



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

| | | |
|--|---------------------------------------|-----------------|
| ONDERWERP | DATUM | BIJLAGEN |
| Antwoord op vragen gesteld in raadsronde 20 november 2018 (Evaluatie Beleid Splitsen en Omzetten woningen) | 28 november 2018 Verz.: 29-11-2018 | |
| BEHANDELD DOOR | TELEFOONNUMMER | ONZE REFERENTIE |
| AR (Fred) Bunk | 043 - 350 4450 | 2018.38333 |
| E-MAILADRES | FAXNUMMER | UW REFERENTIE |
| fred.bunk@maastricht.nl | 043 - 350 4141 | -- |

Geachte raadsleden,

In deze raadsinformatiebrief informeer ik u nader over enkele onderwerpen waarover vragen zijn gesteld in de raadsronde Evaluatie beleid splitsen en omzetten van woningen van 20 november jl. Achtereenvolgens worden behandeld:

1. bevoegdheden raad en college in relatie tot het splitsings- en omzettingsbeleid;
2. procesgang facetbestemmingsplan en woonprogrammering;
3. nadere informatie rondom overlastmeldingen komend uit de pilot Student en Leefbaarheid;
4. informatie over tijdelijke bewoning rondom studentenhuisvesting.

1. Bevoegdheid raad/college in relatie tot het beleid Splitsen en omzetten van woningen

De gemeenteraad van Maastricht stelt de belangrijkste beleidskaders vast en het college van B&W voert deze uit, bijvoorbeeld via uitvoeringsprogramma's. De beleidskaders van het thema Wonen die door de raad zijn of worden vastgesteld, zijn de Woonvisie 2018 (kwalitatief kader), de Woonprogrammering 2016-2020 (kwantitatief kader) en het (facet)bestemmingsplan (juridisch kader). Met het vaststellen van de woonprogrammering stuurt de raad op de vraag hoeveel woningen of kamers en welke types worden toegevoegd, zo ook voor studentenhuisvesting.

In het facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting' wordt bij raadsbesluit alleen een stadsbreed splitsings- en omzettingsverbod opgenomen. Het college kan daarvan afwijken met een speciale procedure (krumelafwijking). De doorlooptermijn daarvan is gelijk aan die van de reguliere omgevingsvergunningprocedure. Of er door het college wel of geen vergunning wordt verleend, is door het college uitgewerkt in de beleidsregels 'Woningsplitsing en woningomzetting' en de daarbij behorende uitvoeringsregels. Voor deze opzet is bewust gekozen opdat de beleidsregels -wanneer daar aanleiding voor is- snel door het college kunnen worden aangepast. Deze verdeling van bevoegdheden geldt overigens voor meerdere ruimtelijke beleidsvelden (voorbeeld: parkeren).

De bevoegdheid met betrekking tot de beleidsregels 'Woningsplitsing en woningomzetting' kan alleen naar de raad als deze regels in het facetbestemmingsplan zelf worden opgenomen (lees: onderdeel worden van het facetbestemmingsplan). Voor elke wijziging, groot of klein, van de beleidsregels (bijvoorbeeld het aanpassen van een straatpercentage, het vaststellen van de lijst van straten die op slot staan of het wijzigen van de criteria op woningniveau) moet dan telkens een volledige bestemmingsplanprocedure (wettelijk vooroverleg,



DATUM
28 november 2018

ontwerpfase, zienswijze, beroep) worden doorlopen en dat kan een jaar of langer gaan duren. Dus het opnemen van beleidsregels in het facetbestemmingsplan zelf maakt het snel en tijdig bijsturen van beleid moeilijk, tijdrovend en duur.

Het college heeft de afgelopen jaren veel tijd geïnvesteerd in overleg en afstemming met belanghebbenden bij de voorbereiding, uitvoering en de evaluatie van het beleid en heeft de raad hier ook bij betrokken. Ik heb daarbij ervaren dat de belangen en meningen ver uit elkaar lopen. Het huidige beleid is mede het resultaat van de afweging van de uiteenlopende en soms tegengestelde belangen. Dat heb ik ook zo ervaren in de raadsronde van 20 november jl. Het is juist ook hierom van belang dat we in gesprek blijven met belanghebbenden in dit dossier en dat de gemeente - wanneer dat noodzakelijk is- relatief snel kan inspringen op veranderende omstandigheden. En dat zal, zoals hiervoor is aangegeven, veel moeilijker worden wanneer de regels van het beleid splitsen en omzetten tot de raadsbevoegdheid gaan behoren en integraal onderdeel worden van een juridisch instrument waartegen bezwaar en beroep mogelijk is.

