



Aan de Gemeenteraad  
Aan het College van B&W  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

Vereniging van Eigenaren Binnenstad Maastricht  
Postbus 2551  
6201 GB Maastricht

Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht  
Heerderdwardsstraat 43  
6224 LS Maastricht

Datum: Maastricht, 8 juni 2016

Verzonden: 10 juni 2016

Kenmerk: 16/WP/VEBM-VVWM/GRbrf/2

Betreft: Woonprogrammering\

Bijlage: Standpunten VEBM & VVWM, concept Woonprogrammering  
18 januari 2016

Geachte leden van de Raad, geacht College,

Graag vragen wij uw aandacht voor het volgende.

Wij, de VEBM in deze gezamenlijk optredend met de VVWM, hebben kennis genomen van de raadsavond op dinsdag 21 juni a.s. waarin ter bespreking in een Raadsronde ondermeer de "Woonprogrammering" op de agenda staat. Doel van deze bijeenkomst is het bespreken van de Woonprogrammering Maastricht met de gemeenteraad.

Op 18 januari 2016 is namens de VEBM en de VVWM een brief met aanbevelingen ingediend t.a.v. de concept woonprogrammering; deze brief hebben wij als bijlage toegevoegd. Zoals destijds vermeld is in het voorgaande proces om te komen tot een actuele woonprogrammering vooral de gemeenteraad op de hoogte gehouden van het proces (van ondermeer de totstandkoming van de provinciale 'Structuurvisie Wonen Zuid Limburg'). Wij constateren dat gedurende dit proces raadpleging van externe stakeholders, waaronder de Vereniging van Eigenaren Binnenstad Maastricht en de Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht, slechts beperkt heeft plaatsgevonden.

Middels deze brief brengen wij u graag op de hoogte van onze standpunten betreffende de voorliggende woonprogrammering.

## I

In de collegenota 'voorstel voor beantwoording reacties en besluitvormingsproces Woonprogrammering' zoals deze op de raadsavond van 22 maart 2016 aan de orde was, heeft het College van B&W voorgesteld als volgt te reageren op de brieven, met daarin de standpunten van de VVWM en de VEBM:

**Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht d.d. 18 januari 2016**

1. Onderkent nut en noodzaak van een woningbouwbeleid afgestemd op de demografische ontwikkelingen.  
Antwoord: Akkoord.
2. Vindt dat er onvoldoende informatie is over vraag en aanbod van de huisvesting van studenten en jong werkenden om daarop nieuwe beleidsuitgangspunten te formuleren. In ieder geval dienen de resultaten van het legaliseringstraject te worden afgewacht.  
Antwoord: Het programma studentenhuisvesting is gebaseerd op de (kwalitatieve en kwantitatieve) veranderingen van de vraag. Er wordt niet van uitgaan dat door het ingezette legalisatietraject veel bestaande studentenkamers komen te vervallen. Zie paragraaf 3.4 van het collegevoorstel.
3. Stelt dat de opgenomen maximaal aantallen veel te beperkt zijn om de verwachte groei van de studentenpopulatie te kunnen opvangen.  
Antwoord: Het programma studentenhuisvesting is zowel kwalitatief als kwantitatief gebaseerd op een zorgvuldige behoefteanalyse via diverse onderzoeken. Bijstelling van de aantallen blijft bovendien mogelijk als gevolg van monitoring van deze behoefteontwikkeling.
4. Vindt dat door het herbestemmen van een aantal grote monumentale gebouwen tot studentenhuisvesting het aanbod minder divers wordt en de mogelijkheden voor kleine initiatieven worden beperkt. Particuliere initiatiefnemers kunnen voorzien in de vraag.  
Antwoord: Het aanbod studentenhuisvesting wordt juist meer divers omdat er nieuwe concepten aan de bestaande voorraad worden toegevoegd; concepten waaraan juist een groeiende behoefte. Het is de vraag of particuliere initiatiefnemers campusachtige studentenhuisvesting kunnen realiseren.
5. Benadrukt het belang van het beleid ten aanzien van 'wonen-boven-winkels'.  
Antwoord: Dit programma is bevroren omdat het technisch en financieel op dit moment niet realistisch is de resterende panden in de binnenstad om te bouwen.

