



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES POSTBUS 1992, 6201 BZ MAASTRICHT

raadsfractie MV
J. Hoen

MAASTRICHT

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

WWW.GEMEENTEMAASTRICHT.NL

ONDERWERP
Vragen art.48 RvO over handhaving
woningsplitsing

BEHANDELD DOOR
JJ (Jos) Bazen

E-MAILADRES
jos.bazen@maastricht.nl

DATUM
27 mei 2015

VERZONDEN 29 MEI 2015

DOORKIESNUMMER
043 350 44 68

FAXNUMMER
043 350 44 48

BIJLAGEN

ONZE REFERENTIE
2015-17419

UW REFERENTIE

Geachte meneer,

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

Vraag 1: Is het College bekend met het feit dat de handhavingacties en ontruimingsaanzeggingen ondanks de toezegging door wethouder van Grootheest in de Cie vergadering, gewoon doorgaan?

Antwoord 1: De wethouder heeft niet toegezegd dat de controles gestopt of opgeschort worden. De wethouder heeft wel aangegeven dat gekeken wordt naar de vraag of een toepassing van de 20 m² eis wellicht te rigide is. Over dit thema zal aan de raad nieuw beleid worden voorgesteld.

Vraag 2: Kan het College mededelen hoeveel handhavingacties en dwangsomaanzeggingen namens het College zijn verzonden?

Antwoord 2: Per 15 mei 2015 zijn 114 panden gecontroleerd. Voor 50 panden is een aanschrijving verzonden op basis van het strijdige gebruik in relatie tot het bestemmingsplan. Voor 46 panden is een aanschrijving verzonden op basis van de brandveiligheidsvoorschriften. Deze items zijn soms in één brief opgenomen. Strijdig gebruik en brandveiligheid zijn in een en dezelfde brief opgenomen. Brandveiligheid is vrijwel overal niet in orde, maar in 46 gevallen is het aanleiding geweest om dwingend voor te schrijven.

In een overzicht:



DATUM
27 mei 2015

wijk	Aantal controles	Aantal voornemens opleggen dwangsom ivm strijdig gebruik	Aantal voornemens opleggen dwangsom ivm brandonveiligheid
Limmel	13	5	7
Brusselse Poort	53	27	26
Belfort	4	3	0
Boschstraatkwartier	1	Nog niet bekend	Nog niet bekend
Caberg	8	5	4
Daalhof	4	2	1
Heer	3	Nog niet bekend	Nog niet bekend
Mariaberg	26	8	7
Wyck	1	0	1
Wyckerpoort	1	Nog niet bekend	Nog niet bekend
Totaal	114	50	46

Vraag 3: Kan het College aangeven op welke wijken de ontruimingsaanzeggingen betrekking hebben, met vermelding van de aantallen per wijk en op grond waarvan de ontruiming is aangezegd, te splitsen in brandveiligheid en bewoning door studenten in strijd met het vigerend Bestemmingsplan?

Antwoord 3: zie het overzicht bij de beantwoording van vraag 2.

Alleen aanschrijvingen vanwege strijdig gebruik leiden tot een voornemen als hiervoor bedoeld. Het niet naleven van eisen op gebied van brandveiligheid leidt slechts zelden tot de eis om het gebruik te staken. Dat gebeurt alleen in extreem onveilige situaties, die zijn we echter nog niet tegengekomen.



DATUM
27 mei 2015

Vraag 4: Kan het College aangeven hoeveel studenten in welke periode hun kamer moeten gaan ontruimen? Kan het College aangeven hoe het College denkt om te gaan met studenten die zich op de Wettelijke ontruimingsbescherming beroepen?

Antwoord 4: Het aantal studenten is niet exact te bepalen. Dat hangt ook af van het verloop onder de studenten,. Het is zeer wel denkbaar dat er studenten zijn die aan het einde van dit studiejaar sowieso de kamer zouden gaan verlaten. Anderzijds kunnen wij ook nu niet inschatten voor hoeveel studenten een oplossing in hetzelfde pand wordt gezocht en gevonden bijvoorbeeld door het aantal kamers te verminderen waardoor wel toestemming van de gemeente verkregen kan worden. Vooralsnog gaat het College ervan uit dat bij ongeveer 20 % van de verhuurpanden sprake is van een niet realiseerbare omzetting tot kamerverhuur. Overigens is er nog geen enkele *dwangsombeschikking* verstuurd. Wel is het *voornemen* om een dwangsom op te leggen kenbaar gemaakt.

Het deel van de vraag dat gaat over de Wettelijke ontruimingsbescherming wordt beantwoord in vraag 5 hierna.

