. Dit is niet alleen een gevolg voor de locatie van panden waarvoor een aanvraag voor vergunning wordt gedaan, maar ook van de organisatiekracht van buurtbewoners.

### Redenen voor bezwaar

Vrijwel alle bezwaarschiften zijn ingediend door omwonenden van woningen waarvoor een aanvraag tot splitsing of omzetting is ingediend. Slechts in vijf gevallen tekende de aanvrager van de vergunning bezwaar aan, vrijwel altijd omdat men het niet eens was met het niet verlenen van een vergunning.

Het is lastig om de inhoud van alle bezwaarschiften van omwonenden te kwantificeren. Meestal beschrijven bezwaarmakers een cumulatie aan problemen / overlastsituaties die bij het verlenen van een nieuwe vergunning verder versterkt worden. Het gaat dan om geluidsoverlast als gevolg van feestjes, de toenemende parkeerdruk in de buurt (van fietsen, maar ook auto's) en het op de verkeerde momenten buiten zetten van huisafval. Door de snel wisselende studentenpopulatie is het bovendien onmogelijk om afspraken met bewoners te maken, aldus bezwaarmakers. Het afschaffen van het 'ja, mits / nee, tenzij'-beleid heeft volgens veel bezwaarmakers geleid tot een verdere verruiming van de mogelijkheden om woningen te splitsen / om te zetten.

## 3.4 Onderzoek huidig aanbod studentenhuisvesting

Naast inzicht in de ontwikkeling van het aantal aanvragen sinds juli 2015 is het uiteraard ook van belang om zicht te hebben op het totale aanbod aan gesplitste woningen en kamers, vooral gelet op de toekomstige behoefte onder de groeiende groep studenten die in Maastricht willen studeren én wonen. Een belangrijk deel van het aantal gesplitste en omgezette panden bestaat namelijk uit studentenhuisvesting. Recentelijk is door RO Groep een onderzoek uitgevoerd waarmee een beeld is verkregen van het aanbod aan studentenhuisvesting in Maastricht. Op basis van een benadering (leeftijdskenmerken, gegevens verhuurders en onderwijsinstellingen) zijn panden getraceerd waarbij sprake is van studentenhuisvesting. Daarbij kan het zowel om zelfstandige als onzelfstandige wooneenheden gaan. De definitieve resultaten moeten nog beschikbaar komen, maar de resultaten geven een belangrijke indicatie voor enerzijds de spreiding van studentenhuisvesting over de stad, maar

ook de toekomstige ruimte om het aanbod aan studentenhuisvesting (en dus gesplitste en verkamerde panden) te vergroten.

### 3.5 Conclusies

Sinds de zomer van 2015 zijn er 410 aanvragen voor woningsplitsing en omzetting naar kamers geregistreerd. Tot nu toe zijn daarvan ongeveer 180 aanvragen goedgekeurd, eenzelfde aantal is in behandeling en ongeveer 50 aanvragen zijn geweigerd of ingetrokken. Verreweg de meeste goedgekeurde aanvragen hadden betrekking op het omzetten van een woning naar kamers (143), het aantal goedgekeurde aanvragen voor woningsplitsing lag aanzienlijk lager (36). Dit komt overeen met het totaal aantal aanvragen. Van alle aanvragen had 73% betrekking op legalisatie van bestaande situaties. Bij de overige 27% ging het om nieuwe aanvragen.

Het aantal aanvragen is het grootst in Brusselsepoort, Wyck, Heer, Scharn en Mariaberg. Wel geldt ook hiervoor dat vrijwel in elke buurt het aandeel aanvragen voor legalisatie aanzienlijk groter is dan het aandeel nieuwe aanvragen.

In dezelfde periode is het aantal bezwaarschriften sterk toegenomen. De overgrote meerderheid betreft bezwaar aangetekend door omwonenden tegen legalisatie van een bestaande situatie. Met name in Brusselsepoort, Biesland en Kommelkwartier is te zien dat er gemiddeld genomen meerdere bezwaarschriften gericht aan een adres worden ingediend. Een van de verklaringen hiervoor is dat in een aantal buurten bewoners worden opgeroepen om bezwaar aan te tekenen tegen een aanvraag voor woningsplitsing of omzetting naar kamers, zo bleek uit de interviews.

## 4 Uitkomsten interviews

Net als bij de evaluatie in 2015, zijn ook nu weer diverse partijen geïnterviewd over hun ervaringen met het aangepaste beleid en de overgangsregeling. In grote lijnen zijn dezelfde partijen geïnterviewd als bij de vorige evaluatie (bewonersorganisaties, gemeente, corporaties, particuliere verhuurders). De exacte lijst met geïnterviewden staat in bijlage I.

### 4.1 Geen verandering leefbaarheidssituatie

Uit de beleidsevaluatie van vorig jaar kwam naar voren dat veel direct omwonenden van met name verkamerde panden, een toenemende druk op de leefbaarheid ervaarden. Ruim een half jaar na beleidswijziging geven alle geïnterviewde partijen aan dat de leefbaarheid niet verder is verslechterd. De cijfers in hoofdstuk 3 lieten eerder al zien dat er het afgelopen half jaar vooral veel bestaande verkamerde panden zijn gelegaliseerd. Het aantal nieuwe aanvragen voor splitsing of omzetting naar kamers was beperkt. Echter, veel bewoners hebben het beeld dat er niks in het beleid is veranderd, omdat er nog steeds melding wordt gemaakt van nieuwe verkamerde of gesplitste panden. Voor hen is niet altijd duidelijk dat het hier voor een groot deel om legalisatie van bestaande gevallen gaat.

Anderzijds geven vooral bewoners aan dat de leefbaarheidssituatie ook niet is verbeterd. Zij ervaren nog steeds (geluids)overlast, fietsen worden nog steeds niet goed geparkeerd en het contact met de student, maar met name de particuliere verhuurder is zeer beperkt. Volgens bewoners is er met name behoefte aan strengere beleidsregels, meer capaciteit voor handhaving en de invoering van een keurmerk om de leefbaarheidssituatie in met name een aantal buurten (met veel verkamerde panden) te verbeteren.

Overigens geven de bewoners daarbij ook meteen aan dat een deel van de opgave bij hen zelf ligt. Vaak zoekt het buurtplatform en de actieve bewoner wel het contact met de kamerbewoners in de straat. Maar er is een grote zwijgende meerderheid die niet of nauwelijks investeert in de relatie met de kamerbewoners. Een veel gehoord argument is dat er een groot verloop is in de bewoners van verkamerde panden, waardoor het volgens hen niet veel zin heeft om een band op te bouwen.

### 4.2 Legalisatievraagstuk belangrijk onderdeel in de discussie

De meeste geïnterviewden zijn goed op de hoogte van de wijzigingen in het splitsings- en omzettingsbeleid. Veel partijen hebben een mening over de aanpassingen die in de zomer van 2015 hebben plaatsgevonden, maar hun aandacht gaat –zeker voor de korte termijn– vooral uit naar de huidige overgangsperiode en de daaraan gekoppelde legaliseringsactie.

Totdat het facetbestemmingsplan ter visie wordt gelegd kunnen panden zonder vergunning via een overgangsregeling alsnog in aanmerking komen voor een vergunning (waarmee de bestaande situatie wordt gelegaliseerd). Maar vanaf de ter visielegging gelden de strengere beleidsregels volgens het nieuwe beleid (dus inclusief de 110 m<sup>2</sup> norm) en zal daar ook naar verwachting strenger ook worden gehandhaafd.

#### **Toetsing panden zonder vergunning duurt langer dan gedacht**

De praktijk wijst uit dat de toetsing van panden zonder vergunning voor splitsing en omzetting langer duurt dan een jaar geleden voorzien. Op dit moment is bij de gemeente Maastricht een lijst van ongeveer 1.050 bestaande verkamerde / gesplitste panden zonder vergunning bekend, die getoetst moeten worden aan de overgangsregels. Daarvan zijn inmiddels ongeveer 500 panden bezocht en in

behandeling genomen. Op dit moment is bij ongeveer 180 bestaande situaties een vergunning verleend (zie paragraaf 3.3).

Daarnaast roept de Vereniging Verhuurders Woonruimten Maastricht (VVWM) haar leden op om zich kenbaar te maken richting gemeente of VVWM. Hierdoor hebben nog meer pandeigenaren zich gemeld. De VVWM beschikt over een lijst van panden zonder vergunning in Maastricht, waarvan wellicht wel een deel al bekend zal zijn bij de gemeente. De verwachting is dat het werkelijke aantal panden zonder vergunning nog groter zal zijn, bijvoorbeeld door pandeigenaren die elders in Nederland wonen en geen weet hebben van de huidige overgangsregeling. De tijd schrijdt echter voort en de kans is reëel dat in juli 2016 (het moment waarop de ter visie legging van het facetbestemmingsplan gepland is) een groot deel van de pandeigenaren zonder de benodigde vergunning zich nog niet gemeld hebben én bovendien nog niet getoetst zijn.

### **Panden zonder vergunning: zowel legaal als illegaal**

Niet ieder gesplitst of verkamerd pand zonder een vergunning is illegaal. Als een pandeigenaar in een ver verleden (d.w.z. voor invoering het beleid rond splitsing en omzetting) een woning gesplitst of omgezet heeft, is dit pand niet strijdig met het destijds heersende beleid. Dit onderscheid tussen illegale en legale panden zonder vergunning is door de gemeente zelf niet te achterhalen. Het kan om transformaties gaan die vele jaren gelden hebben plaatsgevonden.

Pandeigenaren zullen daarom bij de gemeente zelf moeten aantonen dat deze splitsing/omzetting op legale wijze heeft plaatsgevonden (dus niet in strijd met het bestemmingsplan dat destijds van kracht was). Hiervoor heeft VVWM in samenwerking met adviesbureau Tonnaer een planologische toets opgesteld. De pandeigenaren zonder vergunning moeten worden aangespoord om hun woning(en) aan een dergelijke juridische toets te onderwerpen. Ook hier speelt de tijdsdruk een rol. De definitieve planologische toets moet tussen de VVWM en gemeente afgestemd worden en daarna moeten alle pandeigenaren worden getraceerd (slechts een deel van hen woont in Maastricht) worden en op de hoogte worden gesteld van de noodzaak om een planologische toets uit te voeren. Dit is een tijdsintensieve operatie, gelet op de korte periode tot het verstrijken van de overgangsperiode.

### **Gevolgen van vertraging in het legaliseren**

Als een groot deel van de panden zonder de benodigde vergunning zich niet voor de zomer gemeld heeft, dreigt voor een groot aantal panden sluiting, omdat (niet duidelijk is of) men niet aan de gestelde beleidsregels voldoet. Als dit scenario werkelijkheid wordt (en dus aan de eerdere gestelde termijnen wordt vastgehouden), zullen veel verkamerde panden moeten sluiten en zullen de bewoners (veelal) studenten elders moeten wonen. Gezien de verwachte groei van het aantal uitwonende studenten en het woningaanbod voor studenten (dat pas in de loop der jaren in evenwicht is met de vraag), zal het naar verwachting lang duren voordat er voldoende huisvesting is om deze en nieuwe studenten allemaal in Maastricht te kunnen huisvesten.

Met name bewoners uit buurten met veel studenten vinden dat de gemeente moet vasthouden aan de eerder gestelde termijnen van de overgangsregeling. Gezien de druk op de leefbaarheid (geluid, fietsen, beheer) en het steeds verder afnemende aantal zelfstandige woningen in sommige straten is het volgens hen noodzakelijk om de legaliseringsactie vanaf juli 2016 stop te zetten. De bewoners geven bovendien aan dat pandeigenaren die hun vergunning niet op orde hadden, hiermee in feite worden beloond. Mede daarom maakt het buurtplatform in Brusselsepoort bewoners erop attent dat ze bezwaar moeten aantekenen als een verhuurder een aanvraag doet voor legalisatie. Hierdoor is het aantal bezwaarschriften bij aanvragen voor legalisatie uit deze wijk zeer hoog.

Veel organisaties (particuliere verhuurders, Maastricht Housing, maar ook verschillende disciplines binnen de gemeente) vinden dat het tijdspad veel te kort is om de overgangsregeling en legalisatie goed



uit te kunnen voeren. De overgangsregeling moet volgens hen verlengd worden. De praktijk laat volgens hen zien dat er te weinig capaciteit is om snel alle bestaande verkamerde en gesplitste panden in beeld te brengen. Er is meer tijd nodig om alles panden te inventariseren en te toetsen aan de beleidsregels uit de overgangsregeling. Het voordeel is dat de gemeente alleen dan goed zicht krijgt op het huidige aanbod aan verkamerde en gesplitste panden en de toekomstige behoefte. Op basis daarvan kun je een reële inschatting maken van de benodigde toevoeging van kamers en gesplitste eenheden en het jaarlijkse contingent daaraan aanpassen. Daarnaast voorkom je dat een zeer groot aantal verkamerde panden op korte termijn moet sluiten, waardoor veel studenten op straat komen te staan. Dat zou zeer slecht zijn voor het imago van Maastricht als Universiteitsstad. Als de gemeente op korte termijn de legalisatieactie wil afronden, zal er extra capaciteit vrijgemaakt moeten worden voor het vergunnen van aanvragen voor woningomzetting en de inspectie van Bouw- en woningtoezicht (in het kader van de gelijktijdig uit te voeren brandveiligheidscontrole).

### 4.3 Terug naar gebiedsspecifiek beleid?

Met name vanuit de bewonersorganisaties wordt aangegeven dat de huidige beleidsregels die in de hele gemeente hetzelfde zijn, niet voorkomen dat de concentraties van verkamerde panden toenemen. Met alle gevolgen voor de leefbaarheid en het aanbod aan zelfstandige woningen. Bewoners vinden het daarnaast tegenstrijdig dat de gemeente voor een generiek woningsplitsingsbeleid kiest (met als motivatie dat het beleid eenduidiger wordt), terwijl in de woonprogrammering wel voor een gebiedsspecifiek beleid is gekozen (focus op enkele locaties, zoals A2, Belvédère). Bewoners vinden dat een aantal hotspots van verkamerde en gesplitste panden helemaal moeten worden uitgesloten van verdere toename van woningsplitsing en –omzetting, zodat de overgebleven zelfstandige woningvoorraad op deze plekken beschermd wordt en de druk op de leefbaarheid niet verder oploopt.

Particuliere verhuurders geven aan dat zij probleem hebben met het uitsluiten van enkele hotspots van verdere woningsplitsing en –omzetting. Voorwaarde voor hen is dat er enige ruimte blijft om in de gemeente woningen te kunnen splitsen of om te zetten in buurten die ook aantrekkelijk zijn voor studenten. Met name in de binnenstad moet hier ruimte voor blijven, omdat met name studenten hier graag willen wonen (reguliere huishoudens minder), de reguliere huishoudens op deze locatie bewust kiezen voor een levendige wijk en omdat splitsing en omzetting zorgt voor een levendige binnenstad (bewoning van bovenverdiepingen die anders leegstaan).

Mocht het uitsluiten van enkele hotspots voor verdere splitsing en omzetting een reële optie zijn, dan moet er goed gekeken worden naar een objectieve norm om te kunnen bepalen wanneer er sprake is van een hotspot (en dus uitsluiting van verdere splitsing en verkamering).

Sommige bewoners zijn echter nog steeds voorstander van een quotum per straat, zoals een maximumpercentage aan verkamerde panden. Het voordeel daarvan is dat het om een eenduidige norm gaat (kan gelden voor de hele gemeente).

### 4.4 De nieuwe beleidsregels

#### Fietsparkeernorm te rigide

Naast de reacties op de overgangsregeling hebben veel partijen een duidelijke mening over de nieuwe voorwaarden om in aanmerking te komen voor een vergunning voor splitsing of omzetting naar kamers. Het meest genoemde verbeterpunt was de aan te brengen voorziening om fietsen te parkeren. Zowel verhuurders als bij de uitvoering betrokken gemeentelijke disciplines geven aan dat de huidige norm te streng is.

### **Niet altijd mogelijk om voorziening aan te brengen**

Het is volgens hen niet reëel om als voorwaarde te stellen dat elke gesplitste en omgezette woning over een fietsenstalling op eigen terrein, op de begane grond moet beschikken. Op diverse plekken in de stad is het in de praktijk niet mogelijk om een dergelijke voorziening te realiseren, zoals in de binnenstad. De fysieke ruimte ontbreekt om in een voortuin of op de begane grond een fietsenvoorziening te creëren. In het verleden was het dan wel mogelijk om een bergruimte op de eerste verdieping te realiseren (bereikbaar per fietsgoot), maar met de huidige norm is dat niet meer mogelijk.

### **Onderscheid studenten versus regulier huishouden onterecht**

Een andere reden voor het bezwaar is dat er op deze wijze onderscheid wordt gemaakt tussen kamerbewoners / studenten en reguliere inwoners van Maastricht. Waarom moet een verkamerde of gesplitste woning een fietsenvoorziening op eigen terrein op de begane grond aanbrengen, terwijl dit bij een niet gesplitste of verkamerde woning niet nodig is?

### **Enige flexibiliteit noodzakelijk**

De meeste partijen hebben geen bezwaren om een fietsenvoorziening te realiseren, maar er moet wel enige flexibiliteit zijn om dit op een alternatieve manier op te lossen, als dit op de begane grond op eigen terrein niet mogelijk is. Sommige verhuurders geven aan dat het realiseren van grootschalige fietsenstallingen op centrale plaatsen een mogelijk alternatief is, waarbij pandeigenaren verplicht worden gesteld om een abonnement te nemen op een aantal plaatsen. Maar daarbij is intensieve handhaving noodzakelijk, omdat veel kamerbewoners geneigd zijn om hun fiets zo dicht mogelijk bij hun pand te plaatsen. Welke oplossing ook gekozen wordt, belangrijk is in ieder geval dat er gezocht wordt naar een maatwerkoplossing op het moment dat het niet mogelijk is om een fietsenstalling op eigen terrein aan te brengen, maar de pandeigenaar wel bereid is om ergens een fietsenstalling aan te brengen.

### **40 splitsingen / 40 kamers; veel of weinig?**

Het jaarlijkse contingent van 40 gesplitste woningen / kamers kent zowel voor- als tegenstanders.

### **Bewoners: concentraties verkamerde panden blijft, ondanks contingent**

Vooraf bewoners zijn voorstander van een maximum aantal gesplitste woningen / kamers per jaar. Maar zij geven daarbij wel meteen aan dat een dergelijk contingent geen oplossing is om concentratie van verkamerde panden te voorkomen. Als deze 40 kamers of gesplitste eenheden in één buurt terecht komen, zal de concentratie van verkamerde en gesplitste panden alleen maar toenemen. De verwachting van bewoners is dat de buurten waar nu de meeste verkamerde en gesplitste panden zitten, ook in de toekomst het meest aantrekkelijk blijven voor splitsing of omzetting, gezien hun ligging binnen de stad en de fysieke mogelijkheden om zelfstandige woningen te splitsen of te verkameren.

### **Verhuurders: basis voor contingent ontbreekt**

Met name de particuliere verhuurders geven aan dat er onvoldoende zicht is op het huidige aanbod aan studentenhuisvesting om in te kunnen schatten of het huidige contingent voldoende is om te kunnen voorzien in de toekomstige vraag naar kamers en gesplitste wooneenheden. Het huidige legalisatietraject biedt een kans om het aanbod van kamers en gesplitste eenheden goed te registreren. Dat moet het vertrekpunt vormen om –samen met de studentenprognose- de toekomstige opgave voor het toevoegen van studentenhuisvesting te bepalen. Bovendien is de benodigde toevoeging in de studentenhuisvesting van twee andere factoren afhankelijk:

1. Als het legalisatietraject daadwerkelijk in de zomer stopt (en strengere handhaving gaat plaatsvinden), wat gebeurt er dan met verkamerde panden die moeten sluiten? Deze studenten zullen dan ook op zoek moeten naar andere woonruimte.
2. Particuliere verhuurders verwachten dat het huurprijsniveau van de nieuw te realiseren studentenhuisvesting in de grotere complexen bovengemiddeld hoog zal zijn. Daarmee zijn deze grootschalige locaties maar voor een klein deel van de studenten te betalen. In dat geval zal de vraagdruk op alternatieve woonruimte (dus bij particuliere verhuurders) toenemen.

Als duidelijk is wat de uitkomst wordt van deze twee ontwikkelingen kan pas een goede prognose van de benodigde uitbreiding van studentenhuisvesting worden gegeven. Over één punt zijn alle partijen het roerend met elkaar eens; er moet een duidelijke woningbehoefte aangetoond worden, wil je als pandeigenaar in de toekomst nog een woning kunnen splitsen of omzetten naar kamers.

