



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de fractie van CDA Maastricht
de heer Mat Brüll
mevrouw Vivianne Heijnen

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP

Vragen ex art. 48 RvO inzake Nieuw beleid
woningsplitsing en omzetting naar kamers

BEHANDELD DOOR

A.R. (Fred) Bunk

DATUM

22 oktober 2015

VERZONDEN 22 OKT. 2015

TELEFOONNUMMER

043 - 350 4450

BIJLAGEN

2

ONZE REFERENTIE

2015.34505

E-MAILADRES

fred.bunk@maastricht.nl

FAXNUMMER

043 - 350 4141

UW REFERENTIE

Geachte heer Brüll en mevrouw Heijnen,

Onderstaand treft U de beantwoording aan van de vragen die uw fractie gesteld heeft in kader van artikel 48 van het Reglement van Orde.

Vraag 1:

De overgangsregeling gaat geruime tijd duren, van juli dit jaar tot zeker medio 2016 en wellicht langer. In samenhang hiermee willen wij het college erop wijzen dat belangrijke toetsingscriteria nu niet gehanteerd kunnen worden. Het woningquotum en het Maastrichts keurmerk studentenwoningen. Hoe stuurt u hierop?

Antwoord 1:

In voorbereiding is het raadsbesluit stedelijke programmering woningbouw 2016-2020. Behandeling hiervan in de raad is voorzien in het eerste kwartaal van 2016. In het raadsbesluit wordt de contingentering van woningsplitsing en woningomzetting opgenomen. In de tussentijd wordt getalsmatig niet gestuurd, maar alleen op basis van de kwalitatieve criteria. Het keurmerk studentenhuysvesting is (vooralsnog) niet voorzien als formeel toetsingscriterium bij aanvragen voor woningsplitsing en omzetting naar kamerverhuur.

Vraag 2:

De gemeente geeft aan dat het opstellen van het keurmerk door verhuurders en universiteit gebeurt. Welke sanctionerende werking gaat uit van dit keurmerk, wie legt de sancties op en wat gebeurt er als je je als verhuurder niet aansluit of houdt aan dit keurmerk?

Antwoord 2:

Het keurmerk is nog in ontwikkeling. De gemeente participeert in de totstandkoming van het keurmerk. Zij doet dit samen met andere betrokken partijen, zijnde kamerverhuurders, UM en huurders. Het is niet de bedoeling dat dit een officieel keurmerk van overheidswege wordt en dat er op basis hiervan vanuit de overheid sancties kunnen worden opgelegd.

Vraag 3:

Als er geen keurmerk van de grond komt, stelt de gemeente dit dan alsnog in?

Vragen ex art. 48 RvO



DATUM
22 oktober 2015

Antwoord 3:

Mocht dit onverhoopt gebeuren, dan is ontwikkeling van een eigen keurmerk een optie.

Vraag 4:

Heeft u vooraf een inschatting gemaakt hoe de overgangsregeling uitpakt voor de buurten die al te kampen hebben met een onevenredig aantal studentenpanden?

Antwoord 4:

Ja. De legalisering van bestaande panden wordt beoordeeld op basis van het nieuwe beleid. Voor situaties die al bestonden voor 21 mei 2013 geldt de overgangsregeling. Het beleid voor die panden, die er soms al vele jaren zijn, is er niet op gericht om het aantal studentenpanden terug te dringen, noch op stadsniveau, noch op het niveau van individuele buurten of straten. Hierbij is meegewogen dat er in het beleid geen norm is bepaald voor wat "een onevenredig aantal" is. Dat veronderstelt het maximeren van het aantal studentenpanden (per straat/buurt/wijk). Voor een dergelijke quotering bleek bij de voorbereiding van het nieuwe beleid onvoldoende draagvlak te bestaan.

Vraag 5:

U wil kleine eengezinswoningen beschermen tegen omzetting en splitsing. Kunt u aangeven in hoeverre deze woningen reeds gesplitst dan wel omgezet zijn?

Antwoord 5:

Niet in zijn algemeenheid en niet voor de stad als geheel. Met het nieuwe beleid wil het college voorkomen dat de kleinere woningen die er nu zijn, zoveel mogelijk beschikbaar blijven voor de groeiende groep kleinere huishoudens. Door de veranderende bevolkingsamenstelling (minder gezinnen, minder grote gezinnen en meer kleinere huishoudens) voorziet het college voor de toekomst een overschot aan grotere gezinswoningen. De kleinere gezinswoningen acht het college geschikt voor de huisvesting van kleinere huishoudens.

