

Maastricht, 2 augustus 2016

***Aan: Leden van de gemeenteraad van Maastricht***

***Onderwerp: Gewijzigd beleid voor woningsplitsing en woningomzetting (raadsinformatiebrief)***

Geachte leden van de gemeenteraad,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maastricht heeft op 12 juli jl. een besluit genomen over een gewijzigd beleid voor woningsplitsing en woningomzetting. Per brief van 19 juli bent u hierover geïnformeerd en na het zomerreces wordt deze raadsinformatiebrief in uw vergadering geagendeerd, zo hebben wij begrepen.

Dit initiatief verdient waardering, want er valt nogal wat te doen om het tot nog toe afstandelijke, zwakke, ietwat zwalkende en niet erg effectieve beleid op dit terrein om te zetten in een aanpak die recht doet aan wat het college, uw raad en wij allen als inwoners van Maastricht graag willen: een stad met goede en voldoende kwalitatieve huisvesting en een plezierige woon- en leefomgeving voor iedereen. En het is aan het college en de raad om de verschillende belangen en standpunten goed te wegen en om te zetten in een fair beleid dat van een effectief instrumentarium wordt voorzien.

Op 27 juli hebben wij gebruik gemaakt van de geboden gelegenheid om bij een inloopsprekkuur nadere toelichting te krijgen, onze (vervelende) ervaringen van de afgelopen jaren neer te leggen en de argumentatie voor gemaakte keuzes te bespreken. Dat onderhoud heeft ons ertoe gebracht om deze brief aan u te richten. Weliswaar hebben wij inmiddels in Maastricht gelezen dat het besluit van het college per 22 juli in werking treedt, maar in de raadsinformatiebrief wordt gesproken van een voorstel. Hoe het ook zij, de gemeenteraad is het hoogste bestuursorgaan van de gemeente, bepaalt de hoofdlijnen van het beleid en houdt toezicht op de uitvoering ervan, zo lezen we over de gemeenteraad op de website van de gemeente Maastricht. En het is daarom dat wij denken dat u waarschijnlijk toch prijs zult stellen op het ontvangen van deze brief en haar inhoud en dat we via uw griffier aan uw presidium hebben verzocht om onze brief mee te agenderen bij de behandeling van de raadsinformatiebrief van het college.

Degenen die dit proces al wat langer volgen weten dat de aanloop naar de nu gepresenteerde uitkomst lang is geweest. De raadsinformatiebrief richt zich met name op het afgelopen jaar, op de noodzaak om het destijds (op 7 juli 2015) vastgestelde beleid aan te passen. De brief refereert daarbij onder meer naar twee recente overlegsituaties, een 'stadsronde' en een bijeenkomst met verschillende stakeholders. Daarbij is de meeste aandacht uitgegaan naar de ervaringen in de wijken Limmel, Brusselsepoort en Belfort. Andere stadsregio's waar problemen met kamerbewoning ook zeer manifest zijn, waren blijkbaar niet vertegenwoordigd waardoor hun stem niet is gehoord. Kommelkwartier, waar wij wonen, is daar een voorbeeld van, hetgeen waarschijnlijk zijn oorzaak vindt in het niet meer werkzaam zijn van een buurtplatform in deze wijk.

Met onze constructief bedoelde brief willen wij een drietal hoofdpunten met u delen waar in onze ogen aanleiding bestaat om de beleidsregels nog meer recht te laten doen aan de gewenste redelijkheid en billijkheid (fair beleid) en om een wat effectiever instrumentarium in te kunnen zetten.

Allereerst valt op dat in de zogenoemde drietrapsbenadering bij trap B waar het gaat om het opleggen van een maximumpercentage ***kamergewijze verhuurde woningen per straat*** (korten we

maar even af als kvws) het **centrum van de stad** daarvan wordt **uitgezonderd**. Het is niet duidelijk waarom dit deel van de stad een vrijhaven zou moeten zijn, zeker niet tegen de achtergrond van eerdere informatie van de gemeente waarin deze stadsregio eigenlijk als 'zwaarst belast' is gekwalificeerd. 'Rood gekleurd' in die informatie betekent dat er **geen ruimte is voor verdere toename**, met een kvws percentage dat in sommige buurten al boven de 70 of zelfs rond de 90 zou liggen (zie de notitie *Naar beleid voor woningsplitsing in Maastricht?*, Gemeente Maastricht / Beleid en Ontwikkeling, 7 mei 2013 - NB: in deze notitie wordt gerefereerd naar het aandeel 'gestapeld wonen' in 2006, maar het zal er sindsdien waarschijnlijk niet beter op zijn geworden). Met het toe te juichen voorstel van het college om mede in te zetten op kamerverhuur door herbesteding van niet-woongebouwen kan op een effectieve en veel minder belastende wijze de spanning die er mogelijk nog is op de kamerverhuurmarkt worden weggenomen. En kan het stadscentrum de onredelijkheid en onbillijkheid ten opzichte van de andere wijken om het te moeten doen zonder een aan banden leggend kvws percentage bespaard blijven. Natuurlijk, het wonen in het stadscentrum kan voor studenten aantrekkelijker zijn dan wonen in de buitenwijken. Maar het gaat niet aan om de nu al relatief hoge 'last' voor de reguliere bewoning door een omgeving met veel kamerverhuur nog verder te verhogen, althans dat toelaatbaar te achten.

**De conclusie is hier dat met een effectiever instrumentarium**, namelijk het zwaarder inzetten op kamerverhuur door herbesteding van niet-woongebouwen (d.w.z. **meer** dan de bij trap A aangegeven 40 eenheden per jaar) **het uitgangspunt van een fair beleid direct kan worden gediend** (door in alle gevallen kvws maximumpercentages te hanteren, weliswaar gedifferentieerd naar de wijk).

Een tweede punt is de zogenoemde **afwentelingsovereenkomst planschade**, waarbij de financiële aansprakelijkheid voor mogelijke planschade, zoals een **waardedaling van huizen t.g.v. de 'last' van kamerverhuur** in de directe omgeving, bij de 'planontwikkelaar' wordt neergelegd. Wij kunnen ons voorstellen dat dit een afschrikkende werking kan hebben en in die zin effectief kan zijn, als het werkelijk planontwikkelaars betreft zoals bij het realiseren van de herbesteding van niet-woongebouwen ten behoeve van kamerverhuur of in het geval van woningcorporaties of VvE's. Maar wat te denken van een regulier bewoond huis dat wordt omgeven door diverse panden waarin kamers worden verhuurd door verschillende individuele particuliere verhuurders? Het is met zoveel partijen volstrekt ondenkbaar dat er dan effectief een beroep kan worden gedaan op het afwentelingsmechanisme.

**De conclusie is hier dat het afwentelingsmechanisme alleen effectief** kan worden toegepast als instrument bij **'echte' planontwikkelaars**. **In andere gevallen kan met het oog op een fair beleid** naar de inwoners toe en vanuit het beginsel van **behoorlijk bestuur de gemeente** haar financiële aansprakelijkheid voor mogelijke planschade **niet zomaar afwentelen**. De gemeente die immers dergelijke situaties creëert door de vergunningverlening, dient in alle gevallen de eerst aan te spreken partij te zijn, waarna deze dan de betreffende eigenaren/verhuurders desgewenst kan aanspreken.

Ten slotte willen we nog ingaan op het door de Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht (VVWM) voorgestelde **keurmerk dat wordt ontwikkeld** voor goedwillende verhuurders die aan de regels voldoen. Het is mooi dat dit gebeurt en blijkbaar wordt er veel van verwacht. Maar het is goed om te bedenken dat dit - zoals gezegd - mikt op de goedwillende verhuurders voor wie nu juist zo'n keurmerk wellicht niet eens nodig zou zijn. De niet-goedwillende (we spreken liever niet van kwaadwillende) verhuurders, die met name verantwoordelijk zijn voor de problemen die worden

veroorzaakt, zullen zich niet geroepen voelen om het keurmerk aan te vragen en zich eraan te onderwerpen. Het doel van het instrument keurmerk, namelijk het via de verhuurders reguleren van de kamerverhuur en het beteugelen van ongewenst gedrag van kamerbewoners cq. verhuurders, blijft daarmee buiten bereik omdat de feitelijke doelgroep niet wordt aangesproken. Dit wordt veroorzaakt door het vrijblijvende karakter met een gemeente die niet verder lijkt te willen gaan dan een stimulerende en faciliterende rol. Door verschillende aanwezigen bij de overlegsituaties is deze vrijblijvendheid ook aan de kaak gesteld en is er gepleit voor duidelijke consequenties bij niet naleving, zo lezen we in de bijlagen bij de raadsinformatiebrief. Dit kan eenvoudig worden gerealiseerd: van het keurmerk kan een zeer effectief instrument worden gemaakt als de gemeente dit **als conditie opneemt bij het verlenen van de vergunningen**. De vereiste handhaving wordt met dit instrument in handen van de gemeente ook geoperationaliseerd. Dit laat onverlet dat in de voorbereiding gestand kan worden gedaan aan de in de raadsinformatiebrief uitgesproken voorkeur om het keurmerk te doen ontwikkelen in een samenspraak van de verschillende belanghebbenden om zo het draagvlak ervoor zo groot mogelijk te maken.

**De conclusie is hier dat** - als dit proces van draagvlakontwikkeling voor het keurmerk is afgerond - er niets op tegen is en het in feite zelfs **beter is als de gemeente de toepassing van het zo ontstane keurmerk omarmt als een essentieel instrument** bij het verlenen van vergunningen en de daaropvolgende handhaving.

*Met deze brief pleiten we voor een aantal aanpassingen van de beleidsregels en van het instrumentarium dat de gemeente ter zake kan benutten. Zodoende kan er beter tegemoet worden gekomen aan de veronderstelde behoefte bij de Maastrichtse bevolking aan een helder, fair en betrokken, maar ook ferm en effectief beleid van de gemeente. En zal het draagvlak daarvoor naar verwachting groter zijn ...*

*Met z'n allen de schouders eronder is prima, maar dan moeten gemeente, burgers, studenten en marktpartijen ieder wel in beginsel de verantwoordelijkheid blijven dragen voor de gevolgen van hun handelen. Het door de gemeente verlenen van vergunningen staat aan het begin van de keten. Dit maakt dat de gemeente een sleutelrol heeft te vervullen en zichzelf niet zomaar op afstand kan plaatsen van de gevolgen hiervan voor iedereen ...*

We zien uit naar uw respons en zijn gaarne bereid tot nadere toelichting dan wel een gesprek.

Met vriendelijke groet,

(inwoners van Kommelkwartier)