### **110 m<sup>2</sup>-norm in de basis goed**

Veel partijen (zowel verhuurders als bewoners) kunnen zich vinden in de gedachte om vooral de grotere zelfstandige woningen te benutten voor woningsplitsing of omzetting naar kamers via de 110 m<sup>2</sup>-norm. Hoewel dit criterium nu nog niet veel wordt toegepast (tijdens de overgangperiode alleen bij nieuwe aanvragen voor splitsing / omzetting) geven bewoners aan dat de norm wel iets aangepast moet worden. De norm heeft weinig effect op buurten waar nu al veel woningen verkamerd worden en waar men als gevolg daarvan een toenemende druk op de leefbaarheid ervaart (delen van Brusselsepoort, Wyck, Limmel). Woningen in deze buurten zijn groter dan 110 m<sup>2</sup> en kunnen dus nog steeds gesplitst of omgezet worden. Bewoners vinden daarom dat het minimaal aantal m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak om in aanmerking te komen voor splitsing / omzetting hoger moet komen te liggen. Een mogelijke optie is om een aparte norm te maken voor diverse woningtypen (grondgebonden/gestapelde woningen, huur/koopwoningen).

Particuliere verhuurders vinden dat er in de binnenstad wel ruimte moet zijn om panden kleiner dan 110 m<sup>2</sup> te splitsen. Dit vormt een goede mogelijkheid om kleine monumentale panden van een nieuwe invulling te voorzien, op een plek waar studenten ook graag willen wonen, terwijl reguliere huishoudens veel minder geïnteresseerd zijn in het wonen op deze plek van Maastricht.

Gemeentelijke afdelingen die bij de uitvoering betrokken zijn, geven daarnaast aan dat in de uitvoeringsregels nadrukkelijker moet worden beschreven hoe de 110 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte gemeten moet worden (welke ruimten horen hier wel en niet bij?). Bovendien moet daarin aangegeven worden in welke ruimten van dit gebruiksoppervlak woonruimte gecreëerd mag worden.

### **Norm afvalopslag**

De geïnterviewde organisaties hebben weinig aan te merken op de voorwaarde dat een gesplitste of omgezette woning moet beschikken op een berging voor het opslaan van huishoudelijk afval. Een dergelijke norm opnemen als beleidsregel voor splitsing of omzetting is goed, maar net als bij de fietsenberging geldt dat bij dit punt de aandacht vooral moet gaan naar een gedragsverandering van de bewoners. Zij moeten er in de basis voor zorgen dat het afval op de juiste plek wordt opgeslagen en op het juiste moment aan de straat wordt gezet.

In deze voorwaarde staat tevens dat de bergplaats voor afval ook in de buitenlucht mag zijn, mits dit een niet naar de openbare weg gekeerde zijde is. Uitvoerende disciplines binnen de gemeente geven aan deze norm iets flexibeler mag worden, zodat pandeigenaren voldoende mogelijkheden hebben om ergens een bergplaats te creëren.

### **Uitvoeringsregels afstemmen op definities uit andere beleidsstukken**

Bij de uitvoering betrokken gemeentelijke disciplines constateren dat er in de uitvoeringsregels begrippen worden gedefinieerd die niet overeenstemming met definities uit andere beleidsdocumenten. Begrippen als woning en wooneenheid worden in verschillende documenten anders uitgelegd. Hierdoor is het voor betrokkenen (zowel medewerkers van de gemeente, pandeigenaren als omwonenden) nauwelijks te begrijpen aan welke voorwaarden een pand moet voldoen om in aanmerking te komen voor splitsing of omzetting naar kamers. Daarom is het belangrijk dat definities in de uitvoeringsregels worden afgestemd op andere, bestaande beleidsdocumenten van de gemeente Maastricht.

### **Meer onderscheid tussen splitsing en omzetting**

Net als bij de voorgaande evaluatie is ook nu weer door partijen aangegeven dat er een duidelijk onderscheid is tussen woningsplitsing en omzetting naar kamers, als het gaat om de druk op de leefbaarheid. Daar waar sprake is van geluidsoverlast of vormen van slecht onderhoud (aan het pand, het stallen van fietsen en afvalzakken), wordt dit met name veroorzaakt door bewoners van verkamerde panden (veelal studenten), aldus sommige bewonersgroepen. Bij gesplitste wooneenheden gaat het meestal om een andere doelgroep (kleine zelfstandige huishoudens) die vaak meer betrokken is bij de buurt dan studenten, waarvan een groot deel slechts voor korte tijd in de buurt woonachtig is. Deze bewoners geven daarom aan dat de mogelijkheden om woningen om te zetten naar kamers beperkt zouden moeten worden, terwijl dat voor woningsplitsing veel minder noodzakelijk is. Woningssplitsing biedt mogelijk kansen om voor de groeiende groep kleine huishoudens meer woningaanbod te creëren. Anderzijds toont de praktijk in andere studentensteden aan dat bij een soepeler regime voor woningsplitsing, ontwikkelaars plannen aanpassen (van woningomzetting naar woningsplitsing) waar vervolgens toch studenten als in worden gehuisvest.

## **4.5 Sterke behoefte aan kwaliteitskeurmerk**

Alle partijen geven aan dat een Kwaliteitskeurmerk voor kamerbewoning een zeer belangrijke rol moet gaan spelen bij beheer rond gesplitste en verkamerde woningen. Sinds de zomer van 2015 zijn particuliere verhuurders, corporaties, gemeente, politie, brandweer en onderwijsinstellingen op initiatief van de VVWM aan de slag gegaan met het opstellen van dit keurmerk. Op dit moment ligt er een concept keurmerk, bestaande uit zes pijlers:

1. Gemeente en inrichting (o.a.: voldoet een pand aan alle voorwaarden, zoals bestemmingsplan en woontechnische voorschriften?)
2. Brandveiligheid vanaf twee eenheden (o.a.: zijn er voldoende rookmelders en blussers aanwezig? Is alle bedrading afgedekt?)
3. Inbraakveiligheid (o.a.: zijn er inbraakstrips op alle buitendeuren, beveiliging van brievenbussen)
4. Regelgeving omtrent buurt (o.a.: is het keurmerk zichtbaar op de voordeur, is de verhuurder bereikbaar voor klachten?)
5. Huur en verhuur (o.a.: zijn de huurprijzen conform het puntensysteem? Is er een deugdelijke verhuuradministratie?)
6. Controle en beheer (o.a.: is er frequente controle op het pand, oneigenlijk gebruik, etc.)

Meerdere partijen geven aan dat het opstellen van het Keurmerk een proces van de lange adem is. Het betrekken van veel organisaties betekent ook dat het langer duurt voordat je overeenstemming met elkaar hebt over de inhoud. Daarnaast geeft de VVWM aan dat het keurmerk nog niet verleend kan

worden voordat duidelijk is welke panden wel en niet illegaal zijn. Volgens hen zal eerst de legalisatieactie afgerond moeten zijn voordat het keurmerk wordt ingevoerd.

De Studentenraad geeft aan dat met name het de zichtbaarheid en bekendheid van contactgegevens van de verhuurders een belangrijke onderdeel moet worden van het keurmerk. Deze zichtbaarheid is cruciaal om zowel omwonenden als bewoners van het pand de mogelijkheid om de verantwoordelijke partij aan te spreken als er klachten zijn op het gebied van onderhoud of (geluids)overlast. Daarnaast is het belangrijk dat er regelmatig gecontroleerd wordt of verhuurders zich aan de voorwaarden van het keurmerk houden. Als dat niet het geval is, moeten daar sancties tegenover staan.

Voor veel andere partijen (en met name bewoners) is niet duidelijk wat de status is van het keurmerk. Sommige bewoners hebben het idee dat het keurmerk een stille dood is gestorven. Het zou daarom goed zijn om periodiek de tussenstand van de oprichting van het keurmerk naar de buitenwereld terug te koppelen. Zo blijft het keurmerk onder de aandacht en is er ook een stok achter de deur om het keurmerk zo snel mogelijk in te voeren.

## 4.6 Overige ontwikkelingen

### Rol corporaties

De nieuwe beleidsregels zijn goed bekend bij particuliere verhuurders. Bij de woningcorporaties is dat gemiddeld genomen wat minder het geval. Dit komt vooral omdat kamerbewoning en gesplitste woonruimte voor de meeste corporaties in Maastricht geen groot onderdeel van hun portefeuille uitmaken. Bovendien hebben twee van de drie corporaties geen grote plannen om woningen te splitsen of om te zetten naar kamers. Zij willen hun huidige bezit aan studentenhuisvesting consolideren. Op locaties waar de corporaties veel moeite moeten doen om nieuwe huurders voor kamers te vinden (vooral aan de rand van de stad), overweegt men om verkamerde panden te transformeren naar zelfstandige appartementen. Dit is ook ingegeven vanwege de verwachte afname van de bevolkingsgroei in Maastricht.

Servatius geeft aan dat er -naast een afnemende woningbehoefte op lange termijn- wel een toenemende vraag naar kleinere woonruimte in Maastricht te zien is. Dit komt door een toename van het aantal alleenstaanden (vooral senioren), de vergrijzing en het langer zelfstandig willen wonen (waardoor er behoefte is aan kleine zelfstandige woonruimte bij zorg(voorzieningen). Bovendien constateert Servatius een toenemende vraag aan betaalbare sociale huurwoningen in Maastricht. Hier dreigt een mismatch te ontstaan, aangezien de corporatie vooral over relatief grote huurwoningen in Maastricht beschikt, die daardoor ook vaak een huurprijs aan de bovenkant van het sociale segment kennen.

Als gevolg hiervan denkt de corporatie na over twee pilotprojecten waarbij reguliere huurwoningen worden gesplitst in twee kleinere woningen. Hierbij richt de corporatie zich uitdrukkelijk niet op de doelgroep studenten, maar eerder kleine huishoudens met behoefte aan een kleine woonruimte. Dat kunnen ouderen zijn, maar mogelijk ook andere doelgroepen, zoals geëxtramuraliseerde zorgdoelgroepen (ggz cliënten). Met de splitsing worden kleinere woonruimten gerealiseerd en zorgt het lagere aantal m<sup>2</sup> ook voor een lagere huurprijs.

Wel is het zo dat beoogde te splitsen woningen niet allemaal een gebruiksoppervlak van meer dan 110 m<sup>2</sup> kennen en bovendien deels in buurten liggen die al een groot aantal gesplitste / verkamerde panden kennen (o.a. Limmel). Daar staat tegenover dat de corporatie wel het voornemen heeft om de te splitsen woning ook grondig op te knappen, bijvoorbeeld op het vlak van energiezuinigheid. Niettemin geven verschillende afdelingen binnen de gemeente aan dat het niet wenselijk is dat voor deze pilotprojecten een uitzondering wordt gemaakt om de 110 m<sup>2</sup> norm, ook gelet op de kwetsbaarheid van

de buurten waar een deel van de te splitsen woningen staan. Daar staat tegenover dat de buurtraad Limmel geen belemmeringen ziet in het splitsen van woningen door de corporatie. Daarmee wordt het voor kleine huishoudens (zowel jong als oud) aantrekkelijker om in de wijk te gaan wonen. Het omzetten van woningen naar kamers zou daarentegen wel sterk beperkt moeten worden, bijvoorbeeld om het beperkte aandeel koopwoningen tegen nog meer verkamering (en dus huurwoningen) te beschermen en om een juiste balans tussen reguliere bewoners en studenten in de wijk te houden.

### **Leegstaand vastgoed als kans**

De meeste partijen zijn de grote, leegstaande vastgoedlocaties (o.a. Carré, Bonnefantencollege, Eiffel) een mooie kans bieden om enerzijds een deel van de behoefte aan studentenhuisvesting in te vullen en anderzijds deze –vaak karakteristieke panden- van een nieuwe invulling te voorzien. Er is bovendien meer ruimte om goede voorzieningen voor fietsenstalling, afvalopslag te creëren. Daarnaast maakt het grote aantal studenten het exploitatietechnisch mogelijk om het beheer op deze locaties goed te regelen.

De grotere complexen gaan voor een belangrijk deel voorzien in gemeubileerde kamers en studio's. Dit speelt vooral in op de behoefte van buitenlandse studenten. Het aandeel buitenlandse studenten zal naar verwachting de komende jaren verder toenemen in de totale Maastrichtse studentenpopulatie.

Maar er zijn wel aandachtspunten. Zowel particuliere verhuurders als buurtplatforms verwachten dat een groot deel van de studentenhuisvesting op deze locaties in het duurdere huursegment op de markt wordt gebracht. De meningen lopen uiteen of dit prijssegment voor voldoende studenten aantrekkelijk (en dus te betalen) zal zijn om hiermee een groot deel van de woningbehoefte van studenten in te vullen.

### **Handhaving blijft groot aandachtspunt**

Veel partijen geven aan dat er behoefte is aan meer handhaving bij de uitvoering van het beleid. Het gaat daarbij in eerste instantie om handhaving bij geluidsoverlast, maar ook om handhaving op het naleven van de voorwaarden op basis waarvan een verhuurder in een eerdere fase een vergunning voor splitsing of omzetting heeft verkregen. Bij die handhaving hebben verschillende partijen een rol te vervullen.

- Bewoners moeten een klacht indienen bij gemeente of politie als er sprake is van overlast. Het gebeurt geregeld dat bewoners niet meer de moeite nemen om een klacht in te dienen. Hierdoor is onvoldoende bekend waar er sprake is van overlast. Hierbij geldt ook dat er een duidelijk klachtenmeldpunt bij bewoners bekend is. De gemeente beschikt over een meldpunt. Anderzijds kunnen mensen ook bij de politie terecht. Het is vervolgens wel aan de politie om op de juiste manier op te treden bij klacht over geluidsoverlast.
- Panden met een vergunning moeten geregeld onderzocht worden om te kijken of men de regels naleeft. Het zou goed zijn als dit in de toekomst wordt opgepakt door de organisatie van het kwaliteitskeurmerk, waarbij periodieke controle door de keurmerkorganisatie zelf, een van de beoogde voorwaarden is.

Op dit moment ervaren alle partijen dat er te weinig handhaving plaatsvindt, zowel op het vlak van handhaving door politie bij geluidsoverlast als bij het naleven van de splitsingsvoorwaarden. Hierdoor hebben bewoners het idee dat er weinig wordt gedaan aan overlastsituaties, zoals feesten met veel geluidsoverlast, slecht geparkeerde fietsen en afvalzakken die lange tijd aan de straat staan of in de tuin liggen.

De politie is inmiddels zelf gestart met strenger optreden bij (geluids)overlast door studenten(feesten). Bij een melding van geluidsoverlast wordt een waarschuwing aan de bewoners van het pand afgegeven

(gele kaart). Bij een tweede melding wordt een proces-verbaal opgemaakt, wat kan leiden tot een boete van enkele honderden euro's. Als het gaat om een studentenfeest wordt ook de muziekinstallatie bij de tweede melding in beslag genomen. Bij een deel van de panden werkt deze maatregel goed, maar er blijven raddraaiers die keer op keer overlast veroorzaken.

## 4.7 Conclusies

Uit de interviews komen met name de volgende zaken duidelijk naar voren:

- De leefbaarheidssituatie is sinds de overgangsregeling (waarin aanvragen worden getoetst op de meeste nieuwe beleidsregels) niet sterk veranderd. Klachten met betrekking tot geluidsoverlast, slecht geparkeerde fietsen, beperkt of geen contact met verhuurders zijn niet toegenomen, maar ook niet afgenomen.
- Veel bewoners hebben het gevoel dat er niks aan het gemeentelijk beleid is veranderd. Zij zien nog steeds veel meldingen voorbij komen van nieuwe verkamerde of gesplitste panden. Voor hen is niet altijd duidelijk dat het hier voor een groot deel om legalisatie van bestaande gevallen gaat en dat het slechts bij een klein deel om nieuwe aanvragen gaat.
- De legalisatieactie die in dit overgangsjaar naar het nieuwe facetbestemmingsplan plaatsvindt, zorgt voor veel discussie. Vooral bewoners vinden dat de legalisatieperiode moet worden afgerond volgens de vorig jaar gestelde termijn. Verhuurders vinden dat de legalisatie om veel meer tijd vraagt. Vasthouden aan de huidige termijn zou een gemiste kans zijn om een goed beeld te krijgen van het huidige aanbod aan verkamerde panden. Bovendien dreigt hierdoor sluiting van een groot aantal verkamerde panden, met alle gevolgen voor de woonsituatie van studenten en het imago van Maastricht als universiteitsstad, aldus de verhuurders.
- Bewoners vinden dat een buurtspecifiek beleid noodzakelijk om de druk op de leefbaarheid beheersbaar te houden, met name op een aantal hotspots in de stad, waar veel panden zijn verkamerd. Verhuurders kunnen zich hierin vinden, mits er ruimte blijft om woningen te splitsen of om te zetten op plekken die aantrekkelijk zijn voor studenten.
- De regels rondom het parkeren van fietsen en het bergen van afval zijn in de basis goed, maar moeten iets flexibeler worden om in sommige gevallen maatwerk toe te kunnen passen.
- De vierkantemeter-norm (110 m<sup>2</sup>) is in de basis goed ontvangen door veel partijen. Maar er is wel behoefte aan een verdiepingsslag. Een 'groot' appartement is iets anders dan een 'grote' grondgebonden woning. Dit onderscheid zou gemaakt kunnen worden door een aparte norm per woningtype te introduceren.
- Op dit moment ervaren de bewoners de handhaving bij het woningsplitsingsbeleid nog als onvoldoende. Het gaat dan in eerste instantie om handhaving op geluidsoverlast, maar daarnaast ook op het naleven van de splitsings- en omzettingsvoorwaarden

## 5 Conclusies

In de zomer van 2015 heeft de Raad ingestemd met een aanpassing van het beleid rond woningsplitsing en woningomzetting. Dit heeft geleid tot nieuwe set beleidsregels die uiteindelijk definitief worden vastgelegd in een facetbestemmingsplan dat rond de zomer van 2016 ingevoerd moet worden. Tot die tijd geldt een overgangperiode waarin de gemeente Maastricht nieuwe aanvragen toetst op een groot deel van de nieuwe beleidsregels. Daarnaast krijgen eigenaren van gesplitste of omgezette panden zonder de vereiste vergunningen tot de invoering van het facetbestemmingsplan de tijd om alsnog een vergunning aan te vragen. Na invoering van het nieuwe beleid zullen panden zonder de juiste papieren volgens de nieuwe, strengere beleidsregels getoetst worden.

### Sinds de zomer vooral veel legalisatie van bestaande situaties

Sinds juli 2015 zijn 179 vergunningen voor woningsplitsing en omzetting verleend. Het merendeel hiervan (132) bestond uit legalisatie van bestaande, verkamerde panden. Daarnaast is nog een groot aantal aanvragen in behandeling (182), ook hierbij gaat het voornamelijk om legalisatie van bestaande, verkamerde panden. Slechts 1% van alle aanvragen is sinds de zomer geweigerd. Daarnaast is 6% van de aanvragen weer ingetrokken of niet ontvankelijk verklaard.

Het aantal aanvragen voor een vergunning voor woningsplitsing of –omzetting was het hoogst in Brusselsepoort, op afstand gevolgd door Heer, Scharn, Wyck en Mariaberg. Dit zijn ook de buurten waar de meeste goedgekeurde aanvragen vandaan kwamen (lees: vergunningen werden verleend).

### Toename van bezwaarschriften

Met de invoering van het nieuwe beleid is ook het aantal bezwaarschriften sterk toegenomen. Het gaat vrijwel uitsluitend om omwonenden van panden waarvoor een aanvraag voor splitsing of omzetting is ingediend. Redenen om bezwaar aan te tekenen zijn de geluidsoverlast als gevolg van het grote aantal vooral verkamerde panden met bewoners die een ander dagritme kennen, maar ook de overlast van fietsen, geparkeerde auto's wordt aangehaald. Indirect wordt het bezwaarschrift ook door bewoners gebruikt om het ongenoegen over het gemeentelijk beleid rond woningsplitsing en –omzetting te uiten. In een aantal buurten worden bewoners opgeroepen om allen een bezwaarschrift in te dienen om zo een luider stem te geven aan hun kritiek op het splitsings- en omzettingsbeleid.

### Leefbaarheidssituatie niet gewijzigd

Uit de interviews komt naar voren dat de leefbaarheidssituatie sinds de zomer van 2015 niet verslechterd is, maar ook niet verbeterd als gevolg van woningsplitsing en omzetting naar kamers. Dit is een logisch gevolg van het feit dat het gros van de verleende vergunningen bestond uit legalisaties van bestaande gevallen.

Het legalisatietraject leidt wel tot veel discussie. Vooral bewoners geven aan dat de huidige overgangsregeling na de geplande periode gestopt moet worden, ongeacht het aantal panden wat tot dan toe gelegaliseerd is. Verhuurders en studentenorganisaties geven aan dat er een maximale inspanning geleverd moet worden om alle pandeigenaren op de hoogte te stellen en de gelegenheid te geven om alsnog hun vergunning te verkrijgen. Het is niet wenselijk dat een groot aantal studentenpanden na de zomer moeten sluiten. Zeker als het om panden gaat die al vele jaren gesplitst of omgezet zijn. Het lijkt wenselijk om de huidige overgangperiode te verlengen, zodat een dergelijke situatie wordt voorkomen. Bovendien kan deze legalisatie benut worden om meer zicht te krijgen op het aanbod aan studentenhuisvesting. Als dat beeld er is, kan ook betere beargumenteerd worden of de



huidige contingenten voor splitsing en omzetting in de woonprogrammering (beiden 40 per jaar) aansluiten bij de verwachte behoefte.

Anderzijds is het wel goed om te kijken naar een tegemoetkoming aan bewoners van een aantal buurten die bij een eventuele verlening mogelijk opnieuw geconfronteerd worden met een –in hun ogen– toename van het aantal verkamerde panden, ook al gaat het hier vrijwel uitsluitend om legalisatie van bestaande gevallen.

### Mogelijkheden voor aanpassing van beleid

Uit de interviews zijn een aantal punten naar voren gekomen waarbij mogelijk een aanpassing van beleid aan de orde kan zijn. Het gaat om de volgende punten:

#### 1. Generiek of gebiedsspecifiek?

Voorals bewoners zijn van mening dat een aantal buurten of straten geheel van woningsplitsing en woningomzetting uitgesloten zouden moeten worden. Op sommige plekken in de stad zijn in het verleden dermate veel woningen gesplitst of omgezet dat daardoor de druk op de leefbaarheid (te) groot is geworden. Bovendien zullen door het huidige generieke beleid alleen maar meer woningen gesplitst en omgezet worden, waardoor er geen zelfstandige woningen over blijven. Een contingent of m<sup>2</sup>-norm zet daar geen rem op. Ook verhuurders zouden geen bezwaar hebben als enkele plekken waar al zeer veel woningen gesplitst of omgezet zijn, uitgesloten worden. Voorwaarde is wel dat er op andere –voor studenten aantrekkelijke– locaties mogelijkheden blijven om zelfstandige woningen te splitsen of om te zetten.

#### 2. Meer flexibiliteit voor fietsparkeren en afvalopslag

Bij de onderliggende beleidsregels vindt men vooral dat er ruimte moet zijn voor enig maatwerk. Met name de voorwaarden van het creëren van een fietsstalling en afvalopslagplek worden als te streng beschouwd. Op plekken met weinig fysieke ruimte (voor of achter de woning) zijn de mogelijkheden te beperkt om dergelijke voorzieningen te creëren (bijvoorbeeld in de binnenstad). Er moet enige vrijheid zijn om met een alternatieve oplossing te komen waar zowel bewoners, huurders als verhuurders zich in kunnen vinden als het gaat om het fietsparkeren en afvalopslag.

#### 3. Uitwerken 110 m<sup>2</sup> norm

De gedachte achter de m<sup>2</sup> norm wordt in de basis door veel partijen ondersteund. Het is goed om in de basis vooral de grotere woningen in aanmerking te laten komen voor splitsing of omzetting. Maar er is wel behoefte aan enige verfijning. In sommige buurten waar veel woningen zijn omgezet, bestaat de woningvoorraad vrijwel uitsluitend uit woningen boven deze norm. De norm voorkomt dus niet dat de huidige concentraties sterker worden. Mogelijke oplossingen zijn een verhoging van de huidige norm of een aparte norm per woningtype, bijvoorbeeld naar eigendom (huur/koop) en/of bouwvorm (grondgebonden/gestapeld).

### Zo snel mogelijk invoering keurmerk

Het kwaliteitskeurmerk biedt goede aanknopingspunten om niet alleen de kwaliteit van gesplitste en omgezette panden te vergroten. Het kan er ook toe leiden dat deze kwaliteit op orde blijft en dat bewoners en omwonenden een aanspreekpunt hebben bij eventuele overlast of andere klachten. Het is aan de deelnemende partijen (gemeente, verhuurders, studentenorganisaties, brandweer, politie, etc.) om de laatste hobbels in dit proces zo snel mogelijk weg te nemen, zodat het keurmerk de belangrijke rol kan uitoefenen zoals het vorig jaar beoogd werd.

## Bijlage I: Geïnterviewde organisaties

In het kader van de beleidsevaluatie zijn diverse partijen ondervraagd over hun ervaringen met het aangepaste beleid en de overgangsregeling die daaraan vooraf gaat. De volgende partijen zijn geïnterviewd:

- 12 februari 2016: Buurtplatform Brusselsepoort
- 16 februari 2016: Politie Zuid Limburg
- 16 februari 2016: Woonpunt
- 17 februari 2016: Gemeente Maastricht afdelingen Vergunnen en Handhaving
- 17 februari 2016: Vereniging van Eigenaren Binnenstad Maastricht
- 22 februari 2016: Maastricht Housing
- 25 februari 2016: Servatius
- 25 februari 2016: Vereniging Verhuurders Woonruimten Maastricht
- 25 februari 2016: Maasvallei
- 26 februari 2016: Buurtplatform Wyck
- 2 maart 2016: Stadsdeelmanagers Maastricht Oost, -West, -Binnenstad
- 4 maart 2016: Bewoners Koning Clovisstraat
- 4 maart 2016: Buurtraad Limmel
- 8 maart 2016: Maastrichtse Studentenraad



# Gemeente Maastricht



## Huisvestingsverordening voor Maastricht?

Onderzoek naar de voor- en nadelen van de Huisvestingsverordening als juridisch kader bij de regulering van woningsplitsing en kamerbewoning

1 februari 2016

# COMPANEN

ADVIES VOOR  
WONINGMARKT  
EN LEEFOMGEVING





DATUM 1 februari 2016

TITEL Huisvestingsverordening voor Maastricht?

ONDERTITEL Onderzoek naar de voor- en nadelen van de Huisvestingsverordening als juridisch kader bij de regulering van woningsplitsing en kamerbewoning

OPDRACHTGEVER Gemeente Maastricht

AUTEUR(S) Pim Tiggeloven

PROJECTNUMMER 935.105/g

Boulevard Heuvelink 104  
6828 KT Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem  
[info@companen.nl](mailto:info@companen.nl)  
[www.companen.nl](http://www.companen.nl)  
(026) 351 25 32  
@Companen  
BTW NL001826517B01  
IBAN NL95RABO0146973909  
KVK 09035291





# Inhoud

<b>Samenvatting en aandachtspunten voor Maastricht</b>	<b>1</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>2 De huisvestingsverordening</b>	<b>5</b>
2.1 Inhoud van de huisvestingsverordening	5
2.2 Aantonen van schaarste is noodzakelijk	5
2.3 Leefbaarheidssituatie als criterium	6
2.4 Aanpassen of opstellen huisvestingsverordening	7
2.5 Conclusie	8
<b>3 Het bestemmingsplan</b>	<b>9</b>
3.1 Aanpassing bestaande bestemmingsplannen	9
3.2 Handhaving	9
3.3 Het facetbestemmingsplan	10
3.4 Conclusie: verschillen verordening en bestemmingsplan	11
<b>4 Beleid andere gemeenten</b>	<b>12</b>
4.1 Motieven voor een huisvestingsverordening	12
4.2 Motieven voor het bestemmingsplan	15
4.3 Andere mogelijkheden voor regulering?	16
4.4 Benodigde capaciteit	17
4.5 Reacties andere partijen	18
4.6 Conclusie	18
<b>Bijlage I: Geïnterviewde organisaties</b>	<b>20</b>

# Samenvatting en aandachtspunten voor Maastricht

Welke mogelijkheden biedt de huisvestingsverordening om de negatieve gevolgen van woningsplitsing en omzetting naar kamers te voorkomen, dan wel te beperken? En waarin verschilt de verordening daarin van het (facet)bestemmingsplan?

Samenvattend:

1. De potentiële meerwaarde van een huisvestingsverordening ten opzicht van een facetbestemmingsplan is voor Maastricht zeer beperkt en weeg niet op tegen de hiervoor benodigde extra inzet.
2. 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).
3. 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).

## Beperkte meerwaarde huisvestingsverordening t.o.v. facetbestemmingsplan

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. 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.

## Veel werk bij opstellen en uitvoeren huisvestingsverordening

Om een verordening op te stellen, moet veel voorbereidend werk worden verricht. Er moet overleg worden gevoerd met lokale en regionale stakeholders, schaarste moet worden aangetoond en er moet worden nagedacht over een set aan beleidsregels / voorwaarden. De gemeente Maastricht beschikt immers nog niet over een verordening, terwijl sommige andere gemeenten konden voortborduren op een bestaande verordening (waardoor veel tijd werd gespaard). Daar komt bij dat de verordening weinig extra sturingsmogelijkheden biedt ten opzichte van het huidige juridische kader van de gemeente (Maastricht is immers van plan het splitsen en omzetten van woningen via een facetbestemmingsplan te reguleren). Daarnaast is extra capaciteit nodig voor het beoordelen en afgeven van een huisvestingsvergunning (naast de al benodigde capaciteit voor de afhandeling van de omgevingsvergunning).

## Aantonen van schaarste lastig, maar niet onmogelijk

Een belangrijke voorwaarde om een huisvestingsverordening op te kunnen stellen is dat er sprake is van schaarste (aan goedkope woningen, woonruimte met specifieke voorzieningen en/of schaarste aan maatschappelijk en economisch gebonden). Het aantonen van schaarste aan goedkope woonruimte lijkt in het geval van Maastricht lastig. De druk op de huur- en koopwoningmarkt is beperkt en er wordt geen sterke bevolkingsgroei voorzien. Een

optie is om een zeer ruime definitie aan te houden voor de term 'goedkope woningen'. De vraag is of een ruime definiëring ook bij een eventuele bezwaarprocedure standhoudt.

Wellicht zijn er meer mogelijkheden om de schaarste aan economisch of maatschappelijk gebonden en aan te tonen. Zeker in een aantal specifieke wijken is te zien dat het aantal zelfstandige woningen is teruggelopen ten faveure aan verkamerde panden, terwijl er in sommige van deze wijken in potentie voldoende vraag is naar zelfstandige woonruimte. Wel zal er een gedegen onderbouwing moeten komen voor de schaarste en zal deze onderbouwing elke vier jaar herijkt moeten worden.

### **Mogelijkheden voor extra sturing: voor en na de aanvraag**

Als de gemeente extra sturingsmogelijkheden wil inbouwen, zijn hiervoor een aantal mogelijkheden; bij de aanvraag tot splitsing of omzetting (aan de voorkant) of bij de handhaving (achterkant).

#### **Aanvullende eisen bij aanvraag**

Door aanvullende eisen aan de voorkant te stellen, kan de gemeente voor een strenge selectie zorgen van panden die nog in aanmerking komen voor splitsing of omzetting. Hierdoor kan de groei van het aantal verkamerde of gesplitste panden beperkt worden.

#### **Meer inzet op handhaving na aanvraag**

Een andere mogelijkheid is om meer in te zetten op handhaving op de naleving van voorwaarden die bij de aanvraag tot splitsing of omzetting gesteld zijn. Regelmatige controles op naleving hebben een preventieve werking, waardoor pandeigenaren meer aandacht hebben voor onderhoud van het pand en het binnen de perken houden van eventuele overlastsituaties. Daarnaast kunnen ook sancties bij handhaving opgelegd worden, zoals een dwangsom, bestuurlijke boete en zelfs het intrekken van de vergunning. Al zijn de mogelijkheden van deze laatste, rigoureuze maatregel zeer beperkt, zo blijkt uit de praktijk.

### **Aanvullende eisen: 'harde' norm of 'zachte' maatwerktoets**

Bij het stellen van aanvullende eisen aan de voorkant maken gemeenten in den lande doorgaans gebruik van twee varianten; 1) een harde norm waarbij vaak een bepaald maximumpercentage aan verkamerde of gesplitste panden per straat / wijk wordt gehanteerd, 2) een omgevingstoets waarbij informatie over de locatie van het pand waarvoor de aanvraag is ingediend, in kaart wordt gebracht. Dat is deels statistische informatie (bevolkingsopbouw wijk, politiecijfers, etc.), maar ook informatie uit gesprekken met professionals met veel kennis over de locatie (wijkcoördinatoren, etc.).

Beide type voorwaarden kennen voor- en nadelen.

#### **Voor- en nadelen 'harde' norm**

Het voordeel van een harde norm is dat de voorwaarden bij de aanvraag (en daarmee ook een eventuele toe- of afwijzing) voor iedereen helder uit te leggen is. Veel gemeenten hanteren een dergelijke norm om voor een evenwichtige spreiding van het fenomeen gesplitste en/of verkamerde panden over de stad te zorgen. De overweging van deze gemeenten is niet zozeer een spreiding van studenten (naast deze doelgroep zijn er nog diverse andere doelgroepen die interesse hebben in dit woningtype), maar wel het behoud van gedifferentieerde woonwijken, met een evenwichtige druk op de leefbaarheid (bijvoorbeeld als het gaat om het parkeren van auto's, fietsen en huisvuil).

Een andere mogelijkheid is dat de gemeenten alleen een vergunning verleent aan een aantal gekende en betrouwbare kamerverhuurbedrijven en particuliere verhuurders. Bijvoorbeeld door de eis te stellen dat een aanvrager moet beschikken over een keurmerk studentenhuysvesting/kamerverhuur.



Naast een normering gericht op spreiding is hier een opmerking op zijn plaats over de brandveiligheid. Een norm hiervoor heeft als nadeel dat ontwikkelaars ontsnappingsroutes zoeken én vaak ook vinden (men gaat net onder de norm zitten). Voor Maastricht geldt dat pandeigenaren een vergunning moeten aanvragen in verband met de brandveiligheid bij omzetting naar vijf of meer kamers. Deze norm zou dus naar beneden bijgesteld kunnen worden om het aantal ontwikkelaars dat hierbij net onder de norm gaat zitten, te verminderen.

#### **Voor- en nadelen 'zachte' maatwerktoets**

Een maatwerktoets heeft als voordeel dat zeer zorgvuldig naar de specifieke omstandigheden op de locatie van de aanvraag wordt gekeken. Het gaat bovendien uit van het principe dat de mate van overlast voor omwonenden niet een-op-een bepaald wordt door het aantal verkamerde of gesplitste woningen in de straat / wijk.

De maatwerktoets kent echter ook nadelen. In het verleden hanteerde de gemeente Maastricht een dergelijke toets, maar deze is afgeschaft, omdat deze als te subjectief, te moeilijk toepasbaar en te arbeidsintensief werd beschouwd.

#### **Conclusie: focus op voorwaarden**

De sturingsmogelijkheden zitten bij woningsplitsing en -omzetting vooral aan de voorkant van het traject (de aanvraag) en bij adequate handhaving. Bij deze onderdelen is het juridisch kader (keuze tussen facetbestemmingsplan of huisvestingsverordening) minder relevant.

Het is voor de gemeente daarom belangrijk om de focus te leggen bij het creëren van goede voorwaarden voor ontheffing, waar alle partijen zich in kunnen vinden en die passen bij de capaciteit die de gemeentelijke organisatie beschikbaar heeft / kan vrijmaken. Er zal een keuze gemaakt moeten worden tussen enerzijds een strenge en objectieve normering bij de aanvraag van splitsing / omzetting (en besparing op de capaciteit) of een maatwerkgerichte omgevingstoets waarbij de consequenties is dat er capaciteit vrijgemaakt moet worden om de extra inzet op toetsing en handhaving te kunnen waarmaken.

# 1 Inleiding

## Achtergrond

Recent heeft de gemeente Maastricht haar beleid rond woningsplitsing en woningomzetting aangepast. Ook na aanpassing van het beleid komen er bij de gemeente nog veel signalen binnen over overlast als gevolg van het toenemend aantal gesplitste en/of verkamerde panden in enkele buurten binnen de gemeente. Dit heeft tot een motie geleid waarin de gemeenteraad heeft gevraagd om een nader onderzoek om de voors- en tegens van het invoeren van een huisvestingsverordening in kaart te brengen. Welke mogelijkheden biedt de huisvestingsverordening om de negatieve gevolgen van woningsplitsing en omzetting naar kamers te voorkomen, dan wel te beperken? Wat is de meerwaarde van een huisvestingsverordening ten opzichte van het voornemen om dit via een (facet)bestemmingsplan te regelen?

In dit onderzoek gaan we daarom nader in op de huisvestingsverordening als juridisch kader voor woningsplitsing en omzetting naar kamers. Dit vergelijken we met de mogelijkheden die het bestemmingsplan op dit vlak biedt.

Het onderzoek zoomt in op drie aspecten:

1. Het in kaart brengen van mogelijkheden om de huisvestingsverordening in te zetten bij regulering van woningsplitsing en omzetting naar kamers. Dit doen we tevens voor het bestemmingsplan.
2. Het inzichtelijk maken van de verschillen tussen de huisvestingsverordening en het bestemmingsplan als juridisch kader bij handhaving rond woningsplitsing en omzetting naar kamers.
3. Een analyse van de consequenties (juridisch, organisatorisch, etc.) van de invoering van een huisvestingsverordening voor alle betrokken partijen.

## Werkwijze

Voor de onderbouwing van het onderzoek zijn diverse gemeenten telefonisch geïnterviewd. Het gaat om gemeenten die om enigerlei wijze het splitsen en/of omzetten van woningen hebben gereguleerd (zowel via de huisvestingsverordening, bestemmingsplan als alternatieve juridische kaders). Deze gesprekken hebben plaatsgevonden in de periode november-december 2015. In bijlage I is een overzicht van alle gesproken partijen opgenomen.

## Opbouw

Het vervolg van rapport is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 geeft een feitelijke beschrijving van de huisvestingsverordening als juridisch kader voor het reguleren van woningsplitsing en -omzetting. We kijken naar de voorwaarden om het kader te hanteren, mogelijkheden voor handhaving en het proces om tot een verordening te komen.
- In hoofdstuk 3 wordt dezelfde analyse voor het bestemmingsplan gemaakt. Hierbij maken we onderscheid tussen inpassing van voorwaarden voor splitsing en omzetting via reguliere bestemmingsplannen en via een facetbestemmingsplan.
- Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van de wijze waarop de geïnterviewde gemeenten omgaan met het reguleren van splitsing en omzetting. Wat zijn motieven om de huisvestingsverordening en het bestemmingsplan toe te passen? Welke voorwaarden voor vergunning / ontheffing hanteert men? Wat ervaren zij als de voor- en nadelen? Ook kijken we welke alternatieve juridische kaders door gemeenten worden toegepast.

## 2 De huisvestingsverordening

Sinds 1 januari 2015 is de nieuwe Huisvestingswet van kracht. Het uitgangspunt hiervan is dat iedereen in Nederland zich kan vestigen daar waar hij of zij dat wil. Er zijn enkele mogelijkheden om op dit basisprincipe een uitzondering te maken, al zijn die mogelijkheden met de invoering van nieuwe wet wel afgenomen. Wil een gemeente hier nadere regels aan stellen, dan kan dat via het opstellen van een huisvestingsverordening.

### 2.1 Inhoud van de huisvestingsverordening

Met het opstellen van een huisvestingsverordening is het voor gemeenten mogelijk om in te grijpen in de woonruimteverdeling en samenstelling van de woonruimtevoorraad. De huisvestingsverordening heeft het karakter van een cafetariamodel. Dat betekent dat de verordening is opgebouwd uit verschillende thema's die door een gemeente al dan niet overgenomen kunnen worden. Er zijn drie hoofdthema's waarbij de huisvestingsverordening toegepast kan worden:

- Regels met betrekking tot verdeling van goedkope woonruimte.
- Regels met betrekking tot het voeren van een urgentieregeling.
- Regels met betrekking tot wijzigingen in de samenstelling van de woningvoorraad.

De laatste categorie is van belang indien een gemeente het splitsen en/of verkameren van woningen wil reguleren. De huisvestingsverordening biedt de mogelijkheid om het onttrekken, samenvoegen, splitsen en omzetten van woonruimte via de huisvestingsverordening vergunningplichtig te maken. De meeste gemeenten/regio's waar woningsplitsing en/of woningomzetting onderdeel uitmaakt van de huisvestingsverordening hebben als bepaling opgenomen dat het verboden is om zonder splitsing- of omzettingsvergunning van Burgemeester en Wethouders een woonruimte om te zetten in meerdere zelfstandige of onzelfstandige woonruimten.

Doorgaans zullen veel gemeenten meerdere van deze hoofdthema's opnemen bij het opstellen van een huisvestingsverordening. Maar het is ook mogelijk om voor één thema een verordening op te stellen (zoals de samenstelling van de woningvoorraad).

Uitgangspunt van de Huisvestingswet is dat iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, het recht heeft om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit recht kan alleen beperkt worden als dit noodzakelijk is voor het algemeen belang in de samenleving. Dit belang is meestal het tegengaan van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte.

Echter, als de huisvestingsverordening (mede) wordt opgesteld om regels te stellen bij woningvoorraad-samenstelling (onttrekken, samenvoegen, splitsen en omzetten van woonruimte), kan het algemeen belang ook bestaan uit het voorkomen van een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het te splitsen of om te zetten pand (leefbaarheidsaspecten).

### 2.2 Aantonen van schaarste is noodzakelijk

Gemeenten zullen moeten onderbouwen waarom ze een huisvestingsverordening willen opstellen. Dit betekent dat er enige vorm van schaarste aangetoond moet worden, **ook als alleen omwille van de woningvoorraadsamenstelling een huisvestingsverordening opgesteld zou worden**. Schaarste vormt

een breed begrip. Diverse vormen van schaarste mogen als onderbouwing voor een huisvestingsverordening dienen:

- Schaarste aan goedkope woningen in het algemeen.
- Schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen.
- Schaarste aan maatschappelijk en economisch gebonden.