Vraag5a:

Kunt u dat voor bijvoorbeeld een buurt als Limmel weergeven?

Antwoord 5a:

Het splitsen en omzetten naar kamers is in Limmel geconcentreerd in enkele straten met oudere koopwoningen (Populierenweg, Askalonstraat, Emmausstraat, Dolmansstraat). Over het algemeen zijn de woningen in dit gebied groter dan 110m². Verder woont een groot deel van de studenten intern op de Hogere Hotelschool. In de rest van Limmel zijn op kleine schaal woningen gesplitst in appartementen of omgezet in kamergewijze verhuur.

De woningvoorraad van Limmel is ruim 800 woningen groot. Hiervan is 80% (ca. 650 woningen) kleiner dan 110m². Van deze kleinere woningen is naar schatting 2% (15 woningen) in gebruik als studentenpand.

Vraag 6:

Waarom voert u geen specifiek beleid voor omzetting naar kamers aan de ene kant en woningsplitsing in appartementen aan de andere kant?

Antwoord 6:

Het beleid voor kamers en appartementen is slechts deels hetzelfde. Er is geen aanleiding om ten aanzien van de berging voor fietsen en afval een apart beleid te voeren. Wel zijn er op grond van het



DATUM
22 oktober 2015

parkeerbeleid verschillende parkeernormen voor kamers en appartementen. En bij de stedelijke programmering woningbouw komen er afzonderlijke contingenten voor omzetten naar kamers en splitsen in appartementen.

Vraag 7:

Wat is het aantal en het aandeel grondgebonden woningen van 110m² en groter, uitgesplitst naar huur en koop, en per buurt? Wat is het aantal en aandeel gestapelde woningen van 110m² en groter, uitgesplitst naar huur en koop, en per buurt?

Antwoord 7:

Aantal en aandeel woningen in Maastricht groter dan 110m², naar woningtype en sector, afgerond op honderdtallen

MAASTRICHT		Aantal woningen	Aandeel
Grondgebonden	Koop	11.600	64%
	Huur	3.600	27%
Gestapeld	Koop	1.100	25%
	Huur	1.900	9%
TOTAAL	Koop	12.700	56%
	Huur	5.500	16%

Leeswijzer: 64% wil zeggen dat 64% van de grondgebonden koopwoningen groter is dan 110m².

Zie bijlage 1 voor het cijferoverzicht per buurt. Zie bijlage 2 voor een overzicht van het aandeel grondgebonden koopwoningen groter dan 110m². Daaruit blijkt dat dit aandeel in Limmel met 46% ruim onder het stedelijk gemiddelde van 64% ligt.

Vraag 8:

Hoeveel procent van de huidige bij de gemeente bekende grondgebonden studentenpanden is 110m² en groter (ook per buurt)?

Antwoord 8:

De gemeente beschikt niet over één bestand van studentenpanden. De beantwoording van deze vraag is alleen mogelijk door het koppelen van verschillende bestanden. In het licht van deze raadvragen beperkt het college zich tot het beeld voor Limmel.

Er zijn in Limmel 45 grondgebonden woningen in gebruik als studentenpand. Tweederde hiervan is groter dan 110m².

Vraag 9:

Hoeveel procent van de huidige bij de gemeente bekende studentenpanden in gestapelde woningen is 110m² en groter (ook per buurt)?



DATUM
22 oktober 2015

Antwoord 9:

Hiervoor geldt hetzelfde als vraag 8. Het beeld voor Limmel is als volgt. Het aandeel gestapelde woningen dat in gebruik is als studentenpand is nul. Er zijn op basis van het WOZ nu geen gestapelde woningen in gebruik als studentenpand.

Vraag 10:

Hoe wordt in het huidige nieuwe beleid rekening gehouden met het feit, dat het relatief beperkte aantal koopwoningen in Limmel behouden dient te blijven?

Antwoord 10:

Er is rekening gehouden met het aandeel kleinere woningen. Een onderscheid naar huur en koop is daarbij niet gemaakt. In Limmel valt 80% van de woningvoorraad onder het verbod op basis van de vierkantemeternorm. Dit is substantieel hoger dan het stedelijke gemiddelde van 69%.

Vraag 11:

Met welke redenen heeft u gekozen voor 110m² norm in het nieuwe beleid?

Antwoord 11:

Deze vraag is al gesteld in uw vorige serie vragen over hetzelfde onderwerp. Deze zijn bij brief van 28 september beantwoord:

“De hoogte van de norm is bepaald door 1) de huidige opbouw van de woningvoorraad, 2) het vraagpatroon van kleinere huishoudens en 3) de grootte van de woningen in het nieuwbouwaanbod.