**Vereniging van Eigenaren Binnenstad Maastricht d.d. 18 januari 2016**

1. Constateert dat er over de Woonprogrammering geen (voor)overleg met hen is geweest en vraagt om nader overleg.  
Antwoord: Er is geen gerichte uitnodiging verstuurd, maar er zijn voldoende mogelijkheden (geweest) voor iedereen om zich op de hoogte te stellen en inbreng te leveren.
2. Begrijpt niet dat de gemeente de Woonprogrammering wil vaststellen voordat de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is vastgesteld.  
Antwoord: De planning wordt aangepast. Voorgesteld wordt besluitvorming in de gemeenteraad gelijktijdig te laten plaatsvinden.
4. Vindt dat het ingezette beleid via het aanwijzen van brandpunten voor stedelijke ontwikkeling is achterhaald en pleit voor veel meer flexibiliteit om zo snel te kunnen inspelen op marktontwikkelingen.  
Antwoord: Voor de continuïteit van de stadsontwikkeling is het handhaven van brandpunten belangrijk voor de stad. Er is in de Woonprogrammering voldoende flexibiliteit om te kunnen inspelen op marktontwikkelingen.
5. Begrijpt niet dat juist woningsplitsingen aan banden worden gelegd omdat die immers inspelen op een vraag uit de markt en leegstand en verloedering voorkomen.  
Antwoord: Hiermee wordt voorkomen dat er te veel reguliere woningen aan de voorraad worden onttrokken en er een onbeperkte groei plaatsvindt van het aantal studenteneenheden.

6. Vraagt gezien de beperkte toename van het aantal studenten in Maastricht om nadere toelichting van het beleid, prognoses en programmering op het gebied van studentenhuisvesting.  
Antwoord: Het programma studentenhuisvesting is robuust in relatie tot de verwachte groei van de studentenpopulatie. Ons inziens wordt het effect van buitenlandse masterstudenten op de totale populatie in sommige onderzoeken onderschat.
7. Verwacht verdere voortzetting van het legalisatieproces van bestaande studentenhuisvesting.  
Antwoord: Het legalisatietraject zal worden geëvalueerd.
8. Kan niet instemmen met de concept Woonprogrammering, zoals die nu voorligt.  
Antwoord: Naar aanleiding van alle reacties wordt voorgesteld de Woonprogrammering op verschillende punten aan te passen. Zie collegevoorstel.

Tijdens de raadsronde van 22 maart 2016 is besproken om eerst de resultaten van de evaluatie inzake woningsplitsing af te wachten en beleid en het bijbehorende proces daaromtrent te bestendigen, alvorens de woonprogrammering verder in procedure te brengen. Met de bespreking van de woonprogrammering (op 21 juni) in de Raadsronde worden de resultaten van de evaluatie en het bijbehorende advies echter niet kenbaar gemaakt.

Uit de notulen van de Raadsronde van 22 maart 2016:

*Het CDA (Beckers) vraagt waarom nu al een quotum kan worden opgelegd. Is het niet verstandiger om daarmee te wachten totdat de cijfers van de evaluatie bekend zijn?*

*Wethouder Van Grootheest antwoordt dat de aantallen vanuit goede onderzoeken komen. De vraag was aan hoeveel studentenhuisvesting de komende periode behoefte bestaat. Dit is in kaart gebracht en gelegd op de aantal grootschalige plekken in de stad voor studentenhuisvesting die worden toegevoegd zoals de Eiffel en Carré. Het resterende gedeelte is over vijf jaar uitgespreid en daarop is het quotum gebaseerd. Dat zijn de gemaakte behoefteprognoses van de groei van de universiteit en de hoge school.*

Tijdens de raadsavond van 19 april 2016 is de 'Leefbaarheid & studenten en evaluatie beleid splitsen en omzetten van woningen' aan de orde geweest, waarbij besloten is besluitvorming (omtrent woningsplitsing red.) verder voor te bereiden voor juni / juli. Daarnaast zijn de portefeuillehouders 'Student & Stad' en 'Stadsontwikkeling & Volkshuisvesting' op 2 juni 2016 nog in overleg gegaan met diverse vertegenwoordigers/belanghebbenden (buurten, stakeholders, UM, Hogeschool e.d.), waarbij diverse zinvolle interpretaties nog nader ingevuld dienen te worden; het is verstandig deze resultaten eerst af te wachten, voordat onomkeerbare besluiten omtrent de woonprogrammering worden genomen.

## II.

### Evaluatie woningsplitsing

Het (aangepaste) beleid inzake woningsplitsing is door het College geëvalueerd; diverse partijen/stakeholders zijn daarvoor geïnterviewd. Daarnaast heeft op donderdag 2 juni 2016 tevens een overleg plaatsgevonden met een aantal belanghebbenden inzake leefbaarheid en woningsplitsing met de portefeuillehouders Damsma en van Grootheest.

Zoals ook vermeld in het interview is namens de VEBM en de VVWM de nadruk gelegd op noodzaak om eerst de bestaande situatie van woningsplitsingen en kamergewijze bewoning volledig in beeld te krijgen én te legaliseren alvorens nieuw beleid te formuleren. Alleen op deze wijze kan toekomstbestendig beleid gaan ontstaan.