De huisvestingsverordening kan voor maximaal vier jaar worden vastgesteld. Deze tijdelijkheid heeft te maken met het feit dat vraag en aanbod op de woningmarkt een dynamisch proces vormen. De vraag naar goedkope woonruimte kan veranderen door demografische ontwikkelingen of veranderende regelgeving. Hetzelfde geldt voor het aanbod. Dit kan effect hebben op de mate van schaarste aan woningen. Daarnaast zijn er naast de huisvestingsverordening nog andere beleidsinstrumenten om de schaarste aan bepaalde woningtypen terug te dringen (denk aan de woningbouwprogrammering, herstructurering, etc.). Dit maakt dat het belangrijk is om in ieder geval elke vier jaar te herijken of de schaarste aan woningen is afgenomen, waardoor een huisvestingsverordening mogelijk overbodig is geworden. Als er na vier jaar nog steeds sprake is van schaarste is het mogelijk om de verordening opnieuw voor vier jaar te verlengen. Bovendien moet de huisvestingsverordening ingebed zijn in een bredere beleidsvisie gericht op het wegnemen van schaarste op de woningmarkt. Naast de huisvestingsverordening zal de gemeente diverse maatregelen moeten nemen om deze schaarste aan te pakken (denk aan nieuwbouw, herstructurering, afspraken met corporaties en andere marktpartijen, etc.).

Voor gemeenten met beperkte druk op de woningmarkt (vaak door een stagnerende bevolkingsgroei of –krimp, en/of een overschot aan plancapaciteit) is het lastig om schaarste aan te tonen en dus een huisvestingsverordening op te kunnen stellen. Dit geldt ook voor Maastricht waar de bevolkingsgroei de komende jaren vooral door de groei van het aantal studenten plaatsvindt. Bovendien volstaat de huidige plancapaciteit om de verwachte woningbehoefte de komende jaren in te vullen.

## 2.3 Leefbaarheidssituatie als criterium

Indien de gemeente een vergunningsplicht voor splitsing, omzetting en onttrekking in de Huisvestingsverordening wil opnemen, komt hierover de volgende bepaling in de verordening te staan: *een vergunning voor woningsplitsing wordt verleend, tenzij het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met onttrekken, samenvoegen, omzetten, splitsen of woningvorming gediende belang.*

Een dergelijk belang kan uit schaarste aan woningen bestaan, maar kan ook liggen in een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand. Leefbaarheidsoverwegingen kunnen dus een belangrijke rol spelen bij de afweging om een vergunning te verlenen voor woningsplitsing. Een gemeente kan via de huisvestingsverordening dus een woningsplitsing of -omzetting weigeren op basis van leefbaarheidsaspecten. De criteria waarop getoetst wordt of een aanvraag tot woningsplitsing of -omzetting het algemeen belang schaadt, dient de gemeente zelf in beleidsregels vast te leggen.

### Nadere uitwerking in beleidsregels

Het vergunningplichtig maken van woningsplitsing en -omzetting via de huisvestingsverordening is een eerste stap van het juridische kader. Vrijwel alle gemeenten hebben nadere beleidsregels opgesteld, waaraan een vergunningsaanvraag voor splitsing of omzetting wordt getoetst. Op basis van deze toets op beleidsregels bepaalt het college van B&W of een vergunning verleend wordt. In hoofdstuk 3 gaan

we nader in op de meest gehanteerde beleidsregels bij regelgeving rond woningsplitsing en woningomzetting.

### **Handhaving bij woningsplitsing en –omzetting**

Met de huisvestingsverordening is het mogelijk om het splitsen of omzetten van woningen vergunningplichtig te maken. Dit betekent ook dat er maatregelen genomen kunnen worden als pandeigenaren zich hier niet aan houden. Er zijn daarbij meerdere mogelijkheden:

- Het intrekken van de vergunning
- Het opleggen van een bestuurlijke boete
- Last onder dwangsom of bestuursdwang

#### **Intrekken van de vergunning**

De eerste maatregel is het meest rigouze; het intrekken van de verleende vergunning. Dat kan op meerdere gronden:

- De vergunninghouder is niet binnen een jaar na het verkrijgen daarvan overgegaan tot splitsing, omzetting, onttrekking of samenvoeging van de betreffende woning.
- De vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens.
- De voorwaarden die gesteld zijn bij het uitgeven van de vergunning worden niet nageleefd.

Met name dat laatste punt biedt in beginsel de mogelijkheid om een vergunning in te trekken, indien een gesplitste of verkamerde woning voor overlastsituaties of aantasting van de leefbaarheidssituatie zorgt. Deze moeten dan uiteraard wel zijn vastgelegd in de beleidsregels.

#### **Opleggen bestuurlijke boete**

Een minder vergaande maatregel is om pandeigenaren een bestuurlijke boete op te leggen. Dit kan als een woonruimte waarvoor een huisvestingsvergunning noodzakelijk is, in gebruik is genomen zonder dat de pandeigenaar hiervoor de benodigde vergunning heeft aangevraagd en gekregen. De maximale boete voor het in gebruik nemen van een woonruimte zonder vergunning bedraagt per 1 januari 2014 €405. Voor de overige overtredingen bedraagt de maximale boete €20.250.

#### **Last onder dwangsom of bestuursdwang**

Met een bestuurlijke boete wordt de overtreding echter nog niet ongedaan gemaakt. Daarvoor kan nog een last onder dwangsom of bestuursdwang nodig zijn. De last onder bestuursdwang of dwangsom zijn gericht op herstel; de woonruimte moet dan aangepast worden aan de kwaliteitseisen die gelden om in aanmerking te komen voor de eerder verkregen vergunning. Een dwangsom wordt echter pas verbeurd nadat een last is opgelegd en de begunstigingstermijn is verstreken. Tot dan kan de overtreding straffeloos voortduren. Bij een bestuurlijke boete is dat niet zo. Die is meteen verschuldigd nadat de overtreding is geconstateerd. De bestuurlijke boete en de last onder dwangsom of bestuursdwang kunnen naast elkaar worden opgelegd en kunnen elkaar dus aanvullen.

## **2.4 Aanpassen of opstellen huisvestingsverordening**

Met de invoering van de nieuwe Huisvestingswet kwamen alle bestaande huisvestingsverordeningen per 1 juli 2015 te vervallen. Veel gemeenten met een bestaande huisvestingsverordening hebben voor die tijd een nieuwe, geactualiseerde huisvestingsverordening opgesteld. Sommige andere gemeenten

hebben de bestaande uitgangspunten uit hun oude huisvestingsverordening een-op-een overgenomen in de nieuwe huisvestingsverordening en gaan op een later tijdstip de uitgangspunten evalueren.

Gemeenten zonder huisvestingsverordening (zoals Maastricht) zijn niet verplicht om nu een huisvestingsverordening op te stellen, maar mogen dat wel doen als de noodzaak daartoe is uit het oogpunt van woonruimteverdeling en/of samenstelling van de woningvoorraad.

Bij de voorbereiding van een nieuwe- of wijziging van een bestaande verordening dient de gemeente overleg te voeren met de betrokken woningcorporaties, huurdersverenigingen en andere stakeholders. Als de huisvestingsverordening ook particuliere verhuurders raakt, worden ook zij betrokken bij de voorbereiding. Daarbij hoeven niet alle particuliere verhuurders in de gemeente aan te sluiten, ook een afvaardiging of landelijke / lokale organisatie van particuliere verhuurders is daarbij toegestaan.

Bovendien dient de inhoud van de verordening te worden afgestemd met de omliggende gemeenten in de woningmarktregio. Dit geldt dus ook als een huisvestingsverordening wordt opgesteld in het kader van woningsplitsing.

Er is in de Huisvestingswet geen vormvereiste aan dit brede overleg gegeven. Het staat de gemeente dus vrij om hier zelf een keuze in te maken. Het ligt voor de hand om hiervoor een gezamenlijke beleids- / projectgroep voor te gebruiken.

## 2.5 Conclusie

De huisvestingsverordening vormt in de basis een bruikbaar instrument om grip te houden op het splitsen en omzetten van woningen. Maar de kracht ervan hangt af van de beleidsregels die hierin worden opgenomen. Gemeenten kunnen zelf strikte voorwaarden benoemen waaraan een aanvraag voor een splitsings- of omzettingsvergunning moet voldoen. De verordening biedt daarbij in beginsel de mogelijkheid om bij het niet naleven van deze voorwaarden een vergunning weer in te trekken. Dit staat of valt wel bij de wijze van handhaving door de gemeente (hier komen we in hoofdstuk 4 op terug).

Verder is het noodzakelijk om een zekere mate van schaarste aan te tonen. Is die onderbouwing twijfelachtig, dan kan dat consequenties hebben bij eventuele bezwaarprocedures. Bovendien zal een gemeente elke vier jaar opnieuw moeten kijken of schaarste nog aanwezig is om de huisvestingsverordening aan te houden.

Wil je als gemeente zicht houden op de kansen bij een eventuele bezwaarprocedure of voor verlenging van de huisvestingsverordening, dan moet je bovendien de omvang en ontwikkeling van de schaarste op de woningmarkt doorlopend monitoren. Voor gemeenten met beperkte druk op de woningmarkt (bevolkingsstagnatie, overschot aan plannen), zoals Maastricht, is het daardoor lastig om een huisvestingsverordening op te stellen (maar niet onmogelijk).

## 3 Het bestemmingsplan

Een tweede mogelijkheid om woningomzetting te reguleren is via het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan legt voor een specifiek grondgebied de bouw- en gebruiksmogelijkheden van bouwwerken en gronden vast. Met de Wet ruimtelijke ordening is het mogelijk om regels op te nemen ter bescherming van het woon- en leefklimaat.

### 3.1 Aanpassing bestaande bestemmingsplannen

Staat de leefbaarheid van een buurt onder druk vanwege het omzetten van eengezinswoningen, dan kan dit in het bestemmingsplan gereguleerd worden. Het bestemmingsplan kan via een omgevingsvergunning een afwijkingsregeling bieden om onder bepaalde voorwaarden toch een woning om te zetten in kamers.

Het bestemmingsplan is een goed instrument om grip te krijgen op het verkameren van woningen. In dat geval kan voor een bepaald gebied worden aangegeven dat de woonfunctie uitsluitend bestaat uit zelfstandige woonruimten, met een ontheffingsmogelijkheid. Bij het splitsen van woningen is een algemeen verbod met ontheffingsmogelijkheid ook op te nemen in het bestemmingsplan, maar dit dient -nog meer dan bij verbod op verkamering- gepaard te gaan met een zeer goede onderbouwing van het verbod. Er is namelijk in tegenstelling bij omzetting naar kamers, geen sprake van een functieverandering bij woningsplitsing (de woonfunctie blijft behouden). Mogelijke onderbouwingen zijn: splitsing van woonruimte leidt tot overlast in de openbare ruimte (bijvoorbeeld sterke toename parkeerdruk) of splitsing is alleen mogelijk als de eigenaar voldoende woonkwaliteit waarborgt (o.a. brandveiligheid, minimale oppervlakte, etc.).

#### Aanpassing via lopende bestemmingsplanprocedure

Het is mogelijk om een afwijking op het bestemmingsplan mee te laten liften in de lopende actualisering van bestemmingsplannen. Dit is de wijze waarop de gemeente Maastricht in het verleden (tot 2015) de afwijkingsregeling in haar bestemmingsplannen heeft opgenomen. Het nadeel is echter dat het de nodige jaren duurt voordat alle bestemmingsplannen van de regeling zijn voorzien (een bestemmingsplan hoeft slechts één keer in de tien jaar herijkt te worden). Vanaf 2018 houdt het bestemmingsplan als ordeningsinstrument op te bestaan. In plaats daarvan komt het Omgevingsplan op basis van de Omgevingswet.

Door de duur van de implementatie en het aanpassen van de verschillende bestemmingsplannen kunnen er -onbedoeld, maar soms ook bedoeld- afwijkende criteria ontstaan. Afwijkingscriteria kunnen bewust zijn geconcretiseerd en aangescherpt als de oorspronkelijke criteria niet voldoende objectief toetsbaar worden geacht. Daarnaast vergroot individuele aanpassing van bestemmingsplannen de kans dat definities of criteria niet helemaal aansluiten op de definities in eerdere bestemmingsplannen en het beleid. Hierdoor ontstaat verschil in de regimes van de bestemmingsplannen, wat ten koste gaat van de eenduidigheid en transparantie van beleid en regelgeving.

### 3.2 Handhaving

Indien een woningeigenaar zich niet houdt aan de voorschriften uit het bestemmingsplan dan kan de gemeente een dwangsom of last onder bestuursdwang opleggen. Dit kan ook betekenen dat als de eigenaar zich niet houdt aan de afwijkingscriteria (bijvoorbeeld als er een woning gesplitst is, zonder

daarvoor een omgevingsvergunning aan te vragen) er maatregelen genomen kunnen worden. De last onder bestuursdwang dient ertoe een overtreding ongedaan te maken dan wel een herhaling van een overtreding te voorkomen. Als er overduidelijk sprake is van een overtreding – zonder dat er sprake is van een herhaling – kan de gemeente ook besluiten om een dwangsom op te leggen. Het belang van het overtreden voorschrift mag zich niet hiertegen verzetten. Indien dat wel het geval is, dient er gekozen te worden voor bestuursdwang. Het doel van een bestuursdwang is om de overtreder van een wettelijk voorschrift te bewegen deze overtreding ongedaan te maken, of, als dat niet lukt, het ongedaan maken van de overtreding door de gemeente, in de meeste gevallen op kosten van de overtreder.

Ook bij regulering via het bestemmingsplan moet er voor woningsplitsing of omzetting naar kamers een vergunning worden aangevraagd voor het strijdig gebruik met het bestemmingsplan (als daarin een verbod voor splitsing of omzetting is opgenomen). Hier kunnen voorwaarden aan verbonden worden. Als de aanvrager van de vergunning zich niet houdt aan de voorwaarden, kan er door het college een last onder bestuursdwang of last onder dwangsom worden opgelegd. Eventueel kan de vergunning worden ingetrokken, iets wat in de praktijk maar zelden gebeurt (net als bij de huisvestingsverordening).

### 3.3 Het facetbestemmingsplan

Om te voorkomen dat er een lappendeken ontstaat aan verschillende bestemmingsplanregimes en verschillende afwijkingscriteria is het mogelijk om een verandering van beleid (zoals regelgeving rond woningsplitsing en woningomzetting) vast te leggen in een facetbestemmingsplan. Het facetbestemmingsplan bevat specifieke regels die een facet (onderdeel) van de ruimtelijke ordening betreffen. De facetregeling is van toepassing op een groot aantal bestemmingsplannen. Ze legt als het ware als een paraplu over die bestemmingsplannen heen. Net als bij het reguliere bestemmingsplan wordt in zo'n geval een verbod op het splitsen of omzetten van woningen vastgelegd, waarbij er een afwijkingsmogelijkheid op basis van een aantal te toetsen criteria wordt gegeven.

De doorlooptijd voor het opstellen van het facetbestemmingsplan bedraagt 6 tot 12 maanden (inclusief vaststelling door de gemeenteraad). Om te voorkomen dat in die periode zaken worden geregeld die we door de nieuwe bestemmingsplanvoorschriften juist proberen te voorkomen, kan de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit nemen.

Heeft een gemeente al beleidsregels over woningsplitsing of -omzetting in haar bestaande bestemmingsplannen vastgelegd, dan komen die automatisch te vervallen als er nieuwe beleidsregels via een facetbestemmingsplan van kracht worden. De toekomstige situatie is daarmee duidelijker dan wanneer een huisvestingsverordening wordt ingevoerd, terwijl er al beleidsregels over splitsing en omzetting zijn opgenomen in de huidige bestemmingsplannen.



### 3.4 Conclusie: verschillen verordening en bestemmingsplan

Met de huisvestingsverordening en het (facet)bestemmingsplan zijn er twee juridische kaders om de regelgeving rond woningsplitsing en woningomzetting vast te leggen. Er zijn een aantal duidelijke verschillen tussen beide kaders, die van belang zijn voor de keuze voor een van de twee.

	huisvestingsverordening	(facet)bestemmingsplan
Hoofddoel	Woonruimtevoorraadbeheer	Goede ruimtelijke ordening
Onderbouwing verbod	Eenvoudig: op basis van woningschaarste	Behoeft meer aandacht bij woningsplitsing: geen functieverandering
Aantonen schaarste	Is noodzakelijk	Niet noodzakelijk
Actualisatie	Iedere vier jaar	Iedere tien jaar
Vergunningen	Extra vergunningenstelsel	Geen extra vergunning naast Wabo

De huisvestingsverordening stelt regels ten aanzien van de woonruimteverdeling en woonruimtevoorraadbeheer. Het bestemmingsplan richt zich op een goede ruimtelijke ordening. Als we kijken naar de sturingsmogelijkheden voor het reguleren van woningsplitsing en woningomzetting, dan zijn de verschillen tussen de huisvestingsverordening en het bestemmingsplan zeer beperkt. De wijze waarop onderliggende beleidsregels zijn geformuleerd zijn aanzienlijk belangrijker dan het juridische kader.

Het grootste verschil is de plicht om schaarste aan te tonen voor het opstellen van een huisvestingsverordening. Voor de gemeente Maastricht, waar zich geen grote schaarste aan goedkope woonruimte voordoet, lijkt daarmee de huisvestingsverordening niet het meest logische juridische kader om woningsplitsing en omzetting naar kamers te reguleren.

Een aandachtspunt bij het bestemmingsplan is nog wel het zorgvuldig formuleren van de onderbouwing van een verbod op woningsplitsing. In tegenstelling tot omzetting naar kamers is er geen sprake van een functieverandering bij woningsplitsing (de woonfunctie blijft behouden). Er zal dus naar andere redenen gekeken moeten worden als onderbouwing voor een verbod op woningsplitsing. Zo'n onderbouwing kan bestaan uit het voorkomen van overlast als gevolg van de splitsing. Veel gemeenten die woningsplitsing via het bestemmingsplan hebben gereguleerd hebben dan ook een dergelijke onderbouwing opgenomen. Bij een huisvestingsverordening is dit geen aandachtspunt. Een verbod kan immers opgelegd worden met als doel het verbeteren van de woningvoorraadsamenstelling. Dit lijkt echter een beperkt voordeel van de huisvestingsverordening ten opzichte van het bestemmingsplan. Zeker als de voorbereiding voor het opstellen van een verordening in acht wordt genomen (aantonen schaarste, overleg met partijen, vierjaarlijkse herijking).

## 4 Beleid andere gemeenten

Voor de gemeente Maastricht is het vooral belangrijk om te weten wat de mogelijkheden zijn om het beleid rond woningsplitsing en woningomzetting te reguleren via de huisvestingsverordening en het bestemmingsplan. Dit thema speelt bij veel stedelijke gemeenten in Nederland met relatief veel kamerwijze verhuur. In dit hoofdstuk kijken we naar hoe andere gemeenten de regelgeving rond splitsing en omzetting hebben vastgelegd en wat daarbij hun overwegingen zijn geweest.

### 4.1 Motieven voor een huisvestingsverordening

Onder de gesproken gemeenten lijkt er een lichte voorkeur te zijn om een huisvestingsverordening te hanteren voor de regelgeving rond splitsing en omzetting. Het motief voor een verordening voor splitsing en omzetting is meestal een sterke verandering van de woningvoorraad in een of meerdere buurten. Het aantal verkamerde panden is sterk toegenomen ten koste van het aantal zelfstandige woningen. Een gevolg hiervan is dat de leefbaarheid onder druk komt te staan (parkeerdruk, overlast fietsen, geluidsoverlast). De keuze voor een huisvestingsverordening wordt ook vaak gemaakt omdat men al beschikte over een bestaande verordening, gericht op de woonruimteverdeling.

Gemeenten geven meerdere redenen voor de keuze voor een huisvestingsverordening:

- **Eenvoudige aanpassing bestaande verordening.** Meerdere gemeenten hanteerden ook voor de nieuwe Huisvestingswet een verordening en hoefden soms geen of slechts geringe aanpassingen te verrichten om een nieuwe verordening conform de aangepaste wet in werking te laten treden.
- **Goed instrument; direct gericht op de woningvoorraad.** Daarnaast geven gemeenten aan dat de huisvestingsverordening een goed middel is, dat direct betrekking heeft op het grip houden op de woningvoorraad. Regulering via een (facet)bestemmingsplan (gericht op een goede ruimtelijke ordening) ziet men als een onlogische stap als de motivatie voor regulering betrekking heeft op de woningvoorraad. Gemeenten met deze motivatie voor de huisvestingsverordening hanteren vaak als voorwaarde voor een omzettingsvergunning een maximumpercentage aan verkamerde panden in een bepaald gebied (hetzij een straat, postcodegebied, buurt of stadsdeel).
- **Deregulering.** Een aantal gemeenten wil het liefst een zo liberaal mogelijk beleid hanteren bij het splitsen en omzetten van woningen; vrije vestiging en ruimte voor het creëren van kleine zelfstandige woonruimte en kamers als daar behoefte aan is. Maar om tegemoet te komen aan de overlast voor omwonenden of verkleuring van wijken, hanteert men een verordening. Het voordeel is daarbij dat er een helder en eenduidig kader ligt dat niet per bestemmingsplan gebied verschilt.
- **Geen risico op planschade.** Bij de invoering van een huisvestingsverordening is er geen sprake van een verandering van een planologisch regime. Er bestaat dus geen mogelijkheid dat pandeigenaren schadeclaims gaan indienen als gevolg van een verandering van het bestemmingsplan.