De motivatie voor de norm komt voort uit het uitgangspunt van beleid om zo goed mogelijk tegemoet te komen aan de huidige woningvraag. Gezien de groei van het aantal kleinere huishoudens is het van belang dat de voorraad kleinere woningen op peil blijft, mede gezien de groeiende betaalbaarheidsproblemen. Daarom is ervoor gekozen deze af te schermen door een minimumnorm voor te splitsen of om te zetten woningen.

Uitgangspunt is niet het stimuleren van het splitsen of omzetten van grotere woningen, maar het afschermen van kleinere woningen. Het mogelijk maken van woningsplitsing en -omzetting bij monumenten vloeit voort uit het onder meer in de structuurvisie vastgelegd uitgangspunt om monumentale gebouwen prioriteit te geven bij herbestemming en hergebruik.”

Vraag 12:

In het huidige beleid worden de grondgebonden koopwoningen in veel wijken geheel niet meer beschermd. Het quotum voor splitsen en omzetten in het kader van de stedelijke woningbouwprogrammering is gekoppeld aan de vraag naar studentenhuisvesting. Het college voorziet een stijging van de vraag naar studentenhuisvesting. Dit betekent dat het quotum ruimte geeft voor een stijging van splitsen en omzetten in het kader van de stedelijke woningbouwprogrammering. En waarom voorziet het college een stijging van de vraag naar studentenhuisvesting? Immers in de media is onlangs juist aangegeven, dat deze vraag afneemt. Studenten kiezen er namelijk steeds vaker voor om thuis te blijven wonen om de kosten te drukken, zodat ze minder hoeven te leden. Hoe zo draagt dit bij aan de leefbaarheid binnen wijken? (zie het antwoord op vraag 20).



DATUM
22 oktober 2015

Antwoord 12:

Zie de tabel bij het antwoord op vraag 7 en bijlage 1. Stedelijk gezien is bijna tweederde van de grondgebonden koopwoningen groter dan 110m². Ruim eenderde van de voorraad grondgebonden koopwoningen valt dus onder het verbod. De verschillen tussen buurten zijn groot (varieert van 0% in Vroendaal tot 79% in Belfort). Voor Limmel geldt dat meer dan de helft van de grondgebonden koopwoningen (54%) onder het verbod valt.

De stijging van de vraag naar studentenhuisvesting is een gevolg van de stijging van het aantal buitenlandse studenten. Volgens de huidige prognoses is die toename groter dan de afname van het aantal Nederlandse studenten. Een afname die veroorzaakt wordt door het nieuwe leenstelsel. Per saldo is er een groei van de behoefte.

De groeiende vraag wil het college primair opvangen door de realisatie van enkele grote complexen voor studentenhuisvesting (Carré, Student Hotel Eiffel, Bonnefantencollege). Het is dus niet de bedoeling en ook niet noodzakelijk om de groeiende vraag op te vangen door een ruim contingent voor woningsplitsing en omzetting naar kamers. Door de woningvraag van studenten (deels) af te leiden naar grootschalige locaties wordt naar de mening van het een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid binnen wijken. In antwoord op vraag 20 uit uw vorige serie vragen is dit al aangegeven. Ook ander flankerend beleid is toen benoemd, namelijk het actieplan Student en Stad en het keurmerk kamerverhuur.

Vraag 13:

Waarom voorziet het college een stijging van de vraag naar studentenhuisvesting? Immers in de media is onlangs juist aangegeven, dat deze vraag afneemt. Studenten kiezen er namelijk steeds vaker voor om thuis te blijven wonen om de kosten te drukken, zodat ze minder hoeven te lenen.

Antwoord 13:

Zie het antwoord op vraag 12.

Met vriendelijke groet,


Gerdo van Grootheest,
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen, Natuur en Milieu.