2. Procesgang facetbestemmingsplan en woonprogrammering

In de raadsronde van 20 november jl. werd gevraagd of de woonprogrammering studentenhuisvesting vóór het facetbestemmingsplan kan worden vastgesteld. Beide onderwerpen worden gepland (dat wil zeggen aan de raad ter vaststelling aangeboden) voor het eerste kwartaal van 2019. De programmering gaat met name over aantallen en typen toe te voegen woningen. Het facetbestemmingsplan vormt het juridisch sluitstuk van de uitvoeringsregels op het gebied van splitsen en omzetten van woningen. Deze processen staan los van elkaar en hoeven daarom niet per sé in een bepaalde volgorde te worden vastgesteld.

3. Informatie over de overlastmeldingen van de pilot Student en Leefbaarheid

Er zijn vier vragen gesteld rondom de overlastmeldingen. Deze worden hieronder beantwoord.

a. Over welke periode heeft de meting plaatsgevonden?

De metingen hebben plaatsgevonden gedurende de looptijd van de pilot. De pilot startte op 9 maart 2017 en heeft geduurd tot 1 juli 2018.

b. Zijn de overlastmeldingen studentgerelateerd?

Eén van de doelen van de pilot was om ervaring op te doen met een actieve(re) reactie op meldingen van woonoverlast door kamerbewoners, derhalve lag vooral de focus op studentgerelateerde overlastmeldingen. De meldingen, die eerder als bijlage bij de raadsinformatiebrief van 16 november jl. zijn opgenomen, zijn de tijdens de pilot geregistreerde studentgerelateerde overlastmeldingen, die door de politie en handhaving in behandeling zijn genomen. Tijdens de pilot zijn, om een vergelijk te kunnen maken met overige geluidsoverlast meldingen, deze deels ook gemonitord.

c. Zitten er ook meervoudige meldingen in (dwz meldingen van dezelfde personen)

Bij de geregistreerde meldingen zitten ook meldingen van dezelfde personen, maar bijvoorbeeld op verschillende dagen. Soms zijn er afspraken in een buurt gemaakt dat een bepaald persoon de daadwerkelijke melding maakt. Verder komt in sommige kamerverhuurpanden ook meervoudige overlast voor.



DATUM
28 november 2018

d. Hoe wordt/is overlast geconstateerd?

Een overlastmelding komt over het algemeen bij de politie binnen. Indien BOA's in dienst zijn, gaan deze ter plaatse kijken. Gedurende de pilot was dit op twee avonden/nachten in de week. Indien er geen BOA's in dienst zijn, gaat de politie bij het overlastgevend pand ter plaatse. Hierbij dient vermeld te worden dat overlastmeldingen geen prioriteit bij de politie hebben en er daarom soms niet of veel later op gereageerd kan worden.

Politie of team Handhaven (de BOA's) kunnen alleen ter plaatse constateren of er daadwerkelijk sprake is van overlast afkomstig van kamerpanden. Indien dit geval is wordt dit vastgelegd en indien er geen sprake is van overlast wordt dit ook vastgelegd. Gedurende de pilot is bij meer dan de helft van de meldingen, waar politie of BOA's ter plaatse zijn gegaan, ook daadwerkelijk overlast geconstateerd.

Aan de raad is toegezegd dat de resultaten van de totale pilot Student en Leefbaarheid nog voor 2019 aan de raad kenbaar worden gemaakt. Daar zullen de overlastmeldingen ook onderdeel van zijn.

4. Voorbeelden van tijdelijke woonvormen

In de raadsronde van 20 november jl. is toegezegd om voorbeelden van tijdelijke huisvesting bijvoorbeeld voor studenten te sturen. Afbeeldingen hiervan zijn opgenomen in bijlage 1 van deze brief. Andere voorbeelden van tijdelijke en/of flexibele woonvormen kunt u aantreffen op de website: <https://flexwonen.nl/praktijkvoorbeelden/>.

Uit deze voorbeelden moge blijken dat tijdelijke en flexibele woonvormen in Nederland inmiddels een hoge vlucht hebben genomen en qua uiterlijk en gebruiksmogelijkheden niet hoeven onder te doen voor permanente woonvormen.

Ik ga er van uit uw raad met het bovenstaande voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,
Wethouder Economie, (Eu)regionalisering, Wonen en Sociale Innovatie,

Vivianne Heijnen.



DATUM
28 november 2018

Bijlage 1: Voorbeelden van tijdelijke woningen



Raadsinformatiebrief



DATUM
28 november 2018



Raadsinformatiebrief