#### Hoe om te gaan met het begrip schaarste?

De huisvestingsverordening wordt door twee categorieën gemeenten gehanteerd;

1. gemeenten waar overduidelijk sprake is van een of meerdere vormen van schaarste op de woningmarkt,
2. gemeenten voor wie het lastiger is om schaarste aan te tonen, maar die een ruime definitie aan geven.

### Prijscategorie schaarse goedkope woningen

De gemeente Groningen heeft per gebied aangegeven wat er onder schaarste aan goedkope woonruimte verstaan wordt. Zo worden in het centrumgebied alle woningen met een WOZ-waarde tot €825.000 tot de schaarse goedkope woningen gerekend. In de stedelijk vooroorlogse wijken gaat het om woningen met een WOZ-waarde tot €450.000.

De omschrijving van schaarste in de Huisvestingswet lijkt ruim genoeg om een interpretatie van het begrip te geven, zoals in Groningen is toegepast. De vraag is echter hoe een rechter dit zal beoordelen bij een eventueel bezwaarschrift. Een te ruime definitie van schaarste is niet zonder risico.

### Utrechtse aanpak: huisvestingsverordening én facetbestemmingsplan

De gemeente Utrecht hanteert sinds dit najaar zowel een huisvestingsverordening als een facetbestemmingsplan bij de regulering rond het splitsen en omzetten van woningen. Een omzettingsvergunning is noodzakelijk indien de om te zetten woning een WOZ-waarde tot €350.000 heeft (huisvestingsverordening). De schaarste aan goedkope woonruimte heeft betrekking op dit prijssegment. Er is ook schaarste aan woningen boven de €350.000, maar hierbij kan niet meer gesproken worden over 'goedkope woningvoorraad', aldus de gemeente. Pandeigenaren die een woning boven de €350.000 willen omzetten naar kamers moeten daarom een ontheffing aanvragen (op basis van een facetbestemmingsplan). Verder dienen beide type aanvragen aan dezelfde voorwaarden te voldoen.

### Thema's in de huisvestingsverordening

In hoofdstuk 2 was te zien dat er globaal gezien drie onderwerpen zijn waarover gemeenten afspraken kunnen maken in de verordening. De meeste gemeenten met een verordening maken over alle thema's afspraken; woonruimteverdeling, urgentieregeling én de samenstelling van de woningvoorraad. Sommige gemeenten stellen samen met (veelal kleinere) buurgemeenten een regionale huisvestingsverordening op over de woonruimteverdeling en de urgentieregeling, maar maken een lokale verdieping op het gebied van de samenstelling van de woningvoorraad. Deze aanvullende voorwaarden zijn dus niet geldig in de andere regiogemeenten.

Slechts een enkele gemeente heeft alleen een huisvestingsverordening opgesteld voor het splitsen en omzetten van woningen (Deventer).

### Voorwaarden voor splitsing en omzetting in de huisvestingsverordening

Om in aanmerking te komen voor een splitsings- of omzettingsvergunning moet een aanvrager aan bepaalde voorwaarden voldoen. De gemeenten kunnen deze voorwaarden zelf bepalen bij het opstellen van de verordening. Zowel bij de huisvestingsverordening als het bestemmingsplan zien we dat gemeenten hierbij een bouwtechnische toets (hoeveel splitsingen/omzettingen? Toetsing aan Bouwbesluit, brandveiligheid) en een parkeernorm opnemen.

Daarnaast neemt vrijwel elke gemeente een voorwaarde op waarbij gekeken wordt of de aanvraag past binnen de omgeving. Hierbij wordt meestal een van onderstaande voorwaarden opgenomen:

- **Harde normstelling per gebied.** Een kleine meerderheid van de ondervraagde gemeenten met een verordening hanteert een norm voor het aantal splitsingen per gebied (vaak per straat, postcodegebied, buurt of stadsdeel). De gemeente Tilburg hanteert een afstandscriterium. Met uitzondering van het centrum moet elke om te zetten woning op minimaal 25 meter afstand van een eengezinswoning staan. Gaat het om een aanvraag voor een omzetting in een appartement, dan mogen er maximaal twee verkamerde woningen boven, naast of onder de woning zitten. De meeste andere gemeenten met een normstelling hanteren een maximumpercentage aan

verkamerde panden per gebied. Komt er een aanvraag voor een gebied waar het maximumpercentage is bereikt, dan worden er geen omzettingsvergunning meer verleend.

- **Zachte omgevingstoets.** Diverse gemeenten brengen per aanvraag diverse gegevens in beeld om aan de hand daarvan een besluit te nemen over de vergunning. Vaak gaat het om een combinatie van cijfers over de samenstelling van de buurt (inkomen, bevolkingssamenstelling, opbouw woningvoorraad, politiecijfers met betrekking tot overlast en veiligheid) en een of meerdere adviezen van experts (stadsdeelmanager, wijkmanager, etc.).

### **Harde norm versus zacht maatwerk**

Voorstanders van een omgevingstoets geven aan dat hiermee maatwerk wordt geleverd. Elke aanvraag is anders en een straat met tien verkamerde woningen geeft soms minder overlast dan een straat met één verkamerde woning.

Voorstanders van een norm geven aan dat hun voorwaarde duidelijkheid biedt, zowel voor medewerkers van de gemeente, omwonenden als aanvragers. Bovendien vergt een normstelling minder capaciteit, omdat voor de beoordeling van de aanvraag minder gegevens in kaart worden gebracht. Belangrijk is wel dat bij de beargumentering van een norm stigmatisering van doelgroepen wordt voorkomen. Gemeenten hanteren een norm daarom vaak ten behoeve van het aandeel zelfstandige woningen en het voorkomen van extra parkeerdruk in het betreffende gebied.

#### **Norm én omgevingstoets**

De gemeente Groningen hanteert sinds de nieuwe huisvestingsverordening zowel een norm per buurt als een omgevingstoets. Vooral omwonenden zien hierin een extra mogelijkheid om bezwaar te maken tegen een aanvraag voor splitsing of omzetting. Er zijn dan meerdere weigeringsmogelijkheden.

### **Mogelijkheden voor handhaving**

Zoals in hoofdstuk 2 al werd aangegeven biedt de huisvestingsverordening de mogelijkheid om bij het niet naleven van de voorwaarden de afgegeven splitsings- of omzettingsvergunning weer in te trekken.

#### **In de praktijk wordt slechts incidenteel een vergunning ingetrokken.**

Meerdere gemeenten geven aan simpelweg te weinig capaciteit te hebben om te controleren in welke mate de voorwaarden uit de vergunning worden nageleefd. Vaak controleren gemeenten wel enkele maanden na aanvraag van de omzettingsvergunning of het pand is aangepast volgens de opgegeven plannen (aantal kamers, brandveiligheid, etc.), maar ook deze bouwtechnische toets wordt niet in elke gemeente uitgevoerd.

Gemeenten geven wel aan in gesprek te gaan met een pandeigenaar als er diverse klachten binnen komen. Deze gesprekken zijn vrijwel altijd gericht op veranderen van het gedrag van de eigenaar en bewoners. Het intrekken van een omzettingsvergunning wordt zelden of nooit uitgevoerd vanwege overlast of druk op de leefbaarheid. De praktijk leert dat er een stevig dossier moet worden opgebouwd wil een intrekking van een vergunning op deze gronden juridisch gerechtvaardigd zijn. Het subjectieve karakter van leefbaarheidsaspecten speelt hierin een grote rol. Het intrekken van een vergunning op basis van het niet voldoen aan een kwantitatieve norm of de bouwtechnische vereisten biedt meer perspectief, al wordt dit tot nu toe nog slechts incidenteel toegepast.

De mogelijkheid om een vergunning in te trekken wordt door sommige gemeenten wel als een goed 'dreiginstrument' gezien om daarmee het gesprek aan te gaan met een pandeigenaar over het verbeteren van de situatie als er klachten vanuit de omgeving zijn.

De bestuurlijke boete blijkt iets vaker door gemeenten met een huisvestingsverordening te worden toegepast, maar ook dit blijft van bescheiden omvang.

## 4.2 Motieven voor het bestemmingsplan

Diverse gemeenten maken gebruik van het bestemmingsplan als juridische instrument om grip te houden op woningomzetting. Vrijwel alle gesproken gemeenten gebruiken hiervoor een facetbestemmingsplan, waardoor slechts één keer de voorwaarden om aan ontheffing voor het splitsings- en omzettingsverbod te voldoen, worden vastgelegd. De redenen om voor een facetbestemmingsplan te kiezen zijn minder divers als de keuze voor een huisvestingsverordening:

- **Onvoldoende schaarste.** De belangrijkste reden voor het hanteren van een facetbestemmingsplan is dat deze gemeenten verwachten onvoldoende onderbouwing te hebben om schaarste aan te tonen. Deze gemeenten willen geen risico lopen dat een eventueel bezwaar tegen het niet verlenen van een vergunning wordt gehonoreerd als gevolg van onvoldoende aantoonbare schaarste.
- **Deregulering.** Net als bij de huisvestingsverordening wordt deregulering ook als motief voor het hanteren van een facetbestemmingsplan genoemd. Nu wordt echter vooral benoemd dat mensen geen extra vergunning hoeven aan te vragen, in tegenstelling tot bij een verordening.
- **Grip op de (middel)dure woningvoorraad.** Zoals benoemd in paragraaf 4.1 hanteert de gemeente Utrecht dus een facetbestemmingsplan om grip te houden op splitsen en omzettingen bij woningen boven de €350.000. Deze categorie valt niet onder het begrip 'schaarste aan goedkope woningen', aldus de gemeente.

### Voorwaarden voor splitsing en omzetting in het bestemmingsplan

Net als bij de huisvestingsverordening hebben gemeenten met een facetbestemmingsplan voorwaarden bepaald waaraan een pandeigenaar moet voldoen om in aanmerking te komen voor ontheffing van het splitsings- en omzettingsverbod. Gemeenten met een facetbestemmingsplan als juridisch kader lijken gemiddeld genomen strengere voorwaarden te hanteren dan gemeenten met een verordening. Deze gemeenten hanteren meestal een maximumpercentage per straat en kiezen daarbij doorgaans een zeer lage bovengrens.

#### Streng norm en financiële compensatie

De gemeente Leeuwarden geeft aan met het facetbestemmingsplan geen mogelijkheden te hebben om een vergunning in te trekken, maar dat zij door strenge normering (maximum 5% omzettingen per postcodegebied én een afstandscriterium) voldoende grip heeft op de toename van het aantal splitsingen en omzettingen.

De gemeente Utrecht hanteert zowel een facetbestemmingsplan als huisvestingsverordening. In de voorwaarden verschilt het bestemmingsplan (gericht op de woningen boven de €350.000) dat aanvragers bij ontheffing geen financiële compensatie aan de gemeente hoeven te betalen, waar dit bij splitsing of omzetting van woningen tot €350.000 (splitsingen en omzettingen die vallen onder de huisvesting) wel noodzakelijk is. Deze regeling is bedoeld als compensatie voor het onttrekken van een goedkope woning aan de voorraad. Met het geld wordt een fonds opgebouwd dat gebruikt wordt om nieuwe woningen in het goedkope segment te bouwen.

### Mogelijkheden voor handhaving

Net als bij de huisvestingsverordening is het ook bij regulering via het bestemmingsplan lastig om een vergunning in te trekken. Gemeenten met een bestemmingsplan als juridisch kader hanteren daarom vaak een strenge norm aan de voorkant.

- **Streng norm, weinig handhaving.** Sommige gemeenten die het bestemmingsplan toepassen bij de regelgeving rond splitsing en omzetting geven aan dat handhaving op het naleven van de voorwaarden in de praktijk zeer lastig is en (gelet op de capaciteit) daarom geen prioriteit heeft bij de gemeente. Daar komt bij dat deze gemeenten vaak kiezen voor een strenge normering, waardoor het aantal toegekende ontheffingen dusdanig beperkt is dat er relatief weinig overlast van verkamerde of gesplitste panden valt te verwachten.
- **Focus op dialoog en gedragsverandering.** Andere gemeenten stellen dat de aandacht bij handhaving vooral moet liggen op het aangaan van het gesprek met een verhuurder / pandeigenaar als er sprake is van overlast. Daarvoor is het belangrijk dat zowel omwonenden als gemeente een duidelijk aanspreekpunt hebben bij elke gesplitste of verkamerde woning. Zij nemen dit ook op als voorwaarde voor de ontheffing.

#### Gele en rode kaarten

De gemeente Alkmaar onderzoekt momenteel de mogelijkheden voor beleid rond splitsing en omzetting. De gemeente wil vooral grip houden op het gedrag van huurders. Daarom overweegt men om in de voorwaarden voor ontheffing (bij gebruik van het bestemmingsplan) op te nemen dat alleen aan een aantal gekende kamerverhuurbedrijven ontheffing wordt verleend. Dit zijn bedrijven die goed bekend zijn bij de gemeente en waar men een duidelijk aanspreekpunt heeft. Ook bij de huurders wil men één van de huurders aansprakelijk stellen, zodat ook in het betreffende pand een aanspreekpunt aanwezig is. De gemeente overweegt om net als in de horeca een systeem van gele en rode kaarten te hanteren. Een gele kaart is een waarschuwing, bij een rode kaart volgt een aantal dagen sluiting.

### 4.3 Andere mogelijkheden voor regulering?

Met de huisvestingsverordening en het (facet)bestemmingsplan zijn de belangrijkste kaders voor sturing op het splitsen en omzetten van woningen benoemd. Een enkele gemeente past nog een derde variant toe; het vergunningplichtig maken van splitsen en omzetten van woningen via een de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV). Ook hier geldt dat het APV wordt toegepast als alternatief voor de huisvestingsverordening, op het moment dat de gemeente verwacht onvoldoende mogelijkheden te hebben om schaarste aan te tonen. Bovendien biedt de APV mogelijkheden om een vergunning af te geven, die bij het niet naleven van de voorwaarden kan worden ingetrokken.

Op basis van de autonome bevoegdheid van de gemeente, kunnen in de APV beperkingen zijn opgenomen als het gaat om onder andere drankgebruik, handel in drugs, parkeerexcessen, veroorzaken van geluidsoverlast en hinderlijk gedrag bij gebouwen of publiek toegankelijke ruimten.

#### Juridische reikwijdte APV bij splitsing en omzetting

Naast een enkele gemeente die de APV toepast bij het splitsen en omzetten van woningen, zijn er diverse gemeenten die de mogelijkheden van het APV in dit verband onderzocht hebben. Toch stellen veel gemeenten twijfels bij de juridische basis die het APV op dit vlak biedt. De APV kan alleen worden toegepast, zolang deze maatregelen geen beperking inhouden op grondwettelijke beschermde mensenrechten en de maatregelen niet in strijd zijn met hogere wet- en regelgeving.

Het hanteren van de APV bij het reguleren van woningsplitsing en -omzetting lijkt daarom niet gerechtvaardigd. De Huisvestingswet vormt namelijk een exclusieve en uitputtende beschrijving van de mogelijkheden om uitzondering te maken op de vrije vestiging van personen en het eigendomsrecht. Het (facet)bestemmingsplan kent wat dat betreft een ander karakter. Hierbij is het gerechtvaardigd om

op grond van de ruimtelijke ordening af te wijken van het basisprincipe van vrije vestiging, bijvoorbeeld als een gemeente het verkameren van panden wil tegen gaan in een gebied dat qua woonfunctie uitsluitend uit zelfstandige woningen moet bestaan.

De echte test van de juridische reikwijdte van de APV bij het reguleren van woningsplitsing en – omzetting zal pas plaatsvinden als iemand tegen een afgewezen aanvraag bezwaar gaat maken. Jurisprudentie leert dat bij een rechtszaak niet altijd naar de wettelijke grondslag wordt gekeken, maar dat vooral de voorwaarden (in dit geval de APV) worden getoetst.

## 4.4 Benodigde capaciteit

Een belangrijke overweging bij de keuze voor de wijze van regulering bij splitsing en omzetting is de benodigde capaciteit, zowel de voorbereiding als bij de handhaving.

### Vorbereiden van het juridisch kader

Bij de huisvestingsverordening is het van belang dat gemeenten afstemming zoeken met de lokale corporaties, particuliere verhuurders (als die een rol spelen) en regiogemeenten. Bovendien zal de gemeente goed moeten beargumenteren waarom de schaarste op de woningmarkt van dusdanige omvang is dat er een uitzondering moet worden gemaakt op het principe van vrije vestiging. Dit is een intensief proces. Vooral als gemeenten alleen een verordening willen opstellen vanwege het thema woningvoorraadbeheer is de vraag of de voordelen van dit relatief zware juridische instrument opwegen tegen de capaciteit die deze voorbereiding vraagt van de gemeente. Gemeenten met een bestaande huisvestingsverordening zijn doorgaans de minste tijd kwijt aan het opnemen van voorwaarden met betrekking tot het splitsen en omzetten van woningen. Het afstemmingsproces heeft vaak in een eerder stadium al plaatsgevonden. Bij het opnemen van voorwaarden voor het splitsen of omzetten van woningen, of het actualiseren van de verordening gaat het vaak om het kleinere wijzigingen.

Het opzetten van een facetbestemmingsplan vergt echter niet per definitie minder tijd. Er zal een voorbereidingsbesluit moeten worden genomen, waarna binnen één jaar alles gereed moet zijn. Het voordeel is uiteraard wel dat gemeente geen extra capaciteit kwijt is aan het goed onderhouden van schaarste en de vierjaarlijkse actualisatie.

### Capaciteit bij toetsing en handhaving

Meer nog dan bij het voorbereiden van het juridisch kader zien gemeenten dat het capaciteitsvraagstuk vooral een rol speelt bij het toetsen van aanvragen en de handhaving rond het splitsen en omzetten van woningen. Dat speelt des te meer bij een huisvestingsverordening, omdat bovenop de benodigde capaciteit voor het afgeven van de benodigde omgevingsvergunning, er capaciteit nodig is voor het afhandelen van de aanvragen voor een Huisvestingsvergunning.

Bij het toetsen van de aanvragen is er een duidelijk verschil bij gemeenten die een norm (percentage of afstandscriterium) hanteren of een omgevingstoets. De eerste voorwaarde kan snel getoetst worden aan de hand van de bestaande verkamerde of gesplitste woningen in het betreffende gebied. Wel is het zeer belangrijk dat bij de inwerkingtreding van het beleid rond splitsing en omzetting een zeer scherp beeld is van het aantal verkamerde en gesplitste woningen per gebied. Zonder deze inventarisatie is een goede toets op een norm niet mogelijk. Dit vraagt om voldoende capaciteit om deze situatie in kaart te brengen.

De omgevingstoets vraagt enige aandacht in de voorbereiding. Welke aspecten worden in kaart gebracht om een goed maatwerk-advies te geven over het al dan niet verlenen van de ontheffing of vergunning? Maar deze toets vraagt duidelijk de meeste tijd bij de uitvoering. Voor elke aanvraag zullen

diverse gegevens in beeld worden gebracht en zullen een of meerdere gesprekken worden gevoerd tussen mensen met veel kennis van de specifieke locatie.

Handhaving vraagt bij elk juridisch kader om een aanzienlijke capaciteit bij de gemeentelijke organisatie. Een aantal gemeenten heeft hiervoor een aparte toezichthouder aangesteld. Andere gemeenten geven bewust geen prioriteit aan handhaving vanwege de beperkte capaciteit. Vaak gaat dit in combinatie met strenge voorwaarden bij de aanvraag van een splitsing of omzetting.

## 4.5 Reacties andere partijen

### Bewoners vooral gericht op voorwaarden en handhaving

De keuze voor een huisvestingsverordening of (facet)bestemmingsplan maakt in de beleving van bewoners niet veel uit. Zij zijn vooral geïnteresseerd in de formulering van de bijbehorende voorwaarden en de handhaving daarop.

### Ontwikkelaars zoeken ontsnappingsroutes

Ontwikkelaars zoeken vaak naar ontsnappingsmogelijkheden in de wet- en regelgeving om ook in de nieuwe situatie kleine zelfstandige woonruimte of kamers te ontwikkelen, als de markt daarom vraagt. Een veelgehoorde ontsnappingsroute is dat het aantal kamers in de nieuwe situatie binnen de gestelde ondergrens wordt gerealiseerd. Veel gemeenten hebben in hun voorwaarden een ondergrens bepaald waarvoor pandeigenaren een ontheffing of vergunning moeten aanvragen. Vaak hoeft men bij het realiseren van minder dan drie of vijf kamers geen vergunning of ontheffing aan te vragen. Het aantal verkamerde panden met een dergelijk aantal kamers is in sommige gemeenten sterk toegenomen. Andere mogelijkheden zijn het omzetten van bedrijfsruimte naar kamers, het vergroten van het aantal kamers in een reeds omgezette woning (bijvoorbeeld door een extra verdieping toe te voegen of kleinere kamers te maken) en het toevoegen van kamers in de achtertuin of binnenterrein van een bestaande woning. Veel bestemmingsplannen bieden hier nog ruimte voor en de Huisvestingsverordening richt zich op het beheer van de bestaande woningvoorraad (dus niet over bedrijfsruimte of reeds omgezette woningen).

In dat geval kan het opstellen van een aanvullend facetbestemmingsplan een mogelijkheid zijn om in ieder geval een deel van deze ontsnappingsmogelijkheden uit te sluiten, als de gemeente dat wenselijk acht.

## 4.6 Conclusie

### Voorkeur aan huisvestingsverordening.... Als je eenvoudig schaarste aan kunt tonen

Indien gemeenten willen sturen op het splitsen en omzetten van woningen geven de meeste de voorkeur aan de huisvestingsverordening als juridisch kader. Gemeenten vinden vooral de eenduidigheid en de directe link met de woningvoorraad voordelen van het instrument. Bovendien hanteren veel gemeenten waar splitsing en omzetting een thema is, al een bestaande verordening. Een aanpassing van de bestaande verordening was daardoor relatief eenvoudig. Gemeenten zijn bereid om voor dit instrument de grenzen op te zoeken als het gaat om voldoende onderbouwning voor schaarste. De nieuwe verordeningen zijn nog te recent om te beoordelen of deze onderbouwningen van schaarste tegen eventuele bezwaarschriften bestand zijn. Gemeenten die het bestemmingsplan als kader toepassen, verwachten dat er onvoldoende sprake is van schaarste om een verordening te mogen toepassen.



### **Norm versus omgevingstoets**

In de praktijk blijkt echter dat afgegeven vergunningen niet of nauwelijks worden ingetrokken na verloop van tijd, zeker niet op grond van de leefbaarheid, waar vaak relatief subjectieve indicatoren voor worden aangedragen. De echte sturing bij het omzetten en splitsen van woningen wordt vooral bepaald door de voorwaarden die gesteld worden aan een vergunning of ontheffing, in plaats van de keuze voor een verordening of bestemmingsplan. Gemeenten zullen daarin een keuze moeten maken tussen een harde norm of een meer 'zachte' maatwerktoets. De praktijk wijst uit dat de gemeenten die voor de eerste optie gekozen hebben, in de meerderheid zijn.

Een norm biedt duidelijkheid aan alle partijen en is eenvoudig te toetsen. Het gevolg van een norm is echter dat veel ontwikkelaars ontsnappingsroutes zoeken en juist net onder de norm gaan zitten (moet je een vergunning vragen vanaf vier kamers, dan verbouwt men de woning tot drie kamers). Een maatwerktoets voorkomt de schijn van stigmatisering van doelgroepen of woningtypen, maar vergt wel aanzienlijk meer capaciteit bij het toetsen van aanvragen.

## Bijlage I: Geïnterviewde organisaties

Voor het onderzoek hebben we diverse partijen geïnterviewd:

- 10-11-2015: Gemeente Tilburg (Dhr. H. te Brummelstroete)
- 10-11-2015: Gemeente Tilburg (Mevr. T. van Schijndel)
- 11-11-2015: Ministerie van Binnenlandse Zaken (Dhr. V. Moors, Dhr. N. ter Braake)
- 13-11-2015: Gemeente Groningen (Dhr. M. de Boer)
- 13-11-2015: Gemeente Leiden (Dhr. G. Hoofs)
- 16-11-2015: Gemeente Enschede (Mevr. A. De Bloois)
- 18-11-2015: Bestuursregio Utrecht (Dhr. M. Bekker)
- 19-11-2015: Gemeente Deventer (Mevr. M. Rijnveld)
- 20-11-2015: Gemeente Enschede (Dhr. E. Brinkman)
- 26-11-2015: Gemeente Apeldoorn (Dhr. D. van Duuren)
- 27-11-2015: Gemeente Leiden (Dhr. D. Scholten)
- 02-12-2015: Gemeente Utrecht (Mevr. Van Beckhoven)
- 01-12-2015: Gemeente Alkmaar (Mevr. Uljee)



economie en cultuur

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP  
"Inventarisatie studenten en  
leefbaarheid"

DATUM  
30 maart 2016

BIJLAGEN

BEHANDELD DOOR  
SG (Simone) van der Steen

DOORKIESNUMMER  
043 - 350 4719

ONZE REFERENTIE

E-MAILADRES  
simone.van.der.steen@maastricht.nl

FAXNUMMER  
043 - 350 4141

UW REFERENTIE

Geachte leden van het College

## Aanleiding

Vanuit het college is de vraag gesteld inzicht te krijgen in de aanpak van de gemeente Maastricht en andere partijen t.a.v. leefbaarheid en studenten, concreet eventuele overlast die gerelateerd of ervaren kan worden aan studenten veelal in de woonomgeving, de wijze van communicatie hierover met (overige) burgers en de hiaten hierin. Deze notitie is als volgt opgebouwd:

1. Management samenvatting
2. Definitie
3. Omvang en aard
4. Gemeentelijke Beleidsinstrumenten ter bestrijding en voorkoming van overlast
5. Rol en betrokkenheid overige partijen
6. Samengevat de praktijk en hiaten
7. Voorgestelde aanpak

## 1. Managementsamenvatting

Maastricht is een internationale universiteitsstad. Het belang van de Universiteit Maastricht (UM) en Zuyd Hogeschool (Zuyd) voor de stad Maastricht is evident; de aanwezigheid van deze onderwijs- en kennisinstellingen zorgt voor een enorme economische spin-off en een levendige stad. Studenten geven de stad, naast het niet-studerende deel van de bevolking, extra kleur. Maastricht wil ook een sociale en saamhorige stad zijn waar diverse bevolkingsgroepen samen en naast elkaar leven. Als diverse bevolkingsgroepen, met soms verschillende gewoonten en leefpatronen, samen in een straat of buurt wonen, zorgt dat ook weleens voor spanningen. Zo wordt er gefeest op doordeweekse dagen, begrijpt een internationale student niet direct waar de 'roeje tuut' toe dient en zijn er soms wildgeparkeerde fietsen te vinden. Ook worden woningen die voorheen door gezinnen werden bewoond op sommige plekken gesplitst zodat er studenten kunnen wonen. Maastricht is trots op haar universiteit en hogeschool. Tegelijkertijd kijken we ook niet weg als er vraagstukken zijn. Samen

Memo



dragen we de verantwoordelijkheid om het gesprek aan te gaan, met oplossingen te komen en deze uit te voeren.

Het college heeft daarom naar aanleiding van signalen van burgers uit een aantal buurten een inventarisatie gemaakt van problemen die er leven op het gebied van leefbaarheid en studenten in de woonomgeving. In dit memo worden de belangrijkste elementen uit deze inventarisatie benoemd.

Sommige burgers geven aan overlast te ervaren van studenten. Er is geen eenduidige definitie van overlast of overlast gerelateerd aan studenten en deze wordt dan ook niet systematisch gemonitord. Het is dan ook lastig om kwantitatieve uitspraken te doen. Er zijn wel inzichten op basis van kwalitatieve gegevens zoals gesprekken met burgers en buurtkaders over ervaren knelpunten het dan vooral betreft: geluidsoverlast in en rondom de woningen, afval/verloeding (fiets) parkeren en geluidsoverlast van en naar de horecagelegenheden. Klachten uit een aantal buurten en kamersgewijze, oudere woningtypen springen er uit: Centrum/binnenstad en woonbuurten zoals Brusselsepoort en Limmel. En als er over specifieke groepen gesproken wordt, dan betreft dit relatief vaak short stay, internationale studenten.. Op basis van harde cijfers kunnen we niet stellen dat er een groot probleem is. Uit gesprekken kunnen we tegelijkertijd concluderen dat er op sommige plekken wel degelijk overlast wordt ervaren.

Burgers ervaren en beschrijven problemen, maar weten nu niet goed tot wie ze zich kunnen wenden en welke inzet reeds gepleegd wordt door verschillende partijen: er is geen duidelijk aanspreekpunt, binnen de gemeentelijke organisatie maar ook andere (betrokken) partijen (ver)wijzen naar elkaar. De studentagent is over het algemeen wel gekend.

De (beleids)instrumenten die de gemeente Maastricht inzet ter bevordering van de leefbaarheid en voorkoming/bestrijding van overlast zijn geconcentreerd rondom vijf lijnen: handhaving openbare ruimte, handhaving WABO, woningbeleid, burgerparticipatie/buurtgerichte aanpak en het programma Student & Stad.

De specifieke inzet op deze vijf lijnen is als volgt:

- Handhaving t.a.v. de meest geconstateerde overlast omtrent studenten in de woonomgeving hebben deels een gemiddelde prioriteit (geluid) en deels een topprioriteit (afval, (fiets)parkeren) en is complex vanwege de beperkte rol en bevoegdheden van de handhavers. Veelal is de politiek aan zet.
- WABO: Met het project Veilige Kamers wordt aan een aantal vormen van overlast gewerkt door de (nieuwe) eisen m.b.t. de aanwezigheid van een fietsenstalling, een bergplaats voor huisvuil en de parkeernorm.
- Met het woningbeleid wordt gepoogd overlast gerelateerd aan studenten in de woonomgeving te voorkomen. Het woningbeleid richt zich echter vooral op een relatief kleine groep van nieuwe studentenkamers.
- In het verleden speelde het buurtgerichte werk een grote rol in de aanpak van overlast. Op dit moment is niet duidelijk hoe dat in de toekomst gaan lopen. Van de diverse buurten wordt een veel grotere zelfredzaamheid en participatie verwacht en zij zullen veel meer zelf moeten organiseren en hun weg gaan zoeken. Nu lijken goede ideeën in de sfeer van preventie moeilijk hun weg vanuit het initiatief naar een verbreding en committent te kunnen komen.
- De aanpak van Student & Stad concentreert zich op voorlichting in de preventieve sfeer en coaching/begeleiding van studenten(initiatieven) van onderop en helpt op deze manier aan het verbeteren van de leefbaarheid en integratie van studenten. De aanpak richt zich primair op de positieve bijdrage van studenten en de UM/Zuyd aan de stad.



Woningbouwcorporaties hebben inmiddels diverse maatregelen getroffen, speciaal gericht op studenten. Veel pandeigenaren en de kennisinstellingen zijn hier niet of nauwelijks mee bezig. Er is binnen de politie een aparte studentagent aangesteld die veelal wordt ingeschakeld als het gaat om overlast.

In het gemeentelijk beleidsinstrumenten zitten hiaten als het gaat om (over)last: het grote overzicht ontbreekt, er is geen integrale systematische preventieve aanpak maar er zijn wel heel veel goede initiatieven. De meeste initiatieven richten zich op studenten en veel minder op omwonenden.

In de voorgestelde integrale aanpak wordt uitgegaan van een aantal principes:

- Zet alle studenten niet in de hoek als overlastveroorzakers. Erken tegelijkertijd ook dat er op plekken sprake is van een overlastprobleem en dat de gemeente Maastricht daarin óók een verantwoordelijkheid heeft: benoem een bestuurlijk en ambtelijk trekker;
- Stuur aan op commitment voor een gedeeld probleemeigenaarschap van betrokken partijen die interventies kunnen plegen zoals de Maastrichtse Studentenraad, Universiteit Maastricht, Zuyd Hogeschool, Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht (VVWM), de grote corporaties.
- Accepteer dat (meer) handhaving en (meer) regelgeving niet de oplossing is, maar dat inzet van een ieder noodzakelijk is;
- Communiceer duidelijk aan alle inwoners van de stad wat de verschillende partijen al doen en ook wat ze wel en niet kunnen doen;
- Focus op een systematische, preventieve aanpak op de risicogroep, vooral in de woonbuurten en focus op geluid, afval en fiets(parkeren)
- Denk na hoe je gezamenlijk met alle partijen kunt focussen op meer tolerantie en begrip van en voor alle bewoners in de stad.

## 2. Definitie

Er is geen eenduidige definitie voor overlast en al zeker niet in relatie tot studenten. Met de term overlast wordt bedoeld de aantasting van de leefbaarheid en of het leefbaarheidsgevoel door omgevingsfactoren van materiële en personele aard.

In Groningen - een van de weinige gemeenten die de aanpak van "overlast van studenten" tot een speerpunt heeft gemaakt - is een meldpunt overlast studenten ingesteld en worden zaken genoteerd die te maken hebben met: lawaai, muziek, leefgeluiden, afval, fietsen, (brand) onveiligheid, onhygiënische situaties, vandalisme en openbaar dronkenschap, gerelateerd aan studenten. Bewoners klagen er het meest over lawaai, muziek, fietsen, leefgeluiden en afval. Het gaat veelal om nachtelijke onrust: geluiden van allerlei aard op een tijdstip dat andere mensen (willen) slapen. Het aantal en type klachten wordt nauwgezet gemonitord, maar vanwege het stigmatiserende karakter niet als zodanig gerapporteerd.

Binnen de gemeente Maastricht is een klantenmeldpunt waar zaken gemeld kunnen worden die te maken hebben met (klacht)meldingen in de openbare ruimte, openbare voorzieningen en woon- en leefomgeving. Dit systeem kent ook de categorieën overlast personen/jongeren/foutief gestalde fietsen en te vroeg/te laat aangeboden huisvuil en wordt niet gekoppeld aan type inwoners. Tevens is er een buiten beter app dat onderdeel is van het klantenmeldpunt. Hoewel er wel inzicht is in het type klachten kan aan de hand van de registratie slechts beperkt afgeleid worden dat het gaat om meldingen die betrekking hebben op overlast die gerelateerd kan worden aan studenten (in de woonomgeving). Ook bestaat de indruk dat burgers veelal klachten over overlast niet altijd melden.



In (geschreven) klachten van burgers en raadsleden richting gemeente over bepaalde buurten en of situaties wordt veelal de term studentenoverlast gehanteerd. De brieven komen binnen op diverse plekken binnen de gemeente Maastricht (wonen, handhaving Openbare ruimte, handhaven WABO, student en stad, burgergericht werk) en worden niet apart geregistreerd.

Bij de politie is wel inzicht in overlast in relatie tot studenten – hier wordt een aparte code gegeven aan het type overlast. Echter ook hier geeft men aan dat dit niet altijd juist geregistreerd wordt en dat ook niet altijd kan omdat dit eerst verder uitgezocht moet worden. Immers bij kamergewijze bewoning wordt er bijna altijd van uitgegaan dat het studenten betreft, maar dat is uiteraard niet altijd het geval. Deze meldingen worden overigens niet systematisch vergeleken met de meldingen bij het klantpunt binnen de gemeente Maastricht. In heel veel gevallen gaat het hier om geluidsklachten. Een goede monitoring is dus niet voorhanden.

Uit kwalitatief onderzoek (ontwikkeling woningsplitsing – en omzetting in kamers van Bureau Companen uit 2015, interviews met studentagent en betrokken ambtenaren) volgt dat er in toenemende mate geklaagd wordt door burgers over studenten. Expliciet worden genoemd: geluidsoverlast door huisfeesten, geluidsoverlast door studenten die van huis naar café en omgekeerd onderweg zijn, verloedering van het aanzicht van de straat/buurt door slecht onderhoud van de buitenzijde van de woning, slordig geparkeerde fietsen, vuilniszakken op verkeerde momenten aan de weg; parkeeroverlast van auto's in buitenwijken. Daarnaast wordt ook aangegeven dat het studentenimago van de buurt zou leiden tot waardedaling van woningen en verkoop aan beleggers om een woning vervolgens als studentenpand te gaan inzetten en niet aan reguliere huishoudens. Het betreft type klachten die betrekking hebben op de openbare orde, maar ook binnen de woon- en leefomgeving en het betreft type klachten die gaan over de beleving.

De overlast manifesteert zich volgens de geïnterviewden met name in verkamerde panden in de particuliere verhuur, waar sprake zou zijn van slecht onderhoud en weinig beheer. Overlast komt volgens de geïnterviewden vooral voor bij de groep van buitenlandse studenten, de short stay studenten, veelal afkomstig van de UM. Zij hebben weinig tot geen binding met de buurt, spreken de taal niet en zijn niet op de hoogte van Nederlandse gewoonten en regels en blijven maar kort. Door het gebrek aan specifieke ontmoetingslocaties en verenigingen organiseren zij veelal feesten in de woonbuurt, waardoor er veel geluidsoverlast ervaren wordt door omwonenden. Buurten die veel genoemd worden zijn naast het centrum en Wyck zijn Limmel, Brusselsepoort, Boschpoort en Belfort. Tevens wordt door betrokkenen gewezen op het toenemend aantal klachten van met name autochtone senioren, woonachtig in oudere woningen en/of woonflats of de zogenaamde portiekflats die veelal slecht geïsoleerd zijn en daardoor minder geschikt voor studentenhuysvesting. Hier wordt met name geklaagd over leefgeluiden, totaal andere leefritmes maar ook over het feit dat burgers niet weten waar zij hun klacht moeten uiten en “meldingsmoe” zijn. Ook wordt geklaagd over de daling van de woningwaarde en de “binding” in de buurt.

Samengevat: Er is geen eenduidige definitie van “overlast gerelateerd aan studenten” en deze worden ook niet systematisch gemonitord. Het is dan ook lastig om kwantitatieve uitspraken te doen. Er zijn wel inzichten op basis van kwalitatieve gegevens welke knelpunten het vooral betreft: geluid, afval/verloedering en parkeren. Veel “klachten over studenten” betreffen de openbare ruimte (bv. van en naar een horecagelegenheid). Klachten over een aantal buurten en kamersgewijze, oudere woningtypen springen er uit. Er wordt vooral geklaagd over de buitenlandse, short stay studenten afkomstig van de UM. Op basis van harde cijfers kunnen we niet stellen dat er een groot probleem is. Uit gesprekken kunnen we tegelijkertijd concluderen dat er op sommige plekken wel degelijk overlast wordt ervaren.



### 3. Omvang en aard van de problematiek

Doordat er geen eenduidige definitie te geven is van overlast die gerelateerd kan worden aan studenten in de woonomgeving en er geen systematische monitoring plaatsvindt van leefbaarheid en studentenhuysvesting, blijft het lastig om objectief uitspraken te doen over de omvang van de problematiek. Is er sprake van lichte vormen van last of is juist sprake van overlast. Wel kunnen aan de hand van een aantal objectieve cijfers hierover trendmatige uitspraken worden gedaan.

Het inwonertal in de binnenstad en omliggende buurten van Maastricht is in de afgelopen jaren gegroeid. De binnenstad is procentueel gezien zelfs de topper in de groei van het inwonertal. Dit is met name het gevolg van de sterke toename van het aantal studenten waarvan een deel in de binnenstad is gaan wonen.

In Maastricht studeren 19.700 studenten. Daarvan wonen bijna 11.000 studenten in Maastricht. Nagenoeg alle studenten woonachtig in Maastricht zijn afkomstig van de UM. Slechts 620 studenten zijn afkomstig van het HBO. Bijna 8.000 studenten wonen op een kamer, de rest woont in een zelfstandige woning. In Maastricht zijn naar schatting 3.500 panden die voor studentenhuysvesting kamergewijs worden verhuurd dan wel zijn gesplitst.

Er is op dit moment geen inzicht in de exacte spreiding en omvang van de diverse studentenpanden (onderzoek RO-groep verwacht in mei, nu wordt dit gebaseerd op een inschatting op basis van adressen waar 5 of meer personen wonen die behoren tot de leeftijdscategorie die aansluit op het studentenprofiel en WOZ gegevens).

Vaststaat dat het grootste deel (35%) van de studenten woont in het centrum. Het grootste deel van de studenten woont in panden van particuliere verhuurders. De omvang van de groep buitenlandse studenten is gestegen tot bijna de helft van het aantal studenten van de UM. De inschatting is dat het aantal buitenlandse studenten de komende jaren stabiel blijft, maar dat het aantal Nederlandse studenten dat in Maastricht woont zal dalen als gevolg van de ontgroening en diverse maatregelen (leenstelsel, afschaffing OV).

Uit het onderzoek van Bureau Companen inzake woningsplitsing en -omzetting in kamers volgt dat – ondanks dat het woningsplitsingsbeleid zich binnen de gestelde doelen en randvoorwaarden heeft ontwikkeld, bewoners in toenemende mate overlast ervaren van bewoners woonachtig in woningen of kamers mede als gevolg van het gesplitste of in kamers omgezette woningen. Ook blijkt dat er meer behoefte is aan uniformiteit en eenduidigheid in de toetsings- en handhavingcriteria.

Samengevat moet geconstateerd worden dat er geen trendmatig overzicht is van exacte cijfers van (over)last, maar dat het niet onlogisch is dat er op bepaalde plaatsen meer overlast in en rondom studentenpanden wordt ervaren. Immers het aantal studenten in Maastricht is gegroeid, dat geldt zeker voor bepaalde delen van de stad. De samenstelling is in toenemende mate gewijzigd. Ook blijkt dat er onduidelijkheid is over het gemeentelijk beleid en is het voor burgers blijkbaar niet altijd duidelijk waar zij met hun klachten naar toe moeten.



#### **4. Beleidsinstrumenten ter bevordering van leefbaarheid en bestrijding en voorkoming van overlast**

Er zijn binnen de gemeente Maastricht de volgende beleidsinstrumenten die worden ingezet ter bestrijding van overlast die gerelateerd kan worden aan studenten in de woonomgeving danwel gericht op studentenhuisvesting en leefbaarheid:

1. Handhaving openbare ruimte (Meerjarenbeleid handhaven openbare ruimte 2015, Veilige Buurten Aanpak, Veilig Uitgaan)
2. Handhaving WABO (project Veilige Kamers)
3. Woningbeleid (Evaluatie woningsplitsing en kamerverhuur, richtinggevend kader voor nieuw beleid voor woningsplitsing en –omzetting)
4. Burgerparticipatie en Burgergerichte aanpak (Herinrichting buurt- en wijkgericht werken)
5. Student & Stad (Actieprogramma Student & Stad 2014)

##### *1. Handhaving Openbare Ruimte en Veiligheid*

De gemeente Maastricht kent twee soorten handhaven: het handhaven openbare ruimte en handhaven Wabo. “Overlast gerelateerd aan studenten in de woonomgeving” raakt beide vormen van handhaving.

Handhaven Openbare ruimte houdt toezicht op en stimuleert het naleefgedrag. De uitvoering van deze plannen wordt gemonitord. Op basis van de ervaringen van het voorgaande jaar, vindt desgewenst bijstelling van het meerjarenbeleid en de prioritering plaats. Uitgangspunt is daarbij de beschikbare capaciteit. In het meerjarenbeleid handhaven openbare ruimte (2015) is de visie op handhaven als volgt gedefinieerd. De gemeente Maastricht streeft naar een optimaal naleefgedrag, waarbij de eigen verantwoordelijkheid van iedere burger, bezoeker en ondernemer een belangrijk uitgangspunt is. De rol van de gemeente bij het optimaliseren van het naleefgedrag bestaat uit het opstellen van heldere en eenduidige regels;

1. Bekendmaken van deze regels, zodat iedereen ze kent;
2. Toezien op naleving van de regels;
3. Aanspreken van mensen/organisaties die zich niet aan de regels houden;
4. Na waarschuwingen overgaan tot sancties.

De inzet van het team handhaven openbare ruimte richt zich op verschillende thema's. De inzet voor parkeren, milieu, fietsparkeren en topdruktedagen wordt gestuurd via de dienstverleningsovereenkomst met organisatieonderdeel Ruimte. In het meerjarenplan handhaven openbare ruimte zijn de prioriteiten vastgelegd. In onderstaande tabel zijn de apv-taken zwart gekleurd, de taken die zijn afgesproken in de dienstverleningsovereenkomst zijn groen gekleurd en de taken die samenhangen met het meerjarenplan veiligheid hebben een blauwe kleur. De cursief gedrukte taken zijn taken die samenhangen met overlast eventueel te relateren aan studenten in de woonomgeving.





Tabel 1: prioriteiten handhaven openbare ruimte

<b>Topprioriteiten:</b> <i>Het toezicht vindt plaats op vaste controlefrequentie. Verder wordt door de inzet van surveillance actief gezocht naar overtredingen. Meldingen en handhavingsverzoeken wordt direct opgepakt.</i>	<b>Gemiddelde prioriteit:</b> <i>Minder intensief toezicht. Meldingen worden direct opgepakt. Bij toenemende overlast, wordt op projectbasis proactief gecontroleerd. Elders worden steekproefsgewijs proactief controles uitgevoerd.</i>	<b>Lage prioriteit:</b> <i>Er is sprake van passief toezicht. In beginsel vinden enkel controles plaats bij meldingen en handhavingsverzoeken.</i>
<i>Verkeerd aangeboden afval</i>	Vuurwerk	Zwerwers
<i>Zwerfvuil</i>	<i>Wildplassen</i>	Winkeltijden
<i>Milieuperrons</i>	<i>Jeugd en jongeren</i>	Visserijcontrole
Grote evenementen (inclusief alcohol 18-)	APV algemeen	Stankoverlast
<i>Verkeersregulering</i>	<i>Zakkenrollerij</i>	Kleinschalige evenementen en optochten
<i>Signalering drugsoverlast</i>	<i>Veilige buurten</i>	
<i>Signalering problematiek richting Veiligheidshuis</i>	<i>Hondenbeleid</i>	
<i>Fietsparkeren<sup>1</sup></i>	Woonboten & woonwagenlocaties	
<i>Parkeren (betaald)</i>	<i>Geluid</i>	
<i>Parkeren (verkeersovertreding)</i>	Alcohol 18-	
Toezicht vergunningen/ontheffingen APV	Uitstallingen	
Terrassen	Reclame	
	DHW algemeen	
	Straatmuziek	
	<i>Inzamelen afval zonder vergunning</i>	

Er is 52,5 fte beschikbaar voor handhaving in de openbare ruimte. In 2016 is extra capaciteit beschikbaar voor evenementen, fietshandhaving, drugsoverlast, verkeersregulering en zwerfvuil. Hieruit volgt dat de meeste van de eerdere geconstateerde overlast zoals geluid en veiligheid een gemiddelde prioriteit hebben. Verkeerd aangeboden afval en (fiets)parkeren hebben topprioriteit. Handhaven van de openbare orde is vooral een taak van de politie. De bevoegdheden van de boa's en wijkgebonden medewerkers zijn beperkt in vergelijking tot die van de politie. Het toezien op en stimuleren van naleving van gemeentelijke regels vormt de hoofdtaak van het handhaven van de openbare ruimte.

Tegelijkertijd maakt het overzicht ook de complexiteit van een aanpak betreffende overlast op vele fronten duidelijk, vooral daar waar het gaat om preventie. Wie is aan zet en neemt het initiatief? Bv bij inbraakpreventie in studentenpanden hebben veel partijen een verantwoordelijkheid en is een meervoudige aanpak gewenst: inbraakwerend hang- en sluitwerk door pandeigenaren, coöperaties,

<sup>1</sup> Handhaven openbare ruimte ziet toe op het juist parkeren van fietsen in de openbare ruimte. De rol van handhaven is het optreden als gastheer, het waarschuwen bij foutief/hinderlijk gestalde fietsen, het verwijderen van wrakken, weesfietsen en eventueel gevaarlijk gestalde fietsen. Onder deze laatste categorie vallen fietsen die dusdanig geparkeerd staan dat de openbare orde en veiligheid erdoor in het geding kunnen raken. Denk aan fietsen voor nooduitgangen.



voorlichting door onderwijsinstellingen, gedrag door studenten en buurtbewoners. De rol van de gemeente is het informeren en faciliteren van bewoners en het maatschappelijk middenveld. Daarnaast zijn bestuursopdrachten burgerparticipatie en buurtgericht werken belangrijke flankerende trajecten.

Vanuit het veiligheidsbeleid is een aantal prioritaire thema's benoemd die ook gerelateerd zijn aan overlast en van waaruit een aparte aanpak is ontwikkeld. Genoemd kunnen worden de veilige buurten en "veilig uitgaan". De flexteams worden bij meervoudige problemen – vooral in extreme gevallen ingezet. Het aantal studentenpanden dat daarbij aangepakt wordt is relatief klein. Een aparte aanpak die ook gericht is op studenten is het project "veilig uitgaan". Middels een bewuste campagne worden studenten bewust gemaakt van gedragsregels en het melden van incidenten.

Samengevat: handhaving t.a.v. de geconstateerde overlast omtrent studenten in de woonomgeving/leefbaarheid hebben deels een gemiddelde prioriteit (geluid en veiligheid), deels een topprioriteit (afval en (fiets) parkeren) en is complex vanwege de beperkte rol en bevoegdheden van de handhavers.

## *2. Handhaving WABO*

Het Team Handhaven Wabo (18 fte) verricht toezicht en handhaving van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In hoofdzaak gaat het daarbij om milieu, industrie, MKB, horeca bouw, strijdig gebruik bestemmingsplan en brandveiligheid. Er wordt gecontroleerd door middel van pro-actieve controles zoals bijvoorbeeld het project Veilige Kamers en op basis van hetgeen inwoners melden.

Op het collegebesluit van juni 2015 ten aanzien van de prioriteiten voor Wabo handhaving waarin is bepaald dat de prioriteit moet liggen bij: fysieke veiligheid (milieu, brand, constructies) en bescherming van de monumentale binnenstad (bouw, welstand, strijdig gebruik, storende reclamevoeringen). De concrete taken zijn vertaald in een prioriteitenladder (bijlage 1) Deze ladder is het uitgangspunt voor de jaarlijkse uitvoeringsprogramma's. Verfijning vindt jaarlijks plaats op basis van nieuw beleid, nieuwe inzichten of gesignaleerde tendensen.

### *Project Veilige kamers.*

Dit project is nieuw en actueel. Het project heeft een budget voor drie jaar, is gestart op 1-1-2015, en is gestart omwille van de brandveiligheid. Het project richt zich daarom op panden met vijf of meer kamers, want alleen in dat geval gelden de specifieke brandveiligheidseisen. Bij panden met minder dan vijf kamers worden geen controles gedaan, op gebied van brandveiligheid gelden daar geen specifieke eisen voor. Eveneens geen controles worden gedaan bij de 700 kamerverhuurpanden die in de periode 2002-2008 zijn gecontroleerd en akkoord bevonden op gebied van brandveiligheid.

Maastricht heeft naar schatting 2.000 kamerverhuurpanden met vijf of meer kamers, waarvan maximaal 1.250 'onbekend', dat wil zeggen dat de eigenaar voor het gewijzigde gebruik (vijf kamers of meer) geen Gebruiksmelding heeft ingediend en mogelijk is ook sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan.

Op basis van het nu geldende interim-beleid voor woningsplitsing en omzetten naar kamers kunnen de meeste panden waarbij kamergewijze verhuur plaats vindt planologisch gelegaliseerd worden. Brandveiligheid wordt altijd bereikt. Getoetst wordt aan het bestemmingsplan en aan de criteria van het interim-beleid woningsplitsing en omzetten naar kamers met als voornaamste punten:



- a. Het pand, de woning en de kamers moeten voldoen aan het bouwbesluit.
- b. De woning moet minimaal 110 m<sup>2</sup> gebruiksooppervlak hebben, anders is omzetting naar kamers of woningsplitsing niet toegestaan. Dit geldt niet voor woningen die zijn gesplitst of omgezet vóór 21 mei 2013 zijnde de datum dat nieuw woningsplitsingsbeleid is ingegaan.
- c. Op eigen terrein moet ruimte aanwezig zijn voor een fietsenstalling en een bergplaats voor huisvuil.
- d. Voldaan moet worden aan de parkeernorm.

#### *Voortgang*

Naar schatting zijn ongeveer 600 panden bezocht. Mogelijk zijn dan méér panden op orde omdat zich nu de tendens aftekent dat pandeigenaren zich ook spontaan, dus zonder tussenkomst van handhaving, melden met een vergunningsaanvraag en/of gebruiksmelding. Dat is uiteraard een goede ontwikkeling.

Samengevat met het project Veilige Kamers wordt zeker een en ander gedaan aan door de eisen m.b.t. fietsenstalling, bergplaats voor huisvuil en parkeernorm. Aan de andere vormen van overlast zoals geluidsoverlast, feestjes enzovoorts doet dit project (uiteraard) niets.

#### *3. Woningbeleid (zie tevens collegenota evaluatie spitsen en omzetten wonen)*

Middels de Structuurvisie, het bestemmingsplan en de Lokale Woonagenda wordt gestuurd op (nieuwe) studentenhuisvesting. In de structuurvisie is bijvoorbeeld geen specifiek spreidingsbeleid voor studentenhuisvesting vastgelegd. M.a.w. er geldt geen normering of quoterings voor studentenhuisvesting. Dat betekent dat bij de situering van studentenhuisvesting, het behoeft patroon van studenten uitgangspunt is.

De bouw van studentenwoningen was in het kader van de stedelijke programmering tot voor kort als uitzondering benoemd. Dit is niet meer het geval. Er is komende 5 jaar nog beperkt ruimte voor toevoegingen: 860 eenheden via herbestemming grote monumentale gebouwen (bv. Eiffel, Bonnefantencollege, Grote Gracht); 40 eenheden via herbestemming van overige monumentale gebouwen; 40 eenheden via woningsplitsing tot zelfstandige wooneenheden voor studenten met campuscontract en 40 onzelfstandige wooneenheden per jaar. Met dit beleid zal het aantal nieuwe eenheden in woonbuurten nog verder worden beperkt.

Een van de meest bepalende beleidsinstrumenten die relevant is t.a.v. de overlast gerelateerd aan studenten is het beleid voor woningsplitsing. Het huidige beleid voor woningsplitsing is vastgelegd in het collegebesluit van 7 juli 2015. Medio 2013 heeft de raad het beleid voor woningsplitsing en kamersgewijze verhuur door middel van een amendement aangescherpt. Dit is vervolgens verwerkt in een aantal bestemmingsplannen. Bij de invoering van het amendement is in 2013 bepaald dat het gehanteerde juridische kader en de achterliggende beleidsregels een jaar later zouden worden geëvalueerd. Eind 2014 is volgens afspraak met de raad gestart met een evaluatie hiervan. Deze is zomer 2015 gepresenteerd aan de raad. Een nieuw beleidsinstrumentarium voor woningsplitsing en omzetting is bij collegebesluit van 7 juli 2015 vastgesteld, evenals een overgangsregeling voor illegale panden die voor het amendement verzuimd hebben ontheffing van het bestemmingsplan te vragen. Geschat wordt dat het om maximaal 1250 illegale panden gaat. Het nieuwe beleidsinstrumentarium kent de volgende opbouw: algemeen verbod op woningsplitsing en omzetting naar kamers met aanwijzingsbevoegdheid, generieke toets en een bouwtechnische toets. In de bouwtechnische toets zitten met name die onderdelen die kunnen bijdragen aan het verminderen van klachten t.a.v. overlast aan gerelateerd aan studenten in de woonomgeving. Voor de nieuwe situatie moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen en dienen gesplitste en of omgezette woningen te voorzien in een bergplaats voor fietsen en afval. Ook de panden die



verzuimd hebben ontheffing te vragen van het bestemmingsplan – die vallen onder de overgangsregeling – moeten hieraan gaan voldoen. Deze beleidsregels zullen uiteindelijk gaan landen in het facetbestemmingsplan. Geschat wordt dat het jaarlijks om hooguit 200 kamers per jaar bij zullen gaan komen.

#### *Huisvestingsverordening*

Zeer recent is tevens onderzocht of een aparte huisvestingsverordening soelaas zou kunnen bieden t.a.v. zaken die betrekking hebben op overlast. Het verschil tussen een huisvestingsverordening en een facetbestemmingsplan is de mogelijkheid om een splitsings- en omgevingsvergunning in te trekken, als de pandeigenaar de voorwaarden niet naleeft. Uit het onderzoek volgt dat in gemeenten waar een dergelijke verordening wordt gehanteerd, dit zelden gebeurt. Vooral als het gaat om het niet naleven van voorwaarden met betrekking tot de leefbaarheid (geluidsoverlast, parkeeroverlast) De vraag is dus of dit wel een relevant instrument is en hoe we hier in Maastricht invulling aan zouden willen geven.

#### *Hotels en/of gueshouses*

Een toenemend aantal (buitenlandse) studenten neemt qua huisvesting zijn of haar toevlucht tot een hotel of gueshouse. Er is een toename van het aantal meldingen en/of hotels zonder vergunning. Gemelde zaken worden opgepakt als er sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan, maar er geldt geen actieve opsporing van illegale hotels en gueshouses.

Samengevat. Met het woningbeleid wordt wel terdege gepoogd om leefbaarheid te bevorderen en eventuele overlast gerelateerd aan studenten in de woonomgeving te voorkomen. Echter het gaat om een relatief kleine groep van nieuwe studentenkamers. Daarnaast richt het woningsplitsingsbeleid zich alleen op panden met 5 of meer kamers en het betreft alleen nieuwe panden (inclusief nog de panden van de overgangsregeling die de komende periode alsnog aan de voorwaarden moeten voldoen). Ook gelden ze niet voor de hospita kamers. Als de eigenaar van een woning zelf in de woning woont en voor minimaal 50% eigenaar is, blijft het rechtstreeks toegestaan om maximaal twee kamers te verhuren.

#### *4. Burgerparticipatie en Herinrichting buurt- en wijkgericht werken*

In oktober 2015 heeft het College van B&W een nieuwe werkwijze gericht op zelfsturing – herinrichting van buurt en wijkgericht werken vastgesteld. Kern van deze visie is dat buurtplatforms gaan doorgroeien naar netwerken, waarin ook andere mensen en groepen gaan deelnemen. Buurtgericht werken oude stijl is daarmee opgeheven. De functie van stadsdeelmanager is veranderd naar procescoördinator. In 2016 geldt een nieuwe verordening vrijwilligersactiviteiten welzijn en zorg en zijn buurtbudgetten. Het is de bedoeling dat bewoners zelf prioriteiten gaan stellen en verantwoordelijkheden op zich nemen. Belangrijke rol van de medewerkers buurtgericht werken oude stijl was de schakel tussen (lijn) organisatie binnen de gemeente en buurt. De bedoeling is dat de lijnorganisatie dit nu zelf gaat oppakken en beleidsambtenaren optreden als contactambtenaren voor burgerinitiatieven.

In het verleden is vanuit diverse buurten en wijken goede ervaringen opgedaan met het bespreekbaar maken en oplossen van knelpunten tussen studenten en overige bewoners en was er sprake van een actieve afstemming tussen integrale veiligheidscoördinator-handhaving-politie en burgergericht werken ook daar waar het ging om studenten. Het betrof hierbij zaken als de aanpak van fietsveiligheid en problemen rondom horecagerelateerde overlast. Goede ervaringen zijn opgedaan in het Statenkwartier, Mariaberg en in Limmel. In Limmel is bijvoorbeeld de werkgroep “Studentenoverlast” actief. Hieraan nemen vertegenwoordigers van bewoners, studenten, Zuyd Hogeschool/Hotelschool en coöperaties aan deel. Met name de zeer actieve rol van Zuyd die studenten op hun gedrag aanspreekt, blijkt zeer waardevol. Ook hebben intensieve contacten en



gezamenlijke (vrijwilligers) tussen buurtorganisaties en studentenverenigingen veel kunnen doen aan het bespreekbaar maken van knelpunt en het begrip voor elkaar over en weer. Een goed voorbeeld hiervan is bv. De dag van de buurten geweest.

Samenvattend: Op dit moment is niet duidelijk hoe de contacten in de toekomst gaan lopen. Van de diverse buurten wordt een veel grotere zelfredzaamheid en participatie verwacht en zij zullen veel meer zelf moeten organiseren en hun weg gaan zoeken. Nu lijken goede ideeën in de sfeer van preventie moeilijk hun weg vanuit het initiatief naar een verbreding en committent te kunnen komen.

### 5. Student & Stad

In december 2013 is het Actieprogramma Student & Stad vastgesteld. Het actieprogramma richt op de vraag hoe Maastricht van oudste stad van Nederland met de jongste universiteit van Nederland zich kan ontwikkelen tot een echte studentenstad waarin de leefbaarheid van bewoners optimaal is en internationale studenten geïntegreerd zijn. In het actieprogramma worden projecten en/of onderdelen uitgewerkt die nog niet elders zijn belegd. Het actieprogramma richt zich primair op het benadrukken van de positieve bijdrage van de UM/Zuyd en studenten in Maastricht. Het actieprogramma is pragmatisch waarbij zoveel mogelijk wordt aangesloten bij bestaande instrumenten en middelen vanuit een gedeelde verantwoordelijkheid van partijen. Via het actieprogramma is heel fors geïnvesteerd in allerlei vormen van communicatie en voorlichting richting studenten over leefregels in de stad, ook op daarvoor de meest geëigende momenten (start academisch jaar, instroom groepen buitenlandse studenten, open dagen). Voorbeelden hiervan zijn de spreekuren bij de UM en de gemeente Maastricht, de INKOM, Facultytour, de portal [mymaastricht.nl](http://mymaastricht.nl) die nadrukkelijk stilstaat bij de leefregels in de stad; eigen gemeentelijke website (10 dingen die je over Maastricht moet weten: inclusief parkeren, fietsen, afval). Ook genoemd kan worden de folder "Your Stay in Maastricht" specifiek voor internationals. Andere voorbeelden zijn de voorlichtingscampagne samen met Mondriaan inzake alcohol en drugs tot en met zorgdragen voor een vertaling en verspreiden van bekendheid over [Maastricht.doet.nl](http://Maastricht.doet.nl) (vrijwilligerssite)

Daarnaast is vanuit Student en Stad stevig geïnvesteerd in het leggen van verbindingen tussen studenten(initiatieven) en andere initiatieven in de stad. Dit betreft zeer uiteenlopende ideeën en initiatieven van evenementen, vrijwilligersactiviteiten, stage(opdrachten) etc. Een van de initiatieven die nu loopt is het project "Woongenot": een groep vrijwilligers die een methode hebben bedacht om met groepen van autochtone bewoners en studenten tot over en weer meer begrip te komen. Getest wordt of dit inderdaad bruikbaar is.

Een van de meest actieve werkgroepen vanuit student en stad is de werkgroep leefbaarheid en integratie. In deze werkgroep werden acties van verschillende partijen inzake de leefbaarheid afgestemd. Bijvoorbeeld t.a.v. het project veilige kamers werd gezamenlijk nagedacht over noodscenario's. Het idee is nu de werkgroep leefbaarheid en integratie op te laten gaan in de overkoepelende coördinatiegroep.

Belangrijke actielijnen die voor 2016 op de rol staan, is het verder ontwikkelen van de pilot inzake een huurteam/housing helpdesk; de activiteiten t.b.v. het 40 jarig bestaan van de UM gericht op het verbeteren van contacten tussen studenten-buurt-UM; aanpak community building en tenslotte de international Students Club.

De Housing Helpdesk is er op gericht studenten te ondersteunen in hun knelpunten richten verhuurder zoals daar bijvoorbeeld is het aanpakken van achterstallig onderhoud, te hoge huurprijs, het niet terugkrijgen van de borg en andere knelpunten. Ook kan de huurder daar terecht over vragen m.b.t. problemen met andere huurders/buurt. De housing helpdesk voorziet daarmee in belangrijke mate in knelpunten in de directe woonomgeving van de studenten zelf. Alhoewel de



housing helpdesk in principe bedoeld is voor de huurders, kunnen ook verhuurders met vragen terecht.

Het te ontwikkelen project community building richt zich op de vraag hoe studenten veel meer op structurele wijze in buurten actief kunnen gaan zijn t.b.v. buurtbewoners en specifieke knelpunten in de buurt. Gedacht wordt dit soort activiteiten in het curriculum op te nemen of anderszins te “belonen” (huurkorting, certificaten) Hiervoor wordt nu een voorstel samen met Zuyd ontwikkeld. M.a.w. hoe goede ideeën veel meer aan elkaar te verbinden en niet telkens het wiel op verschillende plekken uit te vinden.

De International Students Club tenslotte, moet door middel van een interessante programmering in de Muziekgieterij dat (internationale) studenten veel minder geneigd zijn zelf huisfeesten te gaan organiseren.

Een van de belangrijkste uitgangspunten van Student en Stad is het veelal zichtbaar maken – en mogelijk maken van goede (samenwerkings)initiatieven van studenten met buurtbewoners. Middels beperkte aanjaagsubsidies worden dit soort initiatieven ondersteund.

Samengevat richt het actieprogramma zich vooral op zaken m.b.t. de overlast in preventieve, voorlichtende sfeer op de studenten zelf in hun contacten met (buurt) bewoners en niet zozeer op andere inwoners. Daarbij is vooral aandacht voor de internationale studenten. Was het programma tot voor kort vooral gericht op het oplossen van acute knelpunten, nu moet gezocht worden naar meer structurele inbedding.

## **5. Rol en betrokkenheid overige partijen**

### *Politie Maastricht*

De politie treedt in alle gevallen waar strafbare feiten worden gepleegd op en in die gevallen waarbij de veiligheid in het geding is of een bij echte excessen (zeer luidruchtige feesten). Bij dit laatste worden rode (onmiddellijke beëindiging) en gele (waarschuwing) kaarten uitgedeeld aan de feestvierders. Daar waar nodig worden ook afspraken gemaakt met coöperaties en of pandeigenaren. Heel zelden leidt dit tot uitzetting van huurders. Klachten gerelateerd aan studenten worden apart geregistreerd, maar dit systeem is niet waterdicht. Eén studentagent is actief, maar deze komt vaak handen te kort. De studentagent geeft aan dat de echte knelpunten zitten in het grijze gebied: overlast, dat ontstaat als gevolg van andere leefritmes. Ten aanzien van deze veel minder extreme vormen van overlast geldt een piepsysteem: bij heel veel en herhaaldelijke klachten gaat de politie – eventueel samen met vertegenwoordigers in de buurt kijken wat er aan de hand is en probeert te bemiddelen. In de praktijk ziet de studentagent een toename van klachten. Meerdere jaren per maal worden preventieve acties georganiseerd die zich ook op studenten richten: inbraakpreventie, fietsveiligheid, veilig uitgaan. Vanuit de politie wordt aangegeven dat het met name rondom preventieve acties moeilijk is andere partijen (menskracht) en (aanvullende) middelen te mobiliseren omdat andere betrokken partijen (gemeente, UM, Zuyd, woningbouwcoöperaties) dat weer niet als hun prioriteit zien. De studentagent is actief in de werkgroep leefbaarheid en integratie, een van de werkgroepen van Student en stad en bekend bij alle woningbouwcoöperaties.

### *UM en Maastricht Housing*

De UM vervult een actieve rol in de invulling van het actieprogramma student en stad waar op tal van manieren op preventieve wijze wordt gewerkt aan het voorkomen van overlast. Echter de invalshoek van student en stad is niet het voorkomen van overlast, maar het benadrukken van de positieve bijdrage van studenten in deze stad. Voorlichting, positieve publiciteit staat voorop en niet het bevoogdend “toespreken” van studenten.





Maastricht Housing heeft voor al hun externe guesthouses op de buitenlocaties een Housing Officer aangesteld. Deze is er om nieuwe bewoners welkom te heten, informatie te verschaffen over normen en waarden en contacten te onderhouden met de buurtplatforms. Op locatie in de Brouwersweg de grootste, is altijd personeel aanwezig omdat Maastricht Housing hier is gevestigd. Daar worden ook al deze zaken opgepakt.

#### *Zuyd Hogeschool*

Relatief weinig studenten van Zuyd zijn elders(dan op de eigen campus) gehuisvest. Echter daar waar studenten van Zuyd betrokken zijn bij eventuele knelpunten is Zuyd actief betrokken. Bv. Werkgroep overlast in Limmel. Zuyd heeft een uitvoerige introductie van hun buitenlandse studenten en buddy/coaches.

#### *Woningbouwcoöperaties*

Maasvallei heeft samen met Maastricht Housing een Housing Officer aangesteld voor twee van hun gueshouses (Volksplein, Prof Willemstraat). Deze housing officer is er voor zowel de huurders als andere bewoners om aan te spreken bij eventuele knelpunten en maakt de huurders wegwijs. Tevens verstrekt Maasvallei aan alle huurders een brochure over het voorkomen van overlast en wat te doen bij overlast. De brochure is in het Nederlands. Maasvallei wordt bij herhaaldelijk voorkomende problemen met huurders ook door de politie benaderd. Dit komt heel zelden voor. Tevens wordt in heel uitzonderlijke gevallen aan mediation gedaan. Het kan hier gaan om studenten en overige bewoners maar ook om studenten onderling in een wooncomplex.

Servatius heeft eveneens een aantal, dat via Maastricht Housing worden verhuurd aan studenten. Indien zich daar overlast problemen voordoen, wordt Maastricht Housing ingeschakeld. Servatius heeft geen specifieke maatregelen of aanpak t.b.v. studenten. Servatius heeft voor de 1000-1500 eenheden die worden verhuurd aan studenten net als voor de andere panden complexbeheerders en sociale adviseurs die optreden bij eventuele problemen in de complexen en of met omwonenden die kunnen worden ingeschakeld. Knelpunten die zich vooral voordoen zijn rondslingerende fietsen en afval/vervuiling in algemene ruimten. De complexbeheerder probeert dat door aanschrijven en mondeling overleg op te lossen. Bewoners krijgen een algemeen informatiepakket waarin ook verwezen wordt naar de diverse relevante sites (bv. Gemeente t.a.v. afval). Contracten worden in het Engels opgesteld. Bij problemen met omwonenden – bijvoorbeeld bewoners van koopwoningen, treedt de sociale adviseur en/of complexbeheerder met hen in overleg. Het gaat dan veelal om kwesties waarin ook al de studentagent is betrokken. Servatius geeft aan relatief heel weinig knelpunten te ervaren.

Woonpunt heeft één wijkbeheerder die studenten aanspreekt als er knelpunten zijn m.b.t. overlast (veelal fietsen, afval). Het gaat om ca 1000 wooneenheden. De wijkbeheerder spreekt studenten aan en schrijft ze aan ook in het Engels. Af en toe worden informatie/voorlichtingsbijeenkomsten georganiseerd met meerdere studenten en is er sporadisch contact met de studentagent. De studenten worden per eenheid gevraagd een facebookpagina aan te maken zodat ze makkelijker met de wijkbeheerder en onderling kunnen communiceren. Woonpunt geeft aan in de binnenstad te merken dat er juist meer problemen zich voordoen met studentenwoningen van particuliere eigenaren, dan van de woningcoöperaties. Woonpunt geeft aan dat het lastig is dat de studenten zelf vaak moeilijk aanspreekbaar zijn omdat ze snel weer verhuizen. Er is een internationaal wegwijs pakket beschikbaar.

Voor de woningbouwcoöperaties geldt dat “overlast waar studenten bij betrokken” relatief licht zijn t.o.v. de knelpunten die zich voordoen van veel andere huurders: verslaving, vervuiling, psychische problemen enzovoorts.



### *Particuliere verhuuders*

De particuliere verhuuders zijn veelal uit beeld als het gaat om zaken die bijdragen aan een betere leefbaarheid. Wel zijn een aantal (grotere) eigenaars bezig zich te verenigen en een keurmerk te ontwikkelen. Met name deze zaken zouden op een positieve manier kunnen gaan bijdragen aan het verbeteren van de leefbaarheid.

## **6. Samengevat de praktijk en de hiaten**

In deze paragraaf wordt per type van overlast kort aangegeven hoe deze in de praktijk wordt aangepakt

### *Geluid, lawaai, muziek en feesten (in de woonomgeving):*

- Bij deze vormen van overlast wordt geen onderscheid gemaakt in doelgroepen/veroorzakergroepen.
- Bij extreme overlast en daar waar ook sprake is van strafbare feiten treedt de politie op en maakt deze ter plekke een einde aan bijvoorbeeld huisfeestjes. Voor de horeca gelden andere regels, daar hier ook de horeca-eigenaar kan worden aangesproken. De (gemeentelijke) handhavers opereren maar tot 22.30 's avonds en kunnen dus veelal niet optreden wanneer er daadwerkelijke problemen optreden, maar hebben daar ook niet de bevoegdheid toe. Dit geldt ook voor bij zaken die spelen tijdens het verlaten van een café. De politie werkt met gele en rode kaarten dit soort vormen van overlast. Niet altijd wordt dit heel serieus genomen. In een enkel geval heeft ook de UM de betrokken studenten er op aangesproken. De studentagent volgt via social media mogelijk te organiseren feestjes en probeert ook op deze manier preventief op te treden. Heel af en toe wordt het multidisciplinair flexteam ingezet. Dit gebeurt vanuit integrale veiligheid en bij excessen;
- Veel voorkomender en lastiger aan te pakken zijn de minder extreme gevallen. Er geldt daar in feite een vorm van een piepsysteem: alleen in buurten, wijken waar burgers en of in toenemende mate ook raadsleden zich melden, wordt op verzoek door de gemeente actie ondernomen. De gemeente treedt dan op als mediator en probeert partijen bij elkaar te brengen. Dit doen zowel mensen van Vergunningen & Leefbaarheid, buurtgericht werken, integrale veiligheid en af en toe student en stad. Een groot deel van dit soort conflicten komt ook terecht bij de studentagent.
- In een beperkt aantal gevallen doen burgers een formeel verzoek aan de gemeente om – indien een pand strijdig met het bestemmingsplan verhuurd wordt aan studenten – hier te handhaven. In die gevallen eist de gemeente pandeigenaren de huurcontracten op te zeggen.
- Studenten worden tijdens de INKOM, via de facultytours, via informatie op de site mymaastricht.com er op gewezen op leefregels en rekening te houden met hun burens en geen huisfeesten etc te organiseren.
- Het programma en de locatie van de International Student Network in de Muziekgieterij moeten een goed alternatief gaan bieden voor huisfeesten.
- Het gros van geluidsoverlast (bv. Veelal t.a.v. leefgeluiden) speelt in panden die in feite niet geschikt zijn voor studentenhuysvesting of bij panden waarbij de pandeigenaren buiten beeld zijn. Grootschalige – daarvoor geëigende studentenpanden – zouden een goed alternatief kunnen bieden voor veel van dit soort overlast. Hiervan zijn er relatief weinig in Maastricht.
- Richting burgers wordt niet actief gecommuniceerd waar te zijn als er klachten zijn over studenten. Burgers dienen zich in principe te melden bij het klantenmeldpunt van de gemeente Maastricht en/of buiten beter app





#### *Rondslingerende fietsen:*

- Fietsen die in de binnenstad rondslingeren (weesfietsen en wrakken) worden door de gemeente Maastricht/handhaving opgehaald. Ook gevaarlijk gestalde fietsen worden verwijderd. Buiten het centrum en in de woonbuurten wordt pas na meldingen gekeken of het mogelijk is fietsen op te halen.
- Bij nieuwe aanvragen voor het omzetten en/of splitsen van een woning en omzetten naar kamers moet een bergplaats/voorziening voor het stallen van fietsen zijn gerealiseerd (inclusief de panden die nu in de overgangsregeling alsnog de benodigde vergunningen willen behalen). In de praktijk gaat het daarbij om een minderheid van de studentenpanden.
- Burgers kunnen knelpunten melden bij het klantenmeldpunt en/of buiten beter app.

#### *Parkeren:*

- Studenten worden actief geïnformeerd over de mogelijkheden van (langer) parkeren en vergunningen (via 10-regels die je over Maastricht moet weten bij inschrijving UM; site [Mymaastricht.nl](http://Mymaastricht.nl); ook via Beter Bereiken worden studenten aangespoord anders te reizen);
- In het interim-woningbeleid is het voldoen aan de parkeernorm opgenomen.

#### *Afval:*

- Studenten worden via een mail bij inschrijving bij de UM gewezen op 10 zaken die zij moeten weten over Maastricht. Daarbij wordt hen gewezen op de regels omtrent afval. Deze staan ook (in het engels) op de site [mymaastricht.nl](http://mymaastricht.nl). Vanuit handhaven worden in sommige wijken daarnaast nog flyer acties georganiseerd om studenten te wijzen op de juiste manier van afval aanbieden;
- Op basis van het nu geldende interim-beleid voor woningsplitsing en omzetten naar kamers moeten op eigen terrein een bergplaats voor huisvuil zijn.
- Er wordt onderzoek verricht naar de herkomst van foutief geplaatste zakken en er worden opruimkosten (€108,-) in rekening gebracht bij de overtreder indien afval verkeerd wordt aangeboden.
- Burgers kunnen knelpunten melden bij het klantenmeldpunt en/of buiten beter app.

#### *Onveiligheid/Brandveiligheid*

- Middels het project Veilige Kamers wordt gecontroleerd of studentenpanden voldoen aan specifieke brandveiligheidseisen.
- Bij panden met minder dan vijf kamers worden geen controles gedaan. Op het gebied van brandveiligheid gelden daar geen specifieke eisen voor.
- Bij het housing team kunnen studenten specifiek navraag doen inzake m.b.t. bouwkundige eisen van het pand en de wijze waarop zij de pandeigenaar hierop kunnen aanspreken.
- Bij excessen treedt het multidisciplinair flexteam op en worden pandeigenaren aangesproken.

#### *Drank/drugs*

- Tijdens de INKOM worden handhavers van de gemeente Maastricht ingezet om te zorgen dat de regels van de Drank en Horecawet worden nageleefd. Voor horeca zaken zijn de zaken goed geregeld en kan de eigenaar/uitbater worden aangesproken. Ook met studentenverenigingen worden daar goede afspraken over gemaakt (bv. Convenanten)
- Samen met Mondriaan, UM, gemeente Maastricht is een preventieve aanpak ontwikkeld voor studenten



#### *Hiaten*

- De problematiek gerelateerd aan studenten en overlast wordt door sommige bewoners als een probleem ervaren, maar het wordt door de gemeente Maastricht niet als zodanig gemonitord of benoemd en niet tot prioriteit beschouwd. Het niet willen duiden van de knelpunten vanuit een stigmatiseringgedachte leidt tot grote frustraties van buurtbewoners. Zij voelen zich hun beurt niet gehoord.
- Voor de buurtbewoner is het onduidelijk welk gemeentelijk beleid gevoerd wordt ter voorkoming van overlast en de mogelijkheden ter bestrijding van overlast. Dit leidt tot nog nog meer onvrede.
- Veel knelpunten kunnen voorkomen worden door een preventieve aanpak gericht op gedragsverandering van groepen van studenten en overige partijen vooral in specifieke buurten. Alhoewel er hele goede gerichte initiatieven zijn, vooral gericht op de studenten is er geen sprake van een systematische preventieve aanpak. Dit heeft te maken met het feit dat de problematiek vele dimensies, overlap en grijze gebieden kent maar ook dat het gemeentelijk beleid en instrumentarium strikt is georganiseerd qua prioriteitstelling, en budgetten.
- Woningbouwcoöperaties/Maastricht Housing hebben voor hun eigen woningbouwcomplexen voorzieningen getroffen in de sfeer van een Housing Officer, sociale adviseurs, wijkbeheerders en/of complexbeheerders maar hebben ook te maken met snel wisselende groepen van (buitenlandse) studenten die moeilijker aanspreekbaar zijn.
- De vele particuliere pandeigenaren zijn uit beeld, alhoewel er wel goede initiatieven zijn richting een organisatie en de mogelijkheid van het invoeren van een keurmerk.
- Het woonbeleid en in het bijzonder het woningsplitsingsbeleid aan zich kan relatief weinig aan de huidige problematiek doen omdat het zich met name richt op nieuwe situaties;
- Er zijn vele goede voorbeelden waarbij de UM en Zuyd betrokken zijn bij een preventieve aanpak gericht op het voorkomen van overlast. Voor een meer structurele aanpak zal een veel sterkere en waarschijnlijk ook iets andere rol noodzakelijk zijn.

#### **7. Voorgestelde aanpak**

- Zet alle studenten niet in de hoek als overlastveroorzakers. Erken tegelijkertijd ook dat er op plekken sprake is van een overlastprobleem en dat de gemeente Maastricht daarin óók een een verantwoordelijkheid heeft: benoem een bestuurlijk en ambtelijk trekker.
- Stuur aan op commitment voor een gedeeld probleemeigenaarschap van betrokken partijen die interventies kunnen plegen zoals de Maastrichtse Studentenraad, Universiteit Maastricht, Zuyd Hogeschool, Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht (VVWM), de grote woningcorporaties.
- Accepteer dat (meer) handhaving en (meer) regelgeving niet de oplossing is, maar ook dat méér inzet van een ieder noodzakelijk is;
- Communiceer duidelijk aan alle inwoners van de stad wat de verschillende partijen al doen, ook wat ze wel en niet kunnen doen.
- Focus op een systematische preventieve (gedragsveranderende) aanpak op risico groepen, vooral in de woonbuurten en focus op geluid, afval en (fiets) parkeren;
- Denk na hoe je gezamenlijk met alle partijen kunt focussen op meer tolerantie en begrip van en voor alle bewoners in de stad.

#### Bestuurlijk trekker:

Voorstel: Wethouder Student en Stad Mieke Damsma

#### Ambtelijk opdrachtgever:

Voorstel: Manager Sociaal



Ambtelijke stuurgroep:

*Voorstel:* Omdat de opdracht in principe alle domeinen raakt wordt voorgesteld tevens een stuurgroep in te stellen bestaande uit: Harry Loozen, Tiny Beenackers, Wim Ortjens, Jos Simons en Marike Arents;

Ambtelijke opdrachtnemer(s):

Wat zijn de voornaamste benodigde werkzaamheden m.b.t. "studenten en overlast";

- Organiseer binnen de gemeentelijke organisatie een duidelijk coördinatiepunt voor vormen van overlast m.b.t. studenten. Dit coördinatiepunt wisselt meer systematisch knelpunten en monitoringsinformatie uit en ontwikkelt een systematische, preventieve aanpak. Het coördinatiepunt coördineert intern, naar de buurt en andere externe stakeholders.
- Communiceer duidelijk aan alle inwoners van de stad wat de verschillende partijen al doen, ook wat ze wel en niet kunnen doen.
- Focus op een systematische preventieve (gedragsveranderende) aanpak op risico groepen, vooral in de woonbuurten en focus op geluid, afval en (fiets) parkeren;
- Denk na hoe je gezamenlijk met alle partijen kunt focussen op meer tolerantie en begrip van en voor alle bewoners in de stad.

Een van de belangrijkste onderdelen van het de werkzaamheden is het aanspreekpunt en het daadwerkelijk kunnen leggen van de contacten extern en intern. Een deel van de werkzaamheden zit daadwerkelijk bij de afdelingen, die vanuit een werkgroep dit aanpakken.

*Voorstel:* extra personele inzet vanuit het Sociale Domein (Rieneke Soumete)

*Voorstel:* werkgroep: Rieneke Soumete (sociale domein), Simone van der Steen (Economie en Cultuur/Student en Stad), Fred Bunk/pm (Ruimte/Wonen); pm Veiligheid en Leefbaarheid, Communicatie (Esther Weijenberg, communicatie student en stad)