Vragen ex art. 48 RvO

Bijlage 1 Aantal en aandeel woningen groter dan 110 M2, naar woningtype en sector, per buurt (bron: WOZ bestand 1/1/14 (bewerkt))

Buurt	Grondgebonden koopwoningen opp.vl. >= 110 m2	Aandeel	Grondgebonden huurwoningen opp.vl. >= 110 m2	Aandeel	koopwoningen opp.vl. >= 110 m2	Aandeel	Gestapelde huurwoningen opp.vl. >= 110 m2	Aandeel	Totaal aantal koopwoningen opp.vl. >= 110 m2	Aandeel	Totaal aantal huurwoningen opp.vl. >= 110 m2	Aandeel
AMBY	1.186	68%	163	39%	19	43%	64	11%	1.205	67%	227	23%
BEATRIXHAVEN	1	100%	1	20%	0	0%	1	50%	1	100%	2	29%
BELFORT	138	21%	13	22%	9	2%	2	1%	147	13%	15	5%
BIESLAND	308	89%	46	61%	0	0%	0	0%	308	89%	46	41%
BINNENSTAD	48	96%	49	88%	80	58%	207	22%	128	68%	256	26%
BORGHAREN	262	51%	36	19%	7	47%	13	10%	269	51%	49	15%
BOSCHPOORT	65	26%	32	17%	1	13%	9	3%	66	26%	41	8%
BOSCHSTRAATKWARTIER	21	81%	14	74%	35	18%	104	12%	56	26%	118	13%
BOSSCHERVELD	128	80%	28	44%	4	21%	3	3%	132	74%	31	17%
BRUSSELSPOORT	286	61%	77	22%	40	17%	115	14%	326	46%	192	16%
CABERG	47	54%	22	3%	6	12%	5	1%	53	39%	27	2%
CAMPAGNE	264	96%	39	95%	0	0%	0	0%	264	89%	39	13%
DAALHOF	940	85%	95	14%	90	24%	25	2%	1.030	70%	120	7%
DE HEEG	607	48%	315	56%	7	3%	4	0%	614	42%	319	21%
DOUSBERG - HAZENDANS	433	79%	37	39%	7	12%	1	25%	440	72%	38	38%
FRONTENKWARTIER	58	89%	9	12%	8	67%	2	13%	66	86%	11	12%
HEER	781	49%	172	19%	11	10%	44	4%	792	47%	216	11%
HEUGEM	444	53%	58	14%	31	25%	30	5%	475	49%	88	9%
HEUGEMERVELD	193	52%	76	22%	13	34%	64	12%	206	50%	140	16%
ITTEREN	168	53%	36	38%	0	0%	0	0%	168	53%	36	33%
JEKERDAL	221	90%	68	94%	2	40%	7	54%	223	89%	75	88%
JEKERKWARTIER	116	78%	66	55%	39	61%	66	15%	155	73%	132	23%
KOMMELKWARTIER	72	71%	46	52%	55	64%	42	9%	127	68%	88	16%
LANAKERVELD	9	45%	1	100%	0	0%	0	0%	9	45%	1	100%
LIMMEL	99	46%	58	13%	0	0%	3	2%	99	43%	61	11%
MALBERG	218	39%	269	24%	0	0%	12	1%	218	26%	281	12%
MALPERTUIS	36	34%	41	10%	0	0%	1	0%	36	23%	42	4%
MARIABERG	98	59%	122	8%	30	31%	85	16%	128	49%	207	10%
MEERSSENHOVEN	8	80%	2	100%	0	0%	0	0%	8	80%	2	100%
NAZARETH	32	37%	41	6%	4	4%	8	1%	36	19%	49	3%
OUD - CABERG	407	83%	75	56%	14	26%	3	2%	421	77%	78	28%
POTTENBERG	135	92%	23	6%	0	0%	1	0%	135	78%	24	2%
RANDWYCK	221	55%	23	55%	28	22%	20	5%	249	47%	43	9%
SCHARN	1.070	81%	160	60%	31	12%	38	5%	1.101	70%	198	20%
SINT MAARTENSPORT	84	98%	81	28%	9	41%	27	7%	93	86%	108	15%
SINT PIETER	287	81%	40	23%	18	75%	14	19%	305	81%	54	22%
STATENKWARTIER	128	70%	132	44%	30	32%	115	10%	158	57%	247	17%
VILLAPARK	688	88%	120	79%	84	45%	71	27%	772	79%	191	46%
VROENDAAL	210	100%	20	100%	11	92%	0	0%	221	100%	20	100%
WITTEVROUWENVELD	189	35%	328	32%	19	15%	53	6%	208	31%	381	20%
WOLDER	462	89%	122	56%	6	60%	17	18%	468	88%	139	44%
WYCK	152	92%	105	85%	347	59%	579	28%	499	66%	684	32%
WYCKERPOORT	234	63%	303	53%	32	13%	71	6%	266	42%	374	22%
MAASTRICHT	11.554	64%	3.564	27%	1.127	25%	1.926	9%	12.681	56%	5.490	16%