Door de VEBM en VVWM wordt gewezen op het traject (dat al loopt vanaf begin 2008) om te komen tot consequent beleid voor woningsplitsing. Tijdens het formuleren van het nieuwe beleid is ondermeer de zonering verdwenen (ja mits, nee tenzij).

Tevens blijkt uit de buurten dat de nieuwe beleidsregels een aantal ongewenste neveneffecten kan opleveren, waardoor juist in de wijken waar overlast reeds werd ervaren een toename van overlast kan ontstaan. Ook de verplichte fietsenstallingen/bergingen zorgen voor moeilijkheden tijdens het legalisatieproces. Waarom maakt de gemeente geen onderscheid in de stadsdelen?

De VEBM heeft gewezen op de onmogelijkheden om in de meestal (rijks)monumentale panden in het centrum, dat wij als "Goudklompje" van Maastricht hebben omschreven (zoals geformuleerd in de Economische Visie van de gemeente), een fietsenstalling en berging op de begane grond te realiseren. In het verlengde daarvan hebben wij voorgesteld de regelgeving voor het centrum daarop aan te passen.

Het lijkt dan ook niet handig voor alle stadsdelen een eenduidige regelgeving omtrent woningsplitsing te creëren. In de binnenstad ontbreekt vaak fysiek de ruimte om tegemoet te komen aan de nieuwe regels terwijl daar juist wel een vraag naar woonruimte (in de vorm van zelfstandige- of onzelfstandige wooneenheden) bestaat. In de wijken waar daar wel ruimte voor bestaat, wordt een toevoeging (of legalisatie) juist als negatief ervaren.

Verder hebben wij gewezen op het risico van verloedering, leegstand etc. als de contingenten genormeerd worden, aangezien verhuur i.c.m. splitsing van woonruimtes vaak nog maar de enige manier is om enig rendement uit een pand (in de aanloopstraten) te halen. In het verlengde hebben wij gesproken over de grote aantallen die gerealiseerd worden in bijvoorbeeld De Sphinx en Carré en het schrille contrast met de resterende (stadsbrede) contingenten. Hadden deze aantallen niet beter aangewend kunnen worden voor veel meer kleinere panden?

Naast bovenstaande is meermaals gewezen op het effect van de nieuwe regels op het invullen van leegstaande panden. Investeerders kunnen/durven de bovenliggende verdiepingen niet meer mee rekenen in de totale exploitatie, waardoor leegstand blijft bestaan (of zelfs gaat toenemen). Het College geeft in de woonprogrammering aan grote leegstaande monumentale panden in te vullen met woningen. Juist in de markt bestaat deze behoefte ook; waarom dit met een contingent (40 per jaar) beperken?

Inmiddels is door Companen een aantal aanbevelingen gedaan aan het College van B&W via de rapportage 'Evaluatie aangepast beleid woningsplitsing en – omzetting' (22 maart 2016). Op basis van deze rapportage wordt naast een evaluatie een voorstel uitgewerkt voor een geschikt instrumentarium. Wij ontvangen graag een terugkoppeling inzake de gevoerde interviews alvorens een definitief advies aan gemeenteraad wordt voorgesteld.

### **Onderstaand enkele conclusies uit de rapportage van Companen, inzake woningsplitsing:**

#### ***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.

#### ***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.

### ***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.

### ***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 verhuurders 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.

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

Met name de particuliere verhuurders geven aan dat er onvoldoende zicht is op het huidige aanbod aan studentenhuishouding 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.

#### ***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.

### **III**

#### **Provinciaal**

In de Woonprogrammering wordt middels een beschrijving van de beleidsmatige context ondermeer het Regionaal beleid zoals verwoord in het POL2014 beschreven; in een nadere uitwerking beschreven in de ontwerp 'Structuurvisie Wonen Zuid Limburg (SWZL)', die sinds 6 januari 2016 ter inzage heeft gelegen, beschrijft de provincie Limburg de transformatieopgave zoals die voor de 18 Zuid Limburgse gemeenten tot 2020 aan de orde is. Door het College van B&W "wordt de noodzaak onderkend, dat de provincie Limburg een strakke regie voert op de woningbouwprogrammering, om de gevolgen van een krimpende bevolking op een verantwoorde manier te kunnen opvangen".

Aangezien de provinciale Structuurvisie nog vastgesteld dient te worden door de 18 samenwerkende Zuid Limburgse gemeenten (oktober 2016), verwachten wij een gelijklopende aanpassing van de planning omtrent de gemeentelijke woonprogrammering. Dit betekent concreet dat vaststelling van de Woonprogrammering pas mogelijk is na de vaststelling van de provinciale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

### **IV**

#### **Planschade**

Tijdens de bijeenkomst met de portefeuillehouders Damsma en van Grootheest op donderdag 2 juni 2016 met een aantal belanghebbenden inzake leefbaarheid en woningsplitsing, is tevens het aspect planschade aan de orde geweest. Indien planschade wetgeving van toepassing wordt op het reeds lopende legalisatietraject voor woningsplitsingen en kamergewijze verhuur ontstaat een zeer complexe juridische casus. Immers, zowel de waarde van een pand dat bijvoorbeeld al 25 jaar verhuurd wordt als ook de waardevermindering van het aangrenzende pand is zeer moeilijk te taxeren. Daarnaast zouden alle verzoeken ten behoeve van planschade van de 300 reeds vergunde legalisaties voor rekening komen van de gemeente komen. Een planschadeovereenkomst voor volledig nieuwe gevallen zou een betere compensatie naar buurten zijn. Een eigenaar van een nieuw geval kan dit meenemen in zijn totaal investeringsplaatje. Tevens is de waarde en de eventuele waardevermindering van buurpanden beter vast te stellen.

Wij verwachten dat het College van B&W zorgvuldig om gaat met een dergelijke randvoorwaarde.

### **Tot slot**

Daar wij als marktpartijen dagelijks geconfronteerd worden met de gevolgen van een afnemend investeringsniveau en onzekerheid als gevolg van de provinciale- als gemeentelijke beleidskeuzen t.a.v. wonen, verzoeken wij de gemeenteraadsleden vooralsnog niet in te stemmen met de vaststelling van de voorliggende woonprogrammering. Om Maastricht aantrekkelijk te houden als woonstad, zal ook het investeringsniveau op peil dienen te blijven. De woonprogrammering gaat daarbij uit van plannen die (soms) al meer dan 10 jaren in de planvorming zitten. Het is dan ook maar de vraag of nieuwe initiatiefnemers Maastricht (en dan vooral de binnenstad) nog wel willen voorzien van de genoemde 'aantrekkelijkheid', indien het College weigert het daarvoor benodigde (ruimere) beleidsinstrumentarium en de daarbij behorende flexibiliteit in te zetten.

### **Planning**

Gezien de planning en de informatieverstrekking naar onze leden, stellen wij het zeer op prijs indien de standpunten verwoord in deze brief (en de reeds toegezonden brief van 19 januari 2016) dienen als aanbeveling op de woonprogrammering en toegevoegd worden aan de afwegingscriteria die door uw College aan de Gemeenteraad worden voorgelegd.

Tijdens de raadsavond van 19 april 2016 is de 'Leefbaarheid en studenten en evaluatie beleid splitsen en omzetten van woningen' aan de orde geweest, waarbij besloten is besluitvorming (omtrent woningsplitsing red.) verder voor te bereiden voor juni / juli; het is verstandig deze resultaten eerst af te wachten, voordat onomkeerbare besluiten omtrent de woonprogrammering worden genomen, mede omdat de provinciale 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' (SWZL) nog door de 18 Zuid-Limburgse gemeenteraden vastgesteld dient te worden.

In afwachting van een spoedige reactie, verblijven wij,

Hoogachtend,

H.H.M. Kerckhoffs

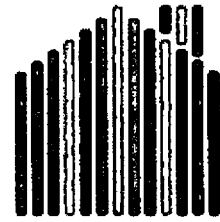
Voorzitter  
Vereniging Eigenaren Binnenstad Maastricht

H.W.A. van Gastel

Voorzitter  
Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht

**BIJLAGE**  
**STANDPUNTEN**  
**NAMENS VEBM & VVWM**  
**CONCEPT WOONPROGRAMMERING**  
**18 JANUARI 2016**





**Vereniging Verhuurders  
Woonruimtes Maastricht**

Aan de Gemeenteraad  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

Vereniging van Eigenaren Binnenstad Maastricht  
Postbus 2551  
6201 GB Maastricht

Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht  
Heerderdwaarsstraat 43  
6224 LS Maastricht

Datum: Maastricht, 16 januari 2016

Verzonden:

Kenmerk: WP/MA/VEBM-VVWM/GRbrf

Betreft: Concept Woonprogrammering

Geachte leden van de Raad,

Graag vragen wij uw aandacht voor het volgende.

Wij, de VEBM in deze gezamenlijk optredend met de VVWM, hebben kennis genomen van aanstaande raadsavond op dinsdag 19 januari a.s. waarin ter bespreking in een Stadsronde ondermeer de "Woonprogrammering" op de agenda staat. Doel van deze bijeenkomst is het bespreken van de concept Woonprogrammering Maastricht met de gemeenteraad en aanwezige partners en burgers om eventuele aanbevelingen voor de programmering op te halen.

Zoals vermeld in het Rondebriefje is in het voorgaande proces om te komen tot een actuele woonprogrammering vooral de gemeenteraad op de hoogte gehouden van het proces (van ondermeer de totstandkoming van de provinciale 'Structuurvisie Wonen Zuid Limburg'). Helaas moeten wij constateren dat gedurende dit proces geen raadpleging van externe stakeholders, waaronder de Vereniging van Eigenaren Binnenstad Maastricht en de Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht, heeft plaatsgevonden.

Wij beseffen ons dat het College voor een grote uitdaging wordt gesteld om vorm te geven aan stadsbreed gedragen beleid voor de toekomst van Maastricht als aantrekkelijke woonstad. Het voorliggende dossier betreft een concept rapportage; gezien de wederzijdse belangen, ligt een gezamenlijke opbouw en motivatie van de uitdaging die binnen de woonprogrammering tot 2020 binnen Maastricht aan de orde is, voor de hand liggend. Middels deze brief brengen wij u graag op de hoogte van onze standpunten, in de verwachting dat deze leiden tot nader overleg omtrent het voorliggende concept.

**Onderstaand wordt vanuit vier hoofdpunten onze visie op het concept rapportage nader onderbouwd. Deze hoofdpunten betreffen:**

- 1. Uitgangspunten.**
- 2. Aantrekkelijkheid Maastricht als woonstad.**
- 3. Studentenhuisvesting**
- 4. Inzet systematiek herverdeling / transformatie.**

## 1. Uitgangspunten

### Provinciaal

In de concept rapportage wordt middels een beschrijving van de beleidsmatige context ondermeer het Regionaal beleid zoals verwoord in het POL2014 beschreven; in een nadere uitwerking beschreven in de ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid Limburg (SWZL), die sinds 6 januari 2016 als ontwerp ter inzage ligt, beschrijft de provincie Limburg de transformatieopgave zoals die voor de 18 Zuid Limburgse gemeenten tot 2020 aan de orde is. Door het College van B&W "wordt de noodzaak onderkend, dat de provincie Limburg een strakke regie voert op de woningbouwprogrammering, om de gevolgen van een krimpende bevolking op een verantwoorde manier te kunnen opvangen".

Aangezien de provinciale Structuurvisie nog vastgesteld dient te worden door de 18 samenwerkende Zuid Limburgse gemeenten, verbaast het ons dat de gemeente Maastricht vooruitlopend daarop, reeds een woonprogrammering in maart 2016 wenst vast te stellen. De provinciale structuurvisie wordt immers pas in juni 2016 vastgesteld en vormt nog aanleiding tot nadere discussie (middels zienswijzen en eventueel beroep conform de Algemene wet Bestuursrecht). Het College hecht echter veel waarde aan deze ontwerp structuurvisie van de provincie; zo valt te lezen op pagina 10 van de concept woonprogrammering dat "in de beleidsstrategie op stedelijk niveau het van belang is om aan te sluiten bij deze beleidsafspraken en aan te geven hoe Maastricht haar rol oppakt om aan deze beleidsafspraken invulling te geven, bekeken vanuit de specifieke lokale context". Het blijft echter ongewis waarom het College al vooruitlopend op de vaststelling van de provinciale structuurvisie (juni) al een concept woonprogrammering wenst vast te stellen (maart).

### Gemeente

Specifiek voor woningbouw zijn in 2010 acht brandpunten aangegeven. In de feitelijke evaluatie van het concept woningbouwprogramma (paragraaf 2.3) worden een aantal kanttekeningen gemaakt bij de gerealiseerde woningen (125 per jaar):

- slechts 30% van de nieuwbouw is gerealiseerd binnen de geformuleerde brandpunten (Belvédère, Herstructurering Oost en West).
- Slechts 14% van de nieuwbouw betrof grondgebonden woningen (160).
- Er is minder gesloopt dan voorgenomen (programmering 1.000, feitelijk 648).
- Er zijn relatief veel toevoegingen tot stand gekomen door herbestemming van niet woongebouwen en woningsplitsing, met name in en rond de binnenstad.

Door de marktsituatie (kredietcrisis e.d.) konden onder andere de complexgewijze, grootschalige projecten maar moeilijk van de grond komen.

*Met name door externe omstandigheden heeft de nieuwbouw dus niet geheel plaatsgevonden op de manier waarop dat was geprogrammeerd. Het in 2010 geformuleerde beleid is niet mislukt, maar er hebben zich nog veel ontwikkelingen voor gedaan buiten de geformuleerde brandpunten. Daarom is in het kader van de nieuwe woonprogrammering de vraag aan de orde of er in het beleid scherpere keuzes zouden moeten worden gemaakt: de focus nog nadrukkelijker dan in het verleden te richten op juist die ontwikkelingen, die van cruciaal belang zijn voor de vitaliteit van de stad. In het besef dat marktontwikkelingen maar in beperkte mate stuurbaar zijn.*

### Resumerend

Naar ons inzicht gaat de gemeente in haar evaluatie van het woningbouwprogramma te snel voorbij aan de situatie in de markt: het ingezette beleid middels aandacht voor de acht brandpunten is ingehaald door de tijd. De vragende partij (huurder, koper) dient naar ons inzicht meer aandacht te krijgen in de nieuwe programmering: zoals bovenstaand gemeld zijn marktontwikkelingen maar beperkt stuurbaar. Moet het College van B&W dan inzetten op een nadere invulling van de brandpunten of juist veel meer flexibiliteit inbouwen om zo snel in spelen op marktontwikkelingen? Voor de leefbaarheid in de (binnen)stad en het voorkomen van leegstand en verloedering (van winkels & verdiepingen) heeft het laatste onze voorkeur.

## **2. Aantrekkelijkheid Maastricht als woonstad**

Het College motiveert dat "de voorliggende woonprogrammering en het daarbij flankerend woonbeleid de dynamiek, die er normaal gesproken is in de bestaande woningvoorraad, wordt beperkt". Het College is er echter van overtuigd dat het beschreven beleid de beste garanties biedt voor de blijvende aantrekkelijkheid van Maastricht als woonstad; wij betwijfelen dit.

In de evaluatie van de woningproductie wordt vermeld dat van 2010 tot 2014 ruim 505 woningen zijn gerealiseerd middels herbestemming- en/of woningsplitsing; let wel, juist als gevolg van deze woningsplitsingen heeft het College van B&W het voornemen een netto aantal woningen van 125 per jaar te realiseren gehaald!

Indien gesproken wordt over aantrekkelijkheid, dient voor bovengenoemde ontwikkeling een goede afweging te bestaan. Het aspect woningsplitsing is door het College voorzien van een nieuwe beleidslijn, die op 7 juli 2015 van kracht is geworden. In samenwerking met diverse belanghebbenden wordt gewerkt aan het vergunningen- en legalisatietraject. De aanloopfase daarvan is reeds voorbij en inmiddels is er voldoende ervaring opgedaan binnen zowel de gemeente als de andere belanghebbende om een succesvol vergunningentraject in te richten. Als gevolg van deze aanloopfase verwachten wij dat het College van B&W deze reeds belangwekkende samenwerking voldoende tijd gunt om e.e.a. voortvarend af te ronden.

Het voornemen van het College om juist de woningsplitsingen verder aan banden te leggen, middels een maximum van slechts 40 per jaar toe te staan (of zelfs een saldo nul benadering), volgen wij dan ook niet. Woningssplitsingen spelen immers in op een vraag uit de markt, voorkomt leegstand en verloedering en zorgt voor een levendige binnenstad (zoals ook Wonen boven Winkels inmiddels heeft bewezen) Ook de kwaliteit en belevingswaarde van de diverse (vaak monumentale en beeldbepalende panden) wordt verhoogd. Verder wijzen wij op de verhouding tussen het steeds moeilijker verkrijgen van financiering enerzijds en onder druk staande huurinkomsten anderzijds van diverse panden, die als gevolg van de crisis steeds vaker zal leiden tot leegstand. Winkelpanden (bijvoorbeeld in aanloopstraten) zijn vaak nog enkel aantrekkelijk, indien de bovenverdiepingen ook (liefst als woning) verhuurd kunnen worden. Het succes en het vaak genoemde 'goudklompje' zoals de binnenstad liefkozend in de "Economische Visie" wordt beschreven, wordt door de beperking van een jaarlijkse quotering van 40 wooneenheden steeds minder aantrekkelijk!

### **Resumerend**

De aantrekkelijkheid van Maastricht als woonstad is in schuilt in vele facetten. Ondanks het succes in aantallen, zoals de evaluatie van de woningproductie van 2010 tot 2014 weergeeft, beperkt het College van B&W de mogelijkheid om woningsplitsingen verder vorm te geven; kwantitatief wordt dit beperkt tot 40 per jaar (of een saldo nul benadering). Zoals ook wordt geconcludeerd door het College van B&W wordt de dynamiek die normaal gesproken aanwezig is in de bestaande woningvoorraad, beperkt. Juist deze voorstelling van zaken, in een tijd waarin invulling van leegstaand vastgoed flexibiliteit nodig heeft, gaat voorbij aan situatie in de markt. Heeft het College van B&W harde toezeggingen over Belvédère, de A2 traverse en andere 'pijplijnplannen'. Wat gebeurt met de contingenten van de benodigde nieuwe woningen indien één van deze projecten niet doorgaat? Maastricht staat (wederom) stil en verliest haar aantrekkelijkheid als woonstad! Het College van B&W stelt dat het in 2010 geformuleerde beleid niet is mislukt: hoe denkt de gemeenteraad daarover?

### 3. Studentenhuisvesting

De huisvesting van studenten in Maastricht wordt grotendeels opgevangen door woonruimte die wordt aangeboden door particuliere eigenaren. Het College van B&W heeft middels een bouwprogramma tot 2020 de aantallen woningen weergegeven die middels herbestemming van monumenten leiden tot 861 nieuwe wooneenheden. Op pagina 40 wordt daaromtrent het volgende vermeld:

*"Het programma is doelbewust robuust gekozen; met dit programma kan de vraag tot en met 2020 ruimschoots worden bediend. **Enerzijds vanwege de onzekerheid van de prognose**; anderzijds omdat er ook vanuit de markt door particulieren nog nieuwe kamers, studio's en andere zelfstandige studenteneenheden op de markt zullen worden gebracht. De realisatie van deze complexen dient drie doelen. Ten eerste wordt hiermee ingespeeld op de woningbehoefte van buitenlandse studenten. Ten tweede wordt hiermee het aanbod van studentenhuisvesting in Maastricht meer divers van karakter. En ten derde kan hiermee de druk op woonbuurten als gevolg van de groeiende studentenbevolking worden verminderd. Dit programma past met andere woorden uitstekend in de verdere volwassenwording van Maastricht als studentenstad".*

Uit bovenstaande begrijpen wij de ambitie van het College van B&W; Maastricht wordt volwassen als studentenstad en men wenst (vooral) de buitenlandse student te faciliteren, meer variatie in studentenhuisvesting te creëren en de woonbuurten ontzien. De volgende kanttekeningen kunnen daarbij gemaakt worden:

#### 1. De woningbehoefte van de buitenlandse student

Maastricht heeft circa 7.700 (41%) buitenlandse studenten op een totaal van 20.300 (Keuzegids Universiteiten 2015). Deze studenten zijn al aanwezig in onze stad: een verdere toename van het totaal aantal studenten is beperkt (totaal tot 3%). Wij vinden het dan ook zeer vooruitstrevend om een programma voor studentenhuisvesting op vooral de buitenlandse studenten te baseren. Bestaat er wel verhuisbereidheid binnen Maastricht bij deze 7.700 buitenlandse studenten? Zonder deze informatie is een programma van 861 nieuwe eenheden slechts speculatief. Voordat een gemeenteraad instemt met dergelijke initiatieven mag enige vorm van haalbaarheid inzichtelijk gemaakt worden. Vooral de (door het College van B&W zelf vermelde) **onzekerheid van de prognose** creëert bij ons de nodige onduidelijkheid.

Daarnaast blijkt (uit Kences, Studentenwoonwensen Maastricht, 2014) dat vooral een groot deel van de buitenlandse studenten binnen een jaar wil verhuizen (andere plek, studie in andere stad, groter en goedkoper wonen, met bekenden). Is de invloed van dergelijke woonwensen meegenomen in de woonprogrammering?

Vanwege de prognose hebben wij de meest actuele data uit 'Kences, Landelijke monitor Studentenhuisvesting 2015' geraadpleegd. Hieruit blijkt dat volgens de trend berekening een totale behoefte voor woonvoorzieningen in Maastricht ten behoeve van 8.010 buitenlandse studenten bestaat tot 2022-2023. Uitgaande van het reeds genoemde bestaande aantal buitenlandse studenten van 7.700 blijkt dit een toename van (slechts) 310 buitenlandse studenten. Voorgaande bevestigt dan ook de stelling van het College dat "de prognose onzeker is", zeker met een beoogde uitbreiding van 861 wooneenheden.

#### 2. Aanbod studentenhuisvesting meer divers

Wij steunen het initiatief om meer diversificatie in de studentenhuisvesting te laten plaatsvinden, mits dit gefundeerd plaatsvindt. Vooralsnog ontbreekt bij ons de overtuiging dat het voorgestelde programma zorgt voor de verdere volwassenwording van Maastricht als onderwijs- en universiteitsstad; immers, de bestaande voorraad wooneenheden voor studenten zal ook nader voorzien dienen te worden van de mogelijkheid tot verbetering en verduurzaming van de kwaliteit. Daaromtrent doet het College geen nadere aanbevelingen.

### 3. Druk op woonbuurten

De gemeente pooft al sinds 2008 nader te sturen op verdeling van de wooneenheden voor studenten over de stad. Vooralnog heeft dit niet geleid tot succesvol beleid, mede ook omdat een student ook een bewoner en burger is van Maastricht. Sinds het aan banden leggen van woningsplitsingen is hier juist enkel discussie over ontstaan. De belanghebbenden denken inmiddels graag mee over de nadere Inrichting (verduurzaming en verhogen kwaliteit) en legalisatie van deze bestaande situaties.

#### **Resumerend**

Gezien de beperkte toename van het aantal studenten in Maastricht, zien wij een grote uitdaging voor het College van B&W. De in de rapportage genoemde onzekerheid in de prognose hebben wij reeds toegelicht zien wij graag nader toegelicht.

### 4. Inzet systematiek herverdeling / transformatie

Een van de resultaten uit het POL2014 en het Woonmilieuonderzoek is een systematiek om te voorzien in 'Dynamisch voorraadbeheer'. Middels de provinciale Structuurvisie Wonen Zuid Limburg wordt hierin voorzien. De woonprogrammering van de gemeente Maastricht is gestoeld op het provinciaal beleid en het onderzoek 'Vraaggericht Woningmarktonderzoek Maastricht'. In dit onderzoek wordt duidelijk dat de gemeente (bij alle ruimtelijke ontwikkelingen) sterk rekening dient te houden met de Ladder voor Duurzame Ontwikkeling. In de Doelgroepenanalyse in paragraaf 3.1 van het woningmarktonderzoek wordt beschreven dat tot 2021 een toestroom van 1.800 buitenlandse studenten is te verwachten; daarnaast wordt een afname van 500 Nederlandse studenten verwacht.

De Ladder voor Duurzame Ontwikkeling gaat daarbij altijd uit van de bestaande marktsituatie; via bovenstaande onderbouwd het College dat er voldoende behoefte bestaat voor de genoemde plannen in de woonprogrammering. Daarbij dient echter wel aandacht te blijven bestaan voor de bestaande huisvesting voor studenten. Immers, genoemde plannen gaan uit van gelijkblijvende vraag, condities en randvoorwaarden. Als gevolg van voorgaande pleitten wij er ook voor dat de reeds bestaande studentenhuisvesting te voorzien van de benodigde vergunningen en zekerheden. Deze (bestaande) aantallen vormen immers het uitgangspunt; het gaat daarbij over de huisvesting van 9.000 uitwonende studenten in Maastricht (15% van alle huishoudens in Maastricht). De genoemde nieuwe plannen in de woonprogrammering vormen slechts een klein gedeelte op de totale huisvestingsbehoefte (ongeveer 11%) van de uitwonende binnen- en buitenlandse student.

Aangezien vanuit het Rijk als de provincie Limburg gestuurd wordt op het uitgangspunt dat de bestaande marktsituaties beschreven dienen te zijn, verwachten wij dit ook voor de huisvesting van studenten. De uitdaging die de gemeente tot 2021 aanvaard met de huisvesting van studenten is zeer passend, maar dan mag ook verwacht worden dat de huidige woonsituatie van studenten inzichtelijk is.

#### **Resumerend**

Als gevolg van de Ladder voor Duurzame Ontwikkeling en het daarop gebaseerde provinciale beleid, waarbij het uitgangspunt de bestaande huisvesting vormt, verwachten wij een verdere voortzetting (in de vorm van samenwerking) van het legalisatieproces van bestaande studentenhuisvesting.

#### **Tot slot**

Daar wij als marktpartijen dagelijks geconfronteerd worden met de gevolgen van een afnemend investeringsniveau, kunnen wij vooralsnog niet instemmen met de concept woonprogrammering. Om Maastricht aantrekkelijk te houden als woonstad, zal ook het investeringsniveau op peil dienen te blijven. De woonprogrammering gaat daarbij uit van plannen die (soms) al meer dan 10 jaren in de planvorming zitten. Het is dan ook maar de vraag of nieuwe initiatiefnemers Maastricht nog wel willen voorzien van de genoemde 'aantrekkelijkheid', indien het College vooraf al afziet van het daarvoor benodigde (ruimere) beleidsinstrumentarium en de daarbij behorende flexibiliteit.

In aanvulling op voorgaande dienen wij namens de VEBM en VVWM een WOB-verzoek bij u in. Ik mag u verzoeken ons alle documenten toe te zenden binnen de wettelijke termijn, zoals bepaald in de WOB, met betrekking tot overleggen, besprekingen, correspondentie tussen de gemeente Maastricht en in de beleidsnotitie Woonprogrammering genoemde betrokken partijen in de meest ruime zinne des woords met betrekking tot de totstandkoming van deze programmering, meer concreet de uitgangspunten, etc.

Gaarne zien wij de stukken tegemoet.

### **Planning**

Gezien de planning (vaststelling van de woonprogrammering in maart 2016 stellen wij het zeer op prijs indien de argumenten verwoord in deze brief dienen als aanbeveling op de concept woonprogrammering en deel gaan uitmaken van de afwegingscriteria die door uw College aan de Gemeenteraad worden voorgelegd.

In afwachting van een spoedige reactie, verblijven wij,

Hoogachtend,

W.M.V. Schreurs

Secretaris

Vereniging Eigenaren Binnenstad Maastricht Voorzitter

H.W.A. van Gastel

Voorzitter

Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht