

**BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 19-11-2018
No. 2018-36715 (WL)
No. 2018-36712 (Raad)**

Begin doorgestuurd bericht:

Van:

Datum: 18 november 2018 om 19:30:18 CET

Aan:

Kopie:

Onderwerp: zienswijze Stichting Buurtbalans voor de raadsronde woningsplitsing en omzetting van dinsdag as

Geachte griffiemedewerker,

Hierbij ontvangt u van Stichting Buurtbalans een zienswijze die bij de stukken gevoegd moet worden van aanstaande dinsdag als de gemeenteraad een raadsronde heeft over de evaluatie woningsplitsing.

Stichting Buurtbalans wil komende dinsdag graag gebruik maken van de mogelijkheid om voorafgaand aan de raadsronde woningsplitsing in te spreken en de ingebrachte brief toe te lichten en eventuele vragen te beantwoorden.

Hartelijke groet,

Voorzitter

"DISCLAIMER gemeente Maastricht"

" De informatie in dit bericht is uitsluitend bestemd voor de persoon of personen aan wie dit bericht is verzonden. Het bericht kan mogelijk vertrouwelijke informatie bevatten. Mocht dit bericht bij vergissing aan u zijn toegezonden, stuurt u het bericht dan s.v.p. retour afzender en verwijdert u het bericht uit uw bestanden. Het is, zonder onze toestemming, niet toegestaan de u toegezonden informatie te publiceren, te bewerken of verder te verspreiden. In het bericht mogelijk naar voren gebrachte informatie en ideeën zijn in de eerste plaats des schrijvers en vormen niet zonder meer de mening van de gemeente Maastricht."

Aan: Het college van B&W en de leden van de gemeenteraad Maastricht

Van: Stichting BuurtBalans

Betreft:

Aanvullende zienswijze 'evaluatie woningsplitsing en -omzetting'

Maