



> 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
gewijzigd beleid splitsen en omzetten van
woningen
BEHANDELD DOOR
PCMM (Pierre) Vanderbroeck

DATUM
19 juli 2016
Verzonden: 19 juli 2016
TELEFOONNUMMER
043 350 4456

BIJLAGEN
2
ONZE REFERENTIE
2016-22319

E-MAILADRES
pierre.vanderbroeck@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

In deze brief informeer ik u over het gewijzigde beleid voor woningsplitsing en woningomzetting.

Maastricht, sociaal en internationaal

Maastricht is een sociale stad waar het prettig wonen is. Maastricht is ook steeds meer een internationale universiteitsstad. Een stad met verschillende bewoners die vaak verschillende belangen en manieren van leven hebben. Hierdoor kunnen er wrijvingen ontstaan. De gemeente wil al onze inwoners - oude en nieuwe Maastrichtenaren én studenten - goede en voldoende kwalitatieve huisvesting bieden. Het college van B&W heeft het beleid op het gebied van woningsplitsing geëvalueerd en komt met voorstellen voor aanvullende beleidsregels.

Wat is er gebeurd sinds juli 2015?

Het college heeft het op 7 juli 2015 vastgestelde beleid voor woningsplitsing en woningomzetting (kamerverhuur) volgens afspraak met de raad geëvalueerd. Tevens is het project Veilige Kamers in 2015 van start gegaan waarbij panden met kamergewijze verhuur extra worden gecontroleerd op brandveiligheid en het bestemmingsplan. Maastricht is de enige stad in Nederland die op deze manier zorgdraagt voor het in beeld brengen en zorgdragen voor legaal gebruik van panden met kamergewijze verhuur.

Begin 2016 zijn bij de start van de evaluatie afzonderlijke gesprekken met betrokken organisaties (o.a. vastgoedeigenaren, kamerverhuurders, onderwijsinstellingen, studenten, corporaties en buurtplatforms) gevoerd.

Op 19 april 2016 is een stadsronde georganiseerd om de meningen op te halen van raadsleden en betrokkenen in de stad over de uitkomsten van de evaluatie en de daarop gebaseerde voorstellen voor nieuw beleid. Op 2 juni 2016 heeft een bijeenkomst van stakeholders plaatsgevonden. Van beide overleggen is een verslag ingesloten (bijlage 1 en 2).



DATUM
19 juli 2016

Het op 12 juli 2016 genomen collegebesluit is de neerslag van dit proces. De diverse belangen en standpunten zijn gewogen en vertaald in een gebalanceerd voorstel dat hier zoveel mogelijk recht aan doet. Het college is er zich van bewust dat de belangen van partijen soms heel verschillend zijn. Het is daarom onhaalbaar gebleken om met voorstellen te komen waar alle partijen zich volledig in kunnen vinden.

Bij de invulling van het gewijzigde beleid is gebruik gemaakt van de ervaringen van andere studentensteden. Elke stad kiest daarin haar eigen mix aan maatregelen. Het besluit is specifiek geënt op de Maastrichtse situatie. Ten aanzien van de legalisatie gaat Maastricht daarin verder dan menig andere studentenstad.

Kern gewijzigd beleid

De kern van het besluit is dat voor nieuwe situaties een drietrapsbenadering wordt gehanteerd: a) programma studentenhuisvesting op stadsniveau, b) maximumpercentage kamergewijze verhuurde woningen per straat en c) handhaven vierkantemeternorm gericht op behoud van kleinere woningen.

Tot de datum van de ter inzage legging van het door de gemeenteraad vastgestelde facetbestemmingsplan (4^{de} kwartaal 2016) gelden voor de legalisatie van bestaande situaties (lees: situaties van splitsen en kamergewijze verhuur die aantoonbaar zijn ontstaan voor 21 mei 2013 en dat op 21 mei 2013 ook waren) dezelfde eisen als in het besluit van juli 2015. Voor aanvragen voor legalisatie die hierna worden ingediend gelden extra eisen.

Uitwerking gewijzigd beleid

Nieuwe situaties

Aanvragen voor nieuwe situaties worden beoordeeld door toepassing van een drietrapsbenadering:

- A) Toetsing aan het programma studentenhuisvesting als onderdeel van de Woonprogrammering 2016-2020.
Deze programmering wordt de gemeenteraad in september 2016 ter besluitvorming aangeboden.
Het programma studentenhuisvesting betekent een beperkte toevoeging van nieuwe wooneenheden (de zogenaamde "40-40-40 regeling"):
- 40 eenheden per jaar door het splitsen van woningen in zelfstandige eenheden;
 - 40 eenheden per jaar door het omzetten van woningen in kamers;
 - 40 eenheden per jaar door herbesteding van (met name monumentale) niet-woongebouwen. Dit kunnen zowel zelfstandige eenheden als kamers zijn.
- B) Maximumpercentage kamergewijze verhuurde woningen per straat.
Als een aanvraag voor een nieuwe woningomzetting past binnen het kwantitatieve stadsbrede programma studentenhuisvesting wordt de aanvraag, om concentraties kamerverhuur te voorkomen, getoetst aan een maximumpercentage kamerverhuur per straat.



DATUM
19 juli 2016

Het maximumpercentage is uitgesplitst in drie gebieden overeenkomend met de woonmilieus uit de Structuurvisie Maastricht 2030:

- geen maximum in het centrumstedelijk woonmilieu;
- 30% in het stedelijk woonmilieu;
- 15% in het stadsrand woonmilieu.

Met deze verdeling wordt er dus een onderscheid gemaakt in verschillende typen woonmilieus.

Het percentage is de uitkomst van het aandeel woonadressen met kamerverhuur in relatie tot het totaal aantal woonadressen in een straat. De percentages zijn bepaald aan de hand van het rapport RO-groep "Inventarisatie kameraanbod Maastricht" van 27 maart 2016. Om het percentage per straat te bepalen gaan wij uit van het totaal aantal kamergewijze verhuurde adressen met een woonbestemming, zowel legale als illegale situaties.

C) Behoud van kleinere woningen.

De minimum woninggrootte waaraan een woning moet voldoen om in aanmerking te komen voor splitsing en omzetting is gericht op het behoud van kleine woningen. De norm van 110 m² is gebaseerd op een gemiddeld geschikte kleinere woning gerelateerd aan een klein huishouden (max. 3 personen). De norm is bepaald op basis van het vraagpatroon van kleinere huishoudens en de kenmerken van de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw.

Ondanks dat er bij sommige partijen de wens leeft om de norm te differentiëren, wordt deze norm van 110 m² gehandhaafd. Hiervoor is gekozen vanuit het oogpunt van eenvoudigheid en helderheid in beleid en uitvoering. Bovendien zou een dergelijke differentiatie weinig extra sturing toevoegen bovenop de strakke programmering en maximering per straat van kamergewijze verhuur.

Met deze norm spelen wij deels ook in op de leefbaarheid. De norm van 110 m² leidt ertoe dat veel kleinere etagewoningen worden beschermd tegen splitsing en omzetting. Gedacht kan worden aan de portieketagewoningen in Belfort of langs de Via Regia. Juist bij vroeg-naoorlogse etagewoningen is er vaak sprake van slechte geluidsisolatie en daarmee een verhoogd risico op geluidsoverlast.

Het is regulier beleid dat de initiatiefnemer van een nieuw plan een overeenkomst tekent betreffende de financiële aansprakelijkheid voor mogelijke planschade als gevolg van de realisatie van dat plan. Op die manier wordt het financiële risico van een planschadeverzoek als gevolg van veronderstelde waardedaling van omliggende woningen bij de planontwikkelaar gelegd. Met dit besluit wordt dit nu ook van toepassing verklaard op de wijziging van het gebruik naar kamergewijze verhuur.

Bestaande situaties

Als uitgangspunt voor bestaande situaties van woningsplitsing en kamerverhuur wordt gezien woningen die op de peildatum 21 mei 2013 gesplitst of voor kamergewijze verhuur in gebruik waren.



DATUM
19 juli 2016

In het collegebesluit van 7 juli 2015 is naast beleid voor nieuwe situaties ook een overgangsregeling voor deze bestaande situaties vastgesteld. De overgangstermijn is toen gekoppeld aan het moment van ter visie legging van het ontwerp facetbestemmingsplan splits en omzetten.

Het is van belang om na de huidige overgangsperiode aan te geven hoe met de legalisatie wordt omgegaan. Daarbij is op voorhand duidelijk dat twee opties niet reëel zijn:

- Het geheel beëindigen van de legalisering. De voortgang van het project Veilige Kamers, gericht op de brandveiligheid, ligt op schema. Doel is dat het project eind 2017 is afgerond.
De legalisatie is verbreed met de thematiek van strijdigheid met het bestemmingsplan. Deze “brede” legalisatie is nog niet afgerond. Het is maatschappelijk onaanvaardbaar om grote aantallen woningen te sluiten met als gevolg dat honderden studenten op straat komen te staan.
- Het ongewijzigd doorzetten van de huidige legalisering.

De overgangsperiode voor bestaande situaties wordt daarom getrappt aangescherpt. Dit betekent dat tot de datum van ter inzage legging van het door de raad vast te stellen facet bestemmingsplan splitsen en omzetten (raadsbehandeling december 2016) de nieuwe eisen voor bestaande situaties van kracht zijn, met uitzondering van de 110m² en de afwentelingsovereenkomst planschade. Aanvragen die na deze datum worden ingediend zullen aan alle nieuwe eisen moeten voldoen. Tijdens de overgangsperiode juli 2015 tot medio juli 2016 werden bestaande situaties, die zich hebben gemeld voor een vergunning, nog niet op de vierkantemeternorm getoetst.



DATUM
19 juli 2016

De hoofdlijnen van het gewijzigde beleid woningsplitsing en woningomzetting voor zowel de nieuwe aanvragen als voor de bestaande situaties zijn in het volgende overzicht samengevat.

BESTAANDE SITUATIES	NIEUWE SITUATIES
<p><i>Wat is een bestaande situatie? Omschrijving: Situaties van splitsen en kamergewijze verhuur die zijn ontstaan voor 21 mei 2013 en dat op 21 mei 2013 ook waren.</i></p>	<p><i>Wat is een nieuwe situatie? Omschrijving: alle aanvragen die niet voldoen aan omschrijving bestaande situaties.</i></p>
<p>EISEN DIE BLIJVEN</p> <p>Kwaliteit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voldoen aan eisen Bouwbesluit • Voldoen aan parkeernorm • Voorzien in stalling voor fietsen • Voorzien in berging voor huishoudelijk afval <p>Overgangperiode 7 juli 2015 tot juli 2016 (= datum ter visie legging ontwerp facetbestemmingsplan splitsen en omzetten)</p>	<p>EISEN DIE BLIJVEN</p> <p>Kwaliteit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bestaande woning is groter dan 110 m² • Voldoen aan eisen Bouwbesluit • Voldoen aan parkeernorm • Voorzien in stalling voor fietsen • Voorzien in berging voor huishoudelijk afval
<p>EXTRA EISEN O.G.V. GEWIJZIGD BELEID</p> <p>Kwaliteit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bestaande woning is groter dan 110 m² woningoppervlak <p>Overig</p> <ul style="list-style-type: none"> • Financieel risico planschadeverzoek wordt bij eigenaar gelegd • Meer maatwerk in uitvoeringsregels m.b.t. fietsen en afval • Stimuleren en faciliteren van Maastrichts keurmerk kamerverhuur <p>Tot datum vaststelling facetbestemmingsplan door de raad (december 2016) gelden voor legalisatie van bestaande situaties de extra eisen 110m² en afwentelingsovereenkomst planschade niet.</p> <p>Voor legalisatieaanvragen die na deze datum worden ingediend gelden deze extra eisen wel.</p>	<p>EXTRA EISEN O.G.V. GEWIJZIGD BELEID</p> <p>Programmeren kwantiteit (definitief vast te leggen in raadsbesluit woonprogramming)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Max. 40 nieuwe gesplitste eenheden per jaar erbij • Max. 40 nieuwe onzelfstandige eenheden (kamers) per jaar erbij • Max. 40 nieuwe eenheden per jaar via herbestemming van (bij voorkeur) monumentale gebouwen erbij <p>Maximeren kwantiteit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximeren per straat van kamergewijze verhuur (deze eis geldt dus niet voor splitsen): <ul style="list-style-type: none"> ○ Centrumstedelijk woonmilieu: geen maximum ○ Stedelijk woonmilieu: max. 30% ○ Stadsrandmilieu: max. 15% • Voor herbestemmen niet-woongebouwen gaan dezelfde kwaliteitseisen m.b.t. fietsen en afval gelden als voor splitsen en omzetten <p>Overig</p> <ul style="list-style-type: none"> • Financieel risico planschadeverzoek wordt bij eigenaar gelegd • Meer maatwerk in uitvoeringsregels m.b.t. fietsen en afval • Stimuleren en faciliteren van Maastrichts keurmerk kamerverhuur

In de komende periode werken wij binnen het bredere kader van Student en Stad verder aan de volgende thema's:

1. Studenten en Leefbaarheid.
Voor het borgen van een integrale aanpak van leefbaarheid wordt ingezet op het sluiten van een overeenkomst met betrokken partijen over onderlinge informatie-uitwisseling, rolverdeling, uitvoering en handhaving.
2. Keurmerk kamerverhuur.
Het is de gezamenlijke ambitie en planning om het keurmerk na een gedegen verdere voorbereiding per 1 januari 2017 operationeel te hebben. In de tussentijd wordt aan de hand van een aantal proefprojecten het keurmerk uitgetoet.



DATUM
19 juli 2016

Onze gemeente kiest in dit proces voor een faciliterende rol en zit daarbij op dezelfde lijn als bijvoorbeeld de gemeente Nijmegen, waar ook een keurmerk, geïnitieerd door de markt, in voorbereiding is.

De verwachting is dat het Keurmerk zal bijdragen aan het vergroten van de leefbaarheid rondom zowel bestaande als nieuwe situaties. Panden die het keurmerk krijgen zullen onder andere duidelijk moeten aangeven wie omwonenden kunnen benaderen bij klachten over het pand of de huurders. Daarnaast zijn het opstellen van en informeren over huisregels en gedragscodes onderdeel van het keurmerk, net als het informeren van de huurders over de buurt (bewustwording overlast).

3. Doorontwikkeling van Housing Helpdesk naar een huurteam. De gemeente geeft hier een financiële bijdrage vanuit Student en Stad. Doel is te komen tot een meer gestructureerde aanpak van conflicten tussen huurders en verhuurders met betrekking tot huurcontracten, borgsommen, servicekosten en onderhoud.

Planning raad

In overleg met het presidium wordt dit voorstel na het zomerreces geagendeerd in de raad. Het facetbestemmingsplan zal naar verwachting in het vierde kwartaal van 2016 ter vaststelling aan uw raad voorgelegd worden.

Communicatie

Het college hecht grote waarde aan zorgvuldige communicatie voor dit onderwerp. Dit gebeurt via de gebruikelijke kanalen maar daarnaast wordt ook een speciaal spreekuur georganiseerd. Op woensdag 27 juli en op woensdag 3 augustus tussen 14.00 en 16.00 uur is er een inloopsprekuur bij de balie van het GemeenteLoket. Hier kan men zonder afspraak terecht met algemene vragen over het nieuwe beleid. Het spreekuur is niet bedoeld voor het bespreken van aanvragen voor specifieke woningen.

Hoogachtend,

Gerdo van Grootheest,
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen, Natuur en Milieu

DATUM 19 april 2016

PROJECTNUMMER 935.106

OPDRACHTGEVER Gemeente Maastricht

Verslag Stadsronde studenten en leefbaarheid

Opzet discussie

Vooraf was de opzet om over vier thema's de meningen te peilen onder aanwezige bewoners en andere betrokkenen in de raadszaal:

1. Algemene reacties n.a.v. de presentaties van de wethouders
2. Reactie n.a.v. aanpak leefbaarheid (samenwerking partijen)
3. Reacties over normstelling versus leefbaarheidstoets
4. Reacties over m² norm

Doordat veel algemene reacties al in gingen op de thema's besloot de voorzitter om de thema's niet apart te behandelen.

Focus op aanpak aan de voorkant, niet aan de achterkant

Met name de aanwezige bewoners bij de Stadsronde zijn eensluidend wat betreft hun ideeën over nieuw beleid. De focus moet liggen op een streng beleid aan de voorkant, waardoor weinig nieuwe kamers worden toegevoegd. Daardoor hoeft je ook minder capaciteit in te zetten op handhaving aan de achterkant. Een duidelijke voorkeur voor type beleidsregels is er niet: %-norm per straat, afstandscriterium en leefbaarheidstoets zijn allemaal genoemd.

Diverse aanwezige bewoners en vertegenwoordigers van het Buurtplatform Limmel en Brusselsepoort geven aan dat deze buurten helemaal van splitsing en omzetting moeten worden uitgesloten.

Contingent zorgt al voor sterke beperking

De aanwezige verhuurders geven aan dat de huidige ophef onder bewoners niet geheel terecht is. Want ze is vooral gebaseerd op het aantal legalisaties, terwijl op basis van het ontwerp woningbouwprogrammering nauwelijks nog nieuwe splitsingen/kamers kunnen worden toegevoegd (maximaal 40 woningen per jaar, alleen onder strenge voorwaarden).

Complexen

Vanuit de aanwezige bewoners wordt aangegeven dat grootschalige complexen (zoals Eiffel, Bonnefantencollege, etc.) een oplossing kunnen zijn voor zowel de behoefte aan studentenhuisvesting als het voorkomen van leefbaarheidsproblemen in diverse woonwijken. Daarmee creëer je studentenhuisvesting van goede kwaliteit en voorkom je dat studenten zich nog meer vestigen in buurten waar gezinnen wonen. Daarentegen geven een aantal

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem
info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32
@Companen
BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291



van de aanwezige verhuurders aan dat de complexen geen oplossing voor alle problemen zijn. Bovendien kan het er toe leiden dat studenten gescheiden van de andere bewoners komen te wonen.

Keurmerk

Enkele aanwezige bewoners geven aan dat een kwaliteitskeurmerk in de basis een goed initiatief is voor het creëren van een kwaliteitsstandaard voor studentenhuisvesting. Maar sommige bewoners krijgen de indruk dat alleen een keurmerk te vrijblijvend is. Zij vinden het belangrijk om - zo veel als mogelijk is - consequenties te verbinden als verhuurders in strijd met de eisen van het Keurmerk handelen.

Huisvestingsverordening

Hoewel het met een huisvestingsverordening in theorie mogelijk wordt om een vergunning van woningsplitsing of –omzetting in te trekken, toont het recente onderzoek aan dat vrijwel geen enkele gemeente daadwerkelijk een vergunning heeft ingetrokken op grond van aantasting van de leefbaarheid. Uit onderzoek blijkt dat de verschillen tussen de huisvestingsverordening en (facet)bestemmingsplan als juridisch kader voor splitsings- en omzettingsbeleid zeer klein zijn. Veel belangrijker voor de sturing op het aantal splitsingen en omzettingen is de keuze voor de onderliggende beleidsregels (criteria waaraan je toetst of een aanvraag in aanmerking komt voor splitsing of omzetting).

Beleidsregels

Over de onderliggende beleidsregels zijn door enkele aanwezige bewoners suggesties meegegeven:

- Voorkom concentratie van kamergewijze verhuur.
- Door één bewoner is de suggestie meegegeven om als voorwaarde voor een vergunning op te nemen dat de verhuurder planschade moet betalen aan omwonenden als bewezen kan worden dat de waarde van hun woning is gedaald als gevolg van de verkamering van een pand in hun straat. Waardedaling is lastig om te bewijzen, maar volgens deze bewoner hanteren sommige gemeenten deze voorwaarde.

Meldpunt overlast

Een aanwezige verhuurder geeft aan dat er een meldpunt overlast in Maastricht in oprichting is. De aanwezigen op de stadsronde worden volgens hem op korte termijn uitgenodigd om de opzet van het meldpunt te bekijken en mee te denken over hoe het verder verbeterd kan worden.

Structuur in aanpak overlast nodig

Enkele leden van het Buurtplatform Brusselsepoort geven aan dat er in het verleden een goede structuur was bij de aanpak van studentenoverlast (samenwerking tussen wijkteams, politie, brandweer, gemeente). Deze structuren zijn –wellicht mede door bezuinigingen- in het verleden weggefallen. Er is behoefte om een duidelijke structuur neer te zetten tussen partijen die op dit thema een rol spelen en te zorgen voor een duidelijke afstemming en uitwisseling van gegevens. Elke partij moet zijn verantwoordelijkheid nemen en in communicatie met de andere betrokken partijen komen tot een mogelijke oplossing van overlast.

Gedrag / rekening houden met elkaar

Naast suggesties voor het toekomstige beleid is er tijdens de Stadsronde ook veel gesproken over de wijze waarop studenten en overige bewoners met elkaar samenleven (wijze waarop dat nu gaat en hoe dat in de toekomst idealiter zou moeten gebeuren).

- Een bewoner geeft aan dat 80% van de inwoners van Maastricht bestaan uit niet-studenten en 20% uit studenten. De studenten moeten zich volgens hem dus aanpassen aan deze meerderheid en niet andersom.
- Iemand van het Buurtplatform Brusselsepoort geeft aan dat het buurtplatform in het verleden meermaals geprobeerd heeft om studenten met leuke activiteiten (barbecues etc.) bij de buurt te betrekken. Maar de grote wisseling van studenten in korte tijd maakt dat je geen band met hen opbouwt. Dit is met name het geval bij buitenlandse studenten (short stay) die vaak maar korte tijd in Maastricht verblijven.
- Diverse aanwezige studentenverenigingen en studieverenigingen op de Stadsronde geven aan dat zij veel doen om bij nieuwe studenten duidelijk te maken dat zij rekening moeten houden met omwonenden. Veel studenten houden zich er aan, maar je kunt niet iedereen in de hand houden. De meerderheid is volgens hen echter van goede wil.
- Diverse aanwezige bewoners, maar met name veel aanwezige studenten en verhuurders geven tijdens de Stadsronde aan dat het belangrijk dat je met alle partijen aan tafel zit (verhuurders, universiteit, Hogeschool, buurtplatforms, gemeente, politie, etc.) om afspraken te maken over het leefbaar houden van de woonwijken en te kijken hoe je met elkaar rekening kunt houden (vooral benoemd door studenten en verhuurders). Met elkaar communiceren en afspraken maken.

Onderhoud panden en zichtbaarheid verhuurders

Diverse aanwezige bewoners geven aan dat het onderhoud van sommige studentenpanden een probleem is. Sommige verhuurders doen te weinig om die panden te onderhouden. Dit zijn vaak verhuurders die niet bekend zijn in de buurt en/of moeilijk te bereiken (bijvoorbeeld omdat ze op grote afstand wonen). Sommige van deze verhuurders zitten ver weg in het buitenland. Diverse bewoners geven aan dat alle verhuurders van kamerverhuur in Maastricht bereikbaar moeten zijn voor studenten en omwonenden als er klachten zijn met betrekking tot het beheer van het pand of geluidsoverlast. Deze voorwaarde zou opgenomen moeten worden in het Keurmerk.

Conclusies voor collegenota

- Aanwezige bewoners hebben een duidelijke voorkeur voor strenge criteria aan de voorkant. Hoewel er niet gestemd is, lijken veel aanwezige bewoners gevoelsmatig een lichte voorkeur te hebben voor een objectieve norm.
- Meegegeven suggesties voor de beleidsregels:
 - % norm of afstandscriterium zijn beiden een goede optie volgens aanwezige bewoners
 - Kunnen we sommige buurten bij voorbaat uitsluiten van kamerverhuur en splitsing, aldus enkele bewoners?
 - Is het mogelijk om planschade, te betalen door de ontwikkelaar bij waardedaling van de omliggende woningen, als voorwaarde op te nemen bij de beleidsregels?
 - Vooral veel aanwezige bewoners vinden dat concentratie van verkamerde panden moet worden voorkomen.
- Diverse bewoners geven aan: koppel duidelijke consequenties aan het Keurmerk en communiceer dat duidelijk naar buiten, ook naar bewoners. Welke partij is voor wat aansprakelijk?
- Aanwezige verhuurders en studenten geven aan: voorkom stigmatisering van studenten en bewoners van verkamerde panden. Ga met elkaar in gesprek en werk samen.

ZOEKEN NAAR GEZAMENLIJKE OPLOSSINGEN

Verslag stakeholdersbijeenkomst over studenten, leefbaarheid en woningsplitsing Jan van Eyckacademie, 2 juni 2016

Studenten horen bij Maastricht. Dat vinden ook de buurtorganisaties in de wijken waar veel studenten wonen. Maar de leefbaarheid in deze wijken staat wel onder druk en de balans tussen leefstijlen gaat soms verloren. Vooral panden van eigenaren die niet aanspreekbaar zijn op het gedrag van hun huurders, leveren te vaak overlast op. Een betere samenwerking tussen alle partijen die hierbij betrokken zijn, met goede afspraken over informatie-uitwisseling en de aanpak van overlastgevende panden, kan de leefbaarheid mogelijk verbeteren. Ook het woonbeleid kan hieraan een belangrijke bijdrage leveren. De belanghouders onderschrijven de gemeentelijke voorstellen voor een nieuw woonbeleid voor studenten. Wel liepen de meningen uiteen over de reikwijdte van een leefbaarheidstoets. Aldus de belangrijkste conclusies tijdens de stakeholdersbijeenkomst over 'Leefbaarheid en studenten in de woonomgeving en evaluatie beleid splitsen en omzetten van woningen' op 2 juni. De gemeente gebruikt de resultaten van de bijeenkomst bij het nemen van een definitief besluit over het nieuwe woonbeleid vóór 1 juli.

Doel en aanleiding van de bijeenkomst

De bijeenkomst bestond uit twee delen. Voor de pauze was het doel om samen met alle belanghouders te praten over een gezamenlijke aanpak voor het verbeteren van de leefbaarheid rond studenten in de woonomgeving in Maastricht. Wethouder Mieke Damsma van onder meer Student en Stad verzorgde de aftrap. Ze schetste de achtergrond en aanleiding van de bijeenkomst. De gemeente Maastricht heeft sinds 2013 een actieprogramma Student en Stad. Daarin staan onder meer vijf actielijnen: branding van Maastricht, bloeiend studentenleven, openbaar vervoer en bereikbaarheid, communicatie en participatie en leefbaarheid en integratie. Op al deze terreinen is de laatste jaren al veel gebeurd, maar de gemeente wil met het thema leefbaarheid en integratie nog een stap verder gaan. Veel partijen in Maastricht nemen initiatieven om de leefbaarheid en integratie te verbeteren, maar er is nog te weinig samenhang en burgers voelen zich bij klachten over overlast nog onvoldoende gehoord. Terwijl die samenhang wel hard nodig is. De oplossing voor het voorkomen en/of bestrijden van overlast ligt niet bij één partij maar vraagt om een samenspel tussen partijen en de inzet van maatregelen op meerdere fronten. Maar als leefbaarheid en integratie een zaak is van ons allemaal, wat kunnen de diverse partijen dan concreet bijdragen? Welke oplossingen zien de belanghouders zelf en tegen welke knelpunten lopen ze aan? Is het mogelijk tot een gedeeld commitment te komen en welke prioriteiten willen de belanghouders dan samen stellen?

Na de pauze presenteerde de gemeente met behulp van enkele scenario's voorstellen voor een nieuw woonbeleid voor studenten, inclusief uitvoeringsregels. Wethouder Gerdo van Grootheest van onder meer Wonen lichtte toe dat het woonbeleid niet dé oplossing is voor het verbeteren van de leefbaarheid, maar het kan daar wel (als 'belangrijk deel van de taart') een grote bijdrage aan leveren. Alle studentensteden in Nederland worstelen met de vraag hoe dat kan of moet. Maastricht heeft in 2015 nieuwe regels ingevoerd voor woningsplitsing, waarin niet langer onderscheid wordt gemaakt tussen wijken. Pandeigenaren die kamers verhuren, kregen daarbij de mogelijkheid tot medio 2016 een vergunning aan te vragen voor al bestaande panden.

Doel van het nieuwe beleid was te komen tot eenduidige en eenvoudige beleidsregels. Daarbij werd ook de afspraak gemaakt om het nieuwe beleid te evalueren en op grond daarvan te komen tot een woonbeleid waarmee de gemeente weer jaren vooruit kan. De evaluatie is inmiddels achter de rug en daaruit heeft de gemeente voorstellen ontwikkeld voor een nieuw woonbeleid voor studenten. Doel van de bijeenkomst was om bij de belanghouders te peilen wat ze hiervan vinden, zodat de gemeente een weloverwogen besluit kan nemen. Dit laatste zal niet eenvoudig zijn omdat de belangen op dit gebied sterk uiteen lopen. De meningen van betrokken partijen staan soms lijnrecht tegenover elkaar. De gemeente streeft echter naar een zo groot mogelijk draagvlak. De stakeholdersbijeenkomst was een belangrijke stap om dit te bewerkstelligen.

Leefbaarheid in buurten en wijken

De verschillende aanwezige buurtorganisaties schetsten de situatie in hun buurt of wijk. De Buurtraad Limmel stelde dat er op het gebied van overlast de laatste twee jaar verbeteringen zijn bereikt. De Buurtraad heeft goede contacten met de Hotelschool en voert regelmatig overleg met de studenten van de school. Het bestaan van maar één gesprekspartner is hierbij wel een voordeel. Ondanks de goede ontwikkeling vindt de buurtraad dat Limmel uit balans is. Er is een te grote concentratie van kamerverhuurpanden in de buurt, mede in het licht van de relatief beperkte voorraad koopwoningen in de wijk. Dat laatste geldt ook voor Brusselsepoort. Van de gedifferentieerde opbouw van vroeger is weinig meer over. Veel lege panden worden opgekocht en verbouwd voor al dan niet illegale kamergewijze verhuur. De buurtorganisaties doen hun best om contacten op te bouwen met de studenten, maar dat blijkt lastig. Ook is samen met studenten in de buurt een protocol leefbaarheid opgesteld, maar dit houdt geen stand omdat studenten maar tijdelijk in de stad en wijk verblijven en hun opvolgers geen interesse hebben in contacten met de buurt of een protocol leefbaarheid. Dit geldt des te sterker voor internationale studenten, die vaak nog korter verblijven en zich niet of nauwelijks gebonden voelen aan Maastricht en de buurt waarin ze leven. Oorzaak hiervan is ook dat er voor internationale studenten nog nauwelijks iets wordt georganiseerd in Maastricht. De oprichting van de International Students Club kan het begin van een oplossing zijn.

De disbalans in sommige wijken is een gevolg van te sterk uiteenlopende leefstijlen. De vraag is wie in zo'n geval kan ingrijpen. Woningcorporaties kunnen overlastsituaties aanpakken omdat het woongenot van de huurders wordt verstoord. Maar bij particuliere eigenaren is dat lastiger. Omwonenden weten bij klachten vaak niet bij wie ze moeten zijn. Wat doe je als de eigenaar van een studentenpand op Cuba woont? Of als de overlast komt uit een appartement in een complex dat in eigendom is bij een Vereniging van Eigenaren en waar de gemeente niet handhaaft? Welke juridische middelen zijn er om dan op te treden? In onder meer Belfort heeft dit tot verschillende schrijnende situaties geleid.

Het is dus belangrijk om onderscheid te maken in het soort problematiek. De problemen concentreren zich in kamerverhuurpanden, en dan vooral die waarin internationale studenten wonen. Daarnaast zijn er de appartementen in VvE-complexen waar problemen ontstaan. Hier is vooral het gebrek aan juridische middelen het struikelblok. Verhuur van een losse kamer in huis levert zelden problemen op.

Meer in het algemeen constateerden veel deelnemers aan de bijeenkomst dat de overlast niet de boventoon mag voeren in het debat over de studenten. Op veel plekken gaat het goed, zoals in het Statenkwartier waar buurtplatform Argus en studentenvereniging Circumflex jaren geleden al goede afspraken maakten. Niemand is ook tegen de aanwezigheid van studenten in

de buurt; de discussie gaat veel meer over de mate van concentratie en disbalans in sommige wijken. De gemeente zou deze disbalans moeten erkennen en een stop moeten zetten op de uitbreiding van het aantal (legale) kamerverhuurpanden in de betreffende wijken, vinden de buurtorganisaties. De huidige situatie wordt dan bevroren. Het gaat hierbij vooral om Limmel, Brusselsepoort en Belfort. De komst van grotere studentenpanden, zoals in het Eiffelgebouw, wordt toegejuicht, omdat het de druk op de nu overbelaste wijken misschien wat kan wegnemen. Al klonk ook de waarschuwing dat de gevolgen van deze grotere panden voor de omgeving nog moeten blijken.

Iets doen tegen overlast

Wat kunnen de verschillende partijen bijdragen aan het verbeteren van de leefbaarheid rond studenten in Maastricht? Wat kunnen bijvoorbeeld de onderwijsorganisaties doen? Aan integratie veel, maar aan overlast weinig, stelden de vertegenwoordigers van de Hogeschool Zuyd en de Universiteit Maastricht. ‘Wij hebben niet in de hand wat een student ’s nachts doet. De vraag is daarom tot welk niveau wij verantwoordelijk kunnen zijn, en wanneer het beter is zaken uit te besteden aan partners die dat beter kunnen, zoals het Maastrichtse bedrijf Jules.’ Jules levert tal van diensten aan studenten en beheert veel studentenwoningen namens eigenaren, soms corporaties. Omwonenden kunnen het bedrijf 24 uur per dag bellen met klachten. Jules kan in zo’n geval snel in actie komen. Jules kent de bewoners van ‘haar’ panden en weet via de sociale media vaak vooraf wanneer ergens feesten worden gehouden. Dan wordt de wijkagent, waarmee goede contacten bestaan, gewaarschuwd. Ook de politie zelf probeert actief greep te krijgen op de studentenoverlast. Wijkagenten slagen er goed in een beeld te krijgen van hoe studenten zich verhouden tot de omwonenden. De politie zoekt wel naar manieren om meer aan preventie te doen, door te informeren en de dialoog aan te gaan. In de praktijk bestaat de aanpak nog te vaak uit ingrijpen als een feest eenmaal flink op gang is. Verder geldt ook voor de politie dat er zeker met Nederlandse studenten doorgaans een goed contact bestaat. Internationale studenten zijn daarentegen moeilijker bereikbaar. De vertegenwoordiger van de internationale studenten stelde dat ook de gebrekkige communicatie tussen eigenaar en studenten hierbij een rol speelt. De belangenconflicten tussen de verschillende partijen zijn alleen op te lossen met meer communicatie en onderlinge transparantie.

De huidige initiatieven tegen studentenoverlast zijn volgens veel belanghouders allemaal relatief kleine oplossingen. Er zijn nog geen robuustere en structurele oplossingen, bijvoorbeeld om te kunnen ingrijpen bij acute overlastsituatie en tegen eigenaren die niet aanspreekbaar zijn. Mogelijk kan een grotere herkenbaarheid van particuliere verhuurders hieraan bijdragen, aldus de VVWM (Vereniging Verhuurders Woonruimte Maastricht). Dan wordt duidelijker bij wie omwonenden moeten zijn met klachten over overlast. De vereniging werkt in dit verband aan een keurmerk voor goedwillende verhuurders die aan de regels voldoen. Als alle betrokken partijen nut en noodzaak van dit keurmerk actief uitdragen en het daardoor steeds bekender en interessanter wordt, wordt het ook steeds makkelijker voor goedwillende verhuurders om zich te onderscheiden en kunnen kwaadwillende verhuurders steeds meer worden geïsoleerd.

Daarnaast werd ook gepleit voor een betere en structurelere uitwisseling van informatie door alle partijen die kennis hebben van specifieke overlastproblemen, bijvoorbeeld vanuit handhaving en buurtplatforms die zicht hebben op de ‘slechte’ panden. Dit kan helpen om de focus sterker te leggen op de panden die echt overlast geven. Is het een idee dat partijen

hierover een convenant sluiten, met afspraken over wie met elkaar informatie deelt en wie in specifieke overlastgevallen welke acties onderneemt?

Integratie bevorderen

De integratie van studenten kan worden bevorderd door hen actief te laten participeren in buurten, bijvoorbeeld door twee plekken in het buurtplatform te oormerken voor studenten. Studenten kunnen zich ook inzetten in projecten voor kwetsbare buurtbewoners. Dit gebeurt nu al, zoals in Malberg waar studenten ouderen leren om te gaan met iPads. Deze initiatieven kunnen verder worden uitgebouwd door studenten bijvoorbeeld ook een rol te geven in de Buurtbröks. Er melden zich bij de universiteit verder wekelijks studenten die iets willen doen voor vluchtelingen.

Het zou goed zijn als al deze goede initiatieven vanuit één plek worden gecoördineerd. De Universiteit Maastricht zou dit samen kunnen opzetten met de gemeente, Trajekt en Hogeschool Zuyd. Misschien zou dit ook kunnen worden opgenomen in het curriculum, zoals het University World College doet. Een bijdrage leveren aan de samenleving is dan onderdeel van het lesprogramma. Ook de Universiteit Maastricht en Hogeschool Zuyd zouden zich hiermee kunnen onderscheiden: bij het studeren in Maastricht hoort ook dat je maatschappelijk actief bent. Een mooie uitdaging aan de UM en Zuyd om dit verder vorm te geven.

Nieuw woonbeleid

Na de pauze bogen de deelnemers aan de bijeenkomst zich over de voorstellen voor een nieuw woonbeleid voor studenten in Maastricht. Dat beleid wordt ingekleurd door vier uitgangspunten:

- het beleid wordt verbeterd op basis van de evaluatie en gaat gelden voor nieuwe aanvragen én bestaande situaties;
- bij het beleid zijn verschillende partijen betrokken met verschillende belangen: verhuurders, huurders, omwonenden en gemeente;
- er wordt gezocht naar het gedeelde belang van een bruisende studentenstad waar het voor iedereen prettig wonen is;
- leefbaarheid is niet volledig af te dwingen via het woonbeleid, al kan dit wel een belangrijke bijdrage leveren.

In het nieuwe woonbeleid wordt gedacht over een drietrapsraket, die hieronder wordt uitgewerkt.

Trap 1: Woonprogrammering op gemeentelijk niveau voor 2016-2020

Om een kwantitatief evenwicht te bereiken tussen de vraag naar en het aanbod van studentenhuysvesting, gaat de gemeente uit van de jaarlijkse toevoeging van:

- 40 eenheden kamerverhuur via omzetting;
- 40 zelfstandige eenheden via woningsplitsing;
- 40 eenheden via de herbestemming van niet-woongebouwen.

Deze aantallen zijn exclusief de grotere complexen die momenteel worden gerealiseerd, zoals het Eifelgebouw en het complex aan de Tongersestraat. De cijfers zijn gebaseerd op

prognoses van het Kences (Kenniscentrum Studentenhuisvesting) en verwachtingen van de Universiteit Maastricht over het toekomstige aantal studenten. Mocht in de praktijk blijken dat dit woonprogramma niet voldoet aan de vraag, omdat bijvoorbeeld het aantal studenten sterker groeit dan voorzien of omdat naar aanleiding van de nieuwe criteria veel bestaande panden uitvallen (zie onder trap 3), dan kunnen de aantallen worden aangepast. Wethouder Van Grootheest benadrukte in dit verband dat de gemeente Maastricht geen studenten op straat zet.

Trap 2: Percentage kamerverhuur per straat

Om concentraties van kamerverhuur te voorkomen, denkt de gemeente er over in de wijken buiten de binnenstad (het centrumstedelijk woonmilieu) een maximumpercentage aan panden bestemd voor kamergewijze verhuur op straatniveau in te voeren. Stedelijke woonmilieus krijgen daarbij een hoger maximum dan stadsrandmilieus. Dit is nadrukkelijk bedoeld als verdeelmechanisme, niet als manier om het totale aantal kamerverhuurpanden te beperken. Wel leidt het nieuwe beleid er dus toe dat bepaalde straten, waar nu al veel panden staan, op slot gaan.

Voor een goede toepassing van de percentages heeft de RO Groep een onderzoek gedaan naar het huidige aantal kamerverhuurpanden in straten, gebaseerd op diverse statistische gegevens van onder andere de gemeente, verhuurders en onderwijsinstellingen. Dit administratieve onderzoek zal op korte termijn steekproefsgewijs worden gecontroleerd. Blijken hieruit te grote verschillen, dan gaat de gemeente zo nodig een uitgebreide nulmeting verrichten door controle in de praktijk. De gemeente zal dan mensen aanstellen die in diverse straten het aantal verkamerde panden gaan inventariseren. Tot de afronding hiervan neemt de gemeente geen aanvragen tot legalisering van kamerverhuur in behandeling in straten waar een sterke indicatie bestaat dat het maximumpercentage (gebaseerd op de uitkomsten van onderzoek van de RO-groep) nu al wordt overschreden.

Een alternatief scenario voor de maximumpercentages per straat is het invoeren van een leefbaarheidstoets. Niet het huidige aantal panden in een straat bepaalt dan of een nieuwe aanvraag kan worden gehonoreerd, maar criteria die iets zeggen over de leefbaarheid. Bijvoorbeeld het aantal geregistreerde klachten, het aantal verkamerde panden in de wijdere omgeving dan de eigen straat, mediaberichten of overleg met deskundigen. De uitdaging is om de leefbaarheid zo objectief mogelijk vast te stellen.

De aanwezige buurtorganisaties vroegen zich af of niet beide scenario's tegelijkertijd kunnen worden toegepast, dus én maximumpercentages én leefbaarheidstoets. De Buurtraad Limmel wees in dit verband op de specifieke situatie in de wijk. Er zijn straten waar meer dan de helft van de koopwoningen kamergewijs wordt verhuurd. Maar als daar ook één grotere sociale huurflat staat, wordt dat dan op één hoop gegooid? Telt die flat mee bij de vaststelling van het percentage? Dit probleem kan worden ondervangen door inderdaad beide scenario's toe te passen. Daarbij zou ook geluidsoverlast moeten worden meegenomen. De gemeente kan hieraan verbinden dat ze panden alleen vergunt als ze geluidsdicht zijn geïsoleerd.

Probleem met de leefbaarheidstoets is, zo werd door sommigen gesteld, dat het moeilijk is er juridische consequenties aan te verbinden. Als sturingsmiddel om te bepalen welke percentages je in een buurt toelaat, is de toets goed bruikbaar. Maar als criterium bij het bepalen of een pand wel of geen vergunning krijgt, schiet het tekort. Voornaamste reden hiervoor is dat het instrument niet objectief genoeg is, terwijl de maximum percentages per

straat dat wel zijn. Dit werd door de buurtorganisaties bestreden. Volgens de Stichting Buurtbalans Brusselsepoort heeft de Raad van State in 2013 erkend dat kamergewijze verhuur inbreuk doet op de leefbaarheid in de omgeving. De stichting vindt het dan ook voor de hand liggen om de leefbaarheidstoets wel mee te nemen bij de beoordeling van vergunningaanvragen. In leefbaarheidstoetsen elders zijn ook wel degelijk objectieve criteria opgenomen, zoals het aantal reacties op een vergunningaanvraag, de bouwtechnische staat van de woning, de verhouding tussen huur en koop in de straat en het percentage al bestaande kamerverhuurpanden. Vraag blijft echter of de leefbaarheidstoets, maar ook geluidsoverlast, uiteindelijk toch niet te subjectief zijn om te gebruiken bij individuele vergunningaanvragen. Als er tussen een straatpercentage of leefbaarheidstoets gekozen moet worden, is er bij de deelnemers geen uitgesproken voorkeur voor één van de twee opties.

Trap 3: Criteria op woningniveau

De gemeente denkt er over in het beleid ook eenduidige criteria in te voeren voor het legaliseren van bestaande kamerverhuurpanden en beoordelen van nieuwe aanvragen:

- het minimale woonoppervlak voor om te zetten en te splitsen woningen is 110 m². Hiermee kan het overgrote deel van particuliere etagewoningen worden beschermd. In sociale huurwoningen worden mogelijk pilots uitgevoerd waarin van dit minimum kan worden afgeweken;
- de aanvrager van een omzettings- of splitsingsvergunning wordt verplicht tot het ondertekenen van een planschadeovereenkomst. Hierin wordt vastgelegd dat de aanvrager financieel aansprakelijk is als de omzetting of splitsing aantoonbaar leidt tot een waardedaling bij omliggende woningen;
- handhaving van de bestaande bouwtechnische voorwaarden. Een kamerverhuurpand moet dus voorzieningen hebben voor de opslag van afval en stalling van fietsen. Bij dit laatste moet wel meer maatwerk mogelijk zijn.

Deze criteria gelden ook bij de herbestemming van niet-woongebouwen.

Wat betekent dit voor bestaande situaties (panden die nog niet zijn gelegaliseerd):

- de overgangstermijn voor de legalisering van bestaande situaties wordt verlengd tot 31 december 2017. Aanvragen worden getoetst aan dezelfde criteria als nieuwe aanvragen. Het minimale woonoppervlak en de planschadeovereenkomst zijn daarbij nieuw, de afvalopslag en fietsenstalling bestonden al als criterium. Door nieuwe criteria toe te voegen, laat de gemeente zien dat het haar menens is met de legalisering van panden. Alleen zo is het ook acceptabel om de overgangstermijn te verlengen;
- wie niet voldoet aan de criteria, heeft maximaal 1 jaar de tijd om de woning terug te brengen in de oude staat van zelfstandige woning;
- bestaande gevallen worden niet getoetst aan de woonprogrammering en het maximumpercentage op straatniveau.

Er vindt nog een juridische toets plaats of de planschadeovereenkomst ook van toepassing wordt op bestaande, al wel gelegaliseerde panden.

De stakeholders reageerden overwegend positief op deze nieuwe regels, met uitzondering van de VVWM. Deze stelde dat door de nieuwe criteria zo'n duizend bestaande en nog niet gelegaliseerde kamerverhuurpanden niet te legaliseren zijn. Dat betekent dat zo'n vierduizend studenten vogelvrij worden verklaard. Dit komt volgens de VVWM omdat een groot aantal verkamerde panden kleiner is dan 110 m². Deze komen vanaf medio juli dus niet in aanmerking voor legalisering. Waarop deze cijfers zijn gebaseerd, werd niet duidelijk. De

gemeente zelf heeft ook geen zicht op hoeveel niet-vergunde panden kleiner dan 110 m² er zijn in Maastricht. Daarnaast geeft de VVWM aan dat het tekenen van een planschadeovereenkomst veel ontwikkelaars ervan zal weerhouden om in de toekomst in Maastricht nog woningen te verkameren. Gelet op de groei van het aantal studenten is dat volgens de VVWM geen goede ontwikkeling.

Dat er meer maatwerk moet komen voor de fietsenstallingen werd door iedereen toegejuicht. Voor verhuurders is een stalling achter het pand soms lastig te realiseren. Bovendien zijn gestalde fietsen niet overal een probleem. In Limmel hebben huizen een voortuin. Iedereen zet daar de fiets neer. In het centrum daarentegen is de problematiek heel anders. Gesuggereerd werd ook om een extra criterium toe te voegen: eigenaren krijgen alleen een vergunning als ze de woning zelf beheren of een beheerovereenkomst kunnen overleggen met een gecertificeerd bedrijf. Dat zou het probleem van onbereikbare eigenaren ondervangen. Dit criterium kan wel prijsverhogend werken, al wordt het werken met gecertificeerde beheerders bij grote aantallen goedkoper. Daarnaast werd het (door de gemeente voorschrijven van het) aanbrengen van geluidsisolerende voorzieningen genoemd. De VVWM wees nogmaals op het alternatief van het keurmerk waaraan de vereniging werkt. Er is nu een concept-versie waarop alle betrokken partijen commentaar kunnen leveren.

Afsluiting

De aanwezige belanghouders concludeerden het prettig te vinden om samen aan tafel te zitten. De partijen dragen een gezamenlijke verantwoordelijkheid en dan is het goed ook samen naar oplossingen te zoeken. Al blijft het wel de vraag in welke mate de resultaten uiteindelijk ten goede komen aan de buurtbewoners.

De wethouders Damsma en Van Grootheest stelden vast dat de gemeente zoekt naar de gouden middenweg. De gemeente staat - zeker bij de legalisatie van bestaande gevallen - voor een groot dilemma. Alles legaliseren is niet wenselijk, maar grote aantallen studenten op straat zetten als gevolg van het stopzetten van de legalisering is dat ook niet. Hierin moet een middenweg worden gezocht die tijdens de bijeenkomst ter consultatie aan de deelnemers werd voorgelegd. Deelnemers werd daarbij gevraagd mee te denken of het voorstel voldoende aan de wens van deze middenweg tegemoet komt. Noch de verhuurders noch de bewoners hebben hiervoor een afgewogen alternatief voorgesteld. 'Het college hakt vóór 1 juli de knoop door over de gemeentelijke gereedschapskist', besloten de wethouders. 'Ook moeten we toe naar sluitende afspraken over waar omwonenden terecht kunnen als er wat aan de hand is. Daarmee creëren we rust aan het front, maar we moeten niet de illusie hebben dat we oplossingen kunnen verzinnen waar iedereen volmaakt gelukkig mee is. Daarvoor zijn de belangenverschillen te groot. De gemeente verwacht bij de deelnemers dan ook begrip hiervoor bij het uiteindelijke besluit.'