Vraag 5: Kan het College aangeven op welke wijze een huiseigenaar die een dwangsombeschikking heeft ontvangen en waarvan de huurder zich op de dwingend rechtelijke wettelijke ontruimingsbescherming beroept de huurder dat dwingendrechtelijk recht moet ontnemen?

Antwoord 5: De zogenaamde Ontruimingsbescherming is hier niet van toepassing omdat die slechts geldt voor bedrijfsruimten, niet voor woonruimten. Als bedoeld wordt op de wettelijke huurbescherming die in het Burgerlijk wetboek is geregeld dan is het antwoord dat wij in de dwangsombesluiten ruime termijnen aanhouden zodat verhuurders tevens aan hun wettelijke opzegtermijnen kunnen voldoen. De gemeente zal in het algemeen termijnen stellen die rekening houden met de minimale opzegtermijn van 3 maanden. Pandeigenaren kunnen uitstel van de termijnen vragen, dat vraagt uiteraard wel een goede motivering. Het opzeggen van de huur wegens strijd met het bestemmingsplan is overigens een wettelijke grond voor opzegging van de huur.

Vraag 6: Is het college zich ervan bewust dat het opleggen van een dwangsom beschikking het dwingendrechtelijk systeem van de ontruimingsbescherming die iedere huurder heeft doorkruist en zet het College door die ontruimingsbeschikking niet aan tot wetsovertreding door verhuurders te verplichten de dwingend rechtelijke ontruimingsbescherming van de huurders te schenden?

Antwoord 6:
het College is zich daarvan bewust en daarom worden ruime termijnen gegund zodat verhuurder en huurder de beëindiging zo soepel mogelijk kunnen regelen.

Vraag 7: Kan het College aangeven hoeveel panden op dit moment zijn gecontroleerd en bij hoeveel panden ontruiming is aangezegd?



DATUM
27 mei 2015

Antwoord 7: zie tabel bij vraag 2

Vraag 8: Kan het College aangeven hoeveel panden nog worden gecontroleerd en hoeveel ontruimingen daar, op basis van de thans bekende gegevens uit voortvloeien?

Antwoord 8: Op de rol staan ongeveer 500 panden. Per 15 mei zijn 114 panden gecontroleerd. Belangrijk is te vermelden dat de wijken Limmel en Brusselsepoort die het eerst gecontroleerd zijn (ook dat was een verzoek van de Raad), relatief strenge bestemmingsplannen hebben. Dat geeft dus een vertekend beeld. In veel andere wijken zal de handhaving minder vaak leiden tot de eis dat het kamerverhuur moet worden beëindigd.

Vraag 9: Heeft het College met de Universiteit van Maastricht de gevolgen voor de studenten besproken?

Antwoord 9: ja.

Vraag 10: Is het College zich ervan bewust dat er een groot tekort aan kamers ontstaat de komende drie maanden voor nieuwe studenten waarvan het aantal groter is dan het vorig jaar?

Antwoord 10: Naar verwachting is de afname van het aantal kamers op de totale kamermarkt in Maastricht, relatief gezien beperkt. Er is in Maastricht geen sprake van een krappe kamermarkt. Desondanks is met Maastricht Housing afgesproken dat studenten, ingeval dat nodig is, terecht kunnen bij het reguliere aanbod van kamers van Maastricht Housing, dan wel, in noodgevallen en als vangnet tijdelijk terecht kunnen in het Guesthouse van de UM, voor zover de capaciteit dat toelaat.

Vraag 11: Hoe gaat het College studenten die volgens het College ontruimd moeten worden aan vervangende huisvesting helpen waarbij alsdan moet worden uitgegaan dat die nieuwe huisvesting aan de laatste normen voldoet?

Antwoord 11: : In beginsel is het aan de studenten zelf om te zoeken naar huisvesting, zulks uiteraard met hulp van bemiddelingsbureaus die daar voor zijn.
Zie verder het antwoord op de vorige vraag 10.

Vraag 12: Waar is dergelijke huisvesting te vinden?

Antwoord 12: in Maastricht en omstreken

Vraag 13: Worden door het College ook de woningcorporaties, die niet aan de nieuwe normen voldoen op dezelfde wijze als particuliere verhuurders aangepakt?

Antwoord 13: de gemeente schrijft de pandeigenaar aan. Als de corporatie de pandeigenaar is, dan wordt die corporatie aangeschreven. Er is daarbij geen enkel verschil in benadering of wijze van aanpak of termijnen die gesteld worden. Eigenaar is eigenaar.

Vraag 14: Kan het College dat met cijfers onderbouwen?

Antwoord 14: 10 panden van de diverse woningstichtingen zijn inmiddels gecontroleerd. In één geval is aangeschreven op strijdigheid m.b.t. het bestemmingsplan. Drie panden waren zonder meer



DATUM
27 mei 2015

in orde. De overige 6 worden nog nader getoetst/uitgewerkt, de conclusies zijn thans nog niet bekend.

Vraag 15: Begrijpt het College wel dat wonen in de binnenstad voor met name buitenlandse studenten een belangrijke zo niet belangrijke reden is om in Maastricht te komen studeren?

Antwoord 15: : het College gaat er van uit dat de keuze voor de stad waar je gaat studeren primair wordt ingegeven door het aanbod van de studierichting die je ambieert. Het college realiseert zich vervolgens ook dat secundaire motieven een rol spelen bij de keuze voor Maastricht. De handhavingactie heeft als doel veilige studentenkamers te krijgen in panden waarin dat is toegestaan. Tevens wil het College het besef van verantwoordelijkheid bij de pandeigenaren opkrikken. Dat is ook in het belang van de studenten, binnenlands of buitenlands.

Vraag 16: Begrijpt het College dat als toekomstige studenten in de binnenstad geen woonruimte kunnen vinden ten gevolge van hun eigen beleid, zulks betekent dat de groei van de universiteit een aflopende zaak zal zijn?

Antwoord 16: in het kader van dit handhavingproject worden ongeveer 500 panden gecontroleerd die bij de gemeente onbekend zijn, althans de omzetting van woning naar kaders is niet bij de gemeente gemeld of door de gemeente vergund. Daarnaast heeft Maastricht nog meer dan 1.700 panden die kamergewijs verhuurd worden die wel bekend en in orde zijn. Als van de groep onbekende panden (500) die nu wordt gecontroleerd, 100 panden moeten sluiten dan is dat 100 panden van de 2.200. Daarbij is bovendien niet uitgesloten dat in die 100 panden, na aanpassingen van dat pand, toch nog enkele honderden studenten gehuisvest kunnen blijven. Verder blijkt dat de kamermarkt in Maastricht niet krap is. Redenen waarom het College het uitgangspunt en de vrees dat de studenten in de toekomst geen woonruimte in de stad kunnen vinden, niet deelt. Van een beperking van de groei van de UM vanwege een eventueel verlaagd aanbod van kamers, is geen sprake.

Vraag 17: Begrijpt het College dat als haar handelen eenmaal via Internet wereldwijd bekend wordt de internationale positieve grondhouding van studenten om in Maastricht te komen studeren negatief kan omslaan en dat dan de geest uit de fles is en er niet snel meer in terugkeert?

Antwoord 17: zoals blijkt uit de beantwoording op vraag 16 hiervoor, ziet het College de gevolgen voor de beschikbaarheid van huisvesting een stuk genuanceerder en heeft het College daarom die vrees niet.

In een situatie waarbij het kamerverhuur ongereguleerd is, brandonveilig is, niet in de woonomgeving geïntegreerd is, de pandeigenaren hun verantwoordelijkheid niet nemen en dan ook de lokale overheid haar verantwoordelijkheid voor toezicht en handhaving niet neemt, zal op den duur veel desastreuzer zijn voor het imago van Maastricht als studentenstad.

Vraag 18: Deelt het College mijn mening dat dit anti student beleid het begin van het eind is van de Maastricht University en zeker van de groei daarvan?

Antwoord 18: deze mening deelt het college niet. We verwijzen naar de beantwoording van de vragen 16 en 17.



DATUM
27 mei 2015

Vraag 19: Is het College bereid binnen een week de reeds aangeschreven huiseigenaren waar ontruiming is aangezegd op basis van strijdigheid met het bestemmingsplan schriftelijk te berichten dat deze aanzeggingen worden ingetrokken?

Antwoord 19: het college ziet daartoe geen aanleiding.

Vraag 20: Heeft het College zich wel gerealiseerd dat indien in een blog over studeren in Maastricht of via andere sociale media uiting op internet gaat rondzingen dat in Maastricht de studentenhuysvesting onveilig en problematisch is, dat zulks betekent dat het met heel veel zorg opgebouwde positieve imago in Maastricht als veilige en gezellige monumentenstad binnen de kortste keren zwaar afbreuk zal doen aan het nu nog positieve imago van Maastricht als studentenstad? Hoe denkt het College deze ontwikkeling tegen te gaan?

Antwoord 20: zoals reeds geantwoord is het College niet bevreesd voor de geschetste ontwikkeling. Het is ook van belang om een imago als onveilige stad voor kamerbewoners te vermijden. Handhaving op de veiligheid van de kamers en op de kwaliteit van de kamers en de kwaliteitsaspecten rond het wonen op kamers (denk aan fietsenstallingen en vuilnis), is dus ook in het belang van de studenten én voor het imago van de stad.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

O. Hoes,
Burgemeester van Maastricht.