

Motie VVD Woningplitsing

Aanwezig

Voorzitter: de heer A. Frijns.
College: Wethouder Van Grootheest.
Griffie: mevrouw Goossens.

De dames Hendriks en Nuyts en de heren Demandt, Beckers, Schoffeleers, Sabel, Van Gugten, Barendse en Sondejker.

De **voorzitter** heet iedereen om 19.20 uur welkom. Hij geeft de fractie van de VVD de gelegenheid om haar motie toe te lichten.

VVD (de heer Demandt) deelt mee dat tijdens de stadsronde veel belangstelling was voor dit onderwerp. Eerder is een amendement aangenomen, waarin is afgesproken dat woningplitsing in principe niet is toegestaan. Het is slechts toegestaan als er aan een aantal eisen wordt voldaan. Zo moest een kamer minimaal 20 m² en een individuele wooneenheid minimaal 50 m² groot zijn. In het rapport over de evaluatie van dit onderwerp blijkt dat dit zorgt voor een terugval van het aantal woonruimten en dat het de prijs opdrijft. Verder is niet duidelijk in hoeverre deze eis bijdraagt aan de leefbaarheid in het huis of in de buurt. De VVD stelt dan ook voor om deze eis te schrappen. De motie is mede ondertekend door de PvdA, D66, Maastrichtse Volkspartij, SP, Liberale Partij Maastricht, Seniorenpartij, CDA, Partij Veilig Maastricht en Stadsbelangen Mestreech.

D66 (de heer Schoffeleers) deelt mee dat het amendement destijds is ingediend vanwege de leefbaarheid. Toen is ook afgesproken dat er na een jaar een evaluatie moest plaatsvinden. Uit die evaluatie blijkt dat de eis niet bijdraagt aan de leefbaarheid en zelfs een aantal ongewenste effecten heeft. Daarom heeft de fractie de motie mede ondertekend.

Spreker stelt voor om binnen een tot twee jaar alle woonruimten te controleren, de woonruimten die voldoen aan het bouwbesluit te legaliseren en daarvoor een voorstel aan de raad voor te leggen. Dan kan dit dossier ook gesloten worden.

Seniorenpartij (de heer Sabel) vraagt aandacht voor de brandveiligheid. Op dat gebied mogen geen concessies worden gedaan. Met die opmerking steunt ook de Seniorenpartij deze motie.

PvdA (mevrouw Hendriks) is ook van mening dat een beperking van het aantal vierkante meters niet bijdraagt aan de leefbaarheid. De fractie zal de motie dan ook steunen. Ook spreekster vraagt daarbij aandacht voor de brandveiligheid.

GroenLinks (de heer Van Gugten) vindt het voorstel onverstandig. Door woningplitsing en kamerverhuur is in een aantal wijken de balans tussen gezinswoningen en studentenwoningen verstoord. Dat heeft in een aantal buurten tot crisissituaties geleid. Vervolgens is een aantal maatregelen genomen, onder andere de vierkantemetereis. Nu blijkt dat die eis niet goed werkt, moet je die maatregel niet zomaar opheffen zonder andere te kijken naar andere mogelijke maatregelen.

De kamerverhuurders hebben zich verenigd. Daarmee heeft de gemeente een eenduidige gesprekspartner. Het is dan ook goed om dergelijke zaken met de kamerverhuurders te bespreken. Het college heeft verder het voornemen uitgesproken in het najaar van 2015 nieuw beleid aan de raad voor te leggen, met wellicht ook aandacht voor de vierkantemeternorm.

GroenLinks kan de motie niet steunen. Er is geen aandacht voor het belang van de buurten en voor de balans voor de verschillende soorten bewoning.

CDA (de heer Brüll) realiseert zich dat de vierkantemetereis geen oplossing is voor de destijds constateerde problemen. Spreker is het met GroenLinks eens dat er gewaakt moet worden voor grote concentraties studenten in een wijk en pleit voor goede verdeling over de stad. Daarvoor is al de 'ja mits, nee tenzij'-regeling ingevoerd.

Door de vierkantemetereis is grote onrust ontstaan onder de verhuurders van kleine studentenkamers. Het is dan ook goed om nu even pas op de plaats te maken en straks – na de nulmeting – met een schone lei te beginnen.

Partij Veilig Maastricht (de heer Peters) steunt de motie, omdat het huidige beleid niet het gewenste effect heeft. Spreker gaat ervan uit dat in het beleid dat in het najaar van 2015 aan de raad wordt voorgelegd, andere mogelijkheden zijn opgenomen om zaken te reguleren. De fractie vraagt daarbij aandacht voor de veiligheid in de studentenhuizen

Liberale Partij Maastricht (mevrouw Nuyts) steunt de motie, maar benadrukt dat fractie geen voorstander is van heel kleine studentenkamertjes. Spreekster vraagt verder aandacht voor het begrip huishouden. Zij stelt daarom voor om de volgende zin in de motie op te nemen: "Zo snel mogelijk uitspraak te doen over het begrip een-huishouden, gerelateerd aan de juridische basis van het eerder gevoerde beleid inzake kamergewijze verhuur in een eengezinswoning." Zij vraagt om een reactie van de wethouder.

VVD (de heer Beckers) vindt dat de opmerking van de Liberale Partij Maastricht fundamenteel iets anders is dan waar de motie over gaat. Spreker is er dan ook geen voorstander van om dit in deze motie op te nemen.

D66 (de heer Schoffeleers) deelt mee dat de Raad van State hierover een duidelijke uitspraak heeft gedaan. Spreker herhaalt daarom zijn voorstel aan het college om de raad een voorstel voor te leggen voor legalisering van het huidige bestand van kamers in Maastricht met onder andere een generaal pardon voor de panden van voor 2008. De panden moeten dan wel voldoen aan het bouwbesluit. De panden vanaf 2008 moeten voldoen aan de 'ja mits, nee tenzij'-regeling. De panden vanaf 2013 voldoen aan de huidige eisen. Ook de heer Schoffeleers is geen voorstander van het voorstel van de Liberale Partij Maastricht om de betreffende tekst in de motie op te nemen.

Liberale Partij Maastricht (mevrouw Nuyts) is het er mee eens dat die twee zaken losstaan van elkaar. Spreekster benadrukt echter dat dit een actueel probleem is en stelt voor om die twee zaken met elkaar te verenigen in een motie.

Eerder was er geen bouwvergunning nodig. Kamerverhuurders hebben dan ook geen bewijs. Studenten dreigen nu in september 2015 uit hun kamers gezet te worden, omdat het om illegale panden zou gaan. Spreekster vraagt de wethouder aan te geven hoe hij hiermee omgaat.

PvdA (mevrouw Hendriks) ziet ook niet de meerwaarde van de bewuste tekst. Spreekster vraagt het college wel deze problematiek mee te nemen in het woningplitsingsbeleid.

GroenLinks (de heer Van Gugten) deelt mee dat ook in bestemmingsplannen regels op dit gebied zijn opgenomen. Voor veranderingen van bestemmingsplan moeten wettelijk vastgestelde wijzigingsprocedures worden doorlopen, zodat besluiten op een democratische manier kunnen worden genomen. Het is bizar om een onderdeel in een bestemmingsplan niet meer te handhaven.

VVD (de heer Beckers) benadrukt dat het college in de motie gevraagd wordt om met een voorstel te komen en niet om af te wijken van het bestemmingsplan. Vooruitlopend op het voorstel kan in lijn van het voorstel de handhaving worden aangepast.

GroenLinks (de heer Van Gugten) blijft van mening dat het democratisch vastgestelde bestemmingsplan dan niet meer gehandhaafd wordt.

D66 (de heer Schoffeleers) deelt mee dat de Raad van State onlangs een andere invulling heeft gegeven aan het begrip huishouden. Daardoor zijn illegale situaties ontstaan. Het is de vraag of je dat pandeigenaren kunt verwijten.

GroenLinks (de heer Van Gugten) blijft van mening dat je de geijkte procedure moet volgen om het bestemmingsplan te wijzigen.

Wethouder **Van Grootheest** deelt mee dat de trajecten evaluatie van woningsplitsing en de motie over de handhaving nu bij elkaar zijn gekomen. In de stadsronde over dit onderwerp is daar uitgebreid over gesproken.

Er is verder een vereniging van particuliere verhuurders opgericht. Dat is het aanspreekpunt voor de gemeente. Er is overleg geweest en daarin is afgesproken om een nieuwe bijeenkomst te organiseren met alle belanghebbenden, waarin het college zijn voorgenomen voorstellen zal

presenteren. Op basis van de discussie daarover zal het college op 7 juli 2015 een besluit nemen en de raad daarover informeren. De wethouder verklaart al dat de vierkantemetereis komt te vervallen.

De discussie spitst zich nu op het aantal vierkante meters, maar het gaat ook om andere thema's, onder andere om het begrip huishouden. Spreker stelt voor om de problematiek zorgvuldig en integraal op te pakken. Maastricht is inmiddels een volwassen studentenstad geworden en heeft de plicht te zorgen voor eenduidige regelgeving.

Nadat het college besluit heeft genomen op 7 juli 2015, onder andere over een wijziging van het bestemmingsplan, mag Handhaving daarop anticiperen. Dat geldt ook voor de gevallen, waarbij al brieven zijn verstuurd.

Het college kan de intentie van de motie dan ook overnemen.

VVD (de heer Beckers) is tevreden met de reactie van de wethouder.

Liberale Partij Maastricht (mevrouw Nuyts) deelt mee dat pandeigenaren een brief hebben ontvangen, waarin staat dat de studenten voor 1 september 2015 het pand moeten verlaten. Zij vraagt om een reactie van de wethouder.

Wethouder **Van Grootheest** deelt mee dat in de brief slechts een aanzegging is gedaan. Daarbij worden ruime termijnen gehanteerd. Daar kan bij het anticiperen op de nieuwe regelgeving rekening mee worden gehouden. De wethouder benadrukt dat het niet alleen gaat om het aantal vierkante meter. Het kan ook om andere beletsels gaan.

Hij beaamt dat de gemeente helder moet communiceren. Zo is in de onlangs verstuurd brief niet duidelijk wie welke actie moet ondernemen.

Liberale Partij Maastricht (mevrouw Nuyts) herhaalt dat mensen een brief hebben gekregen dat de studenten voor 1 september 2015 het pand moeten verlaten.

Wethouder **Van Grootheest** herhaalt dat het gaat om een aanzegging. Daarbij wordt de normale procedure gevolgd. Daar kan ook bezwaar tegen aangetekend worden. Hij herhaalt verder dat handhaving kan anticiperen op de nieuwe regelgeving.

De **voorzitter** constateert dat de meeste fracties instemmen met het voorstel van de wethouder. De VVD zal haar motie indienen in de raadsvergadering. De wethouder zal de motie dan formeel overnemen. De voorzitter sluit vervolgens het overleg om 19.40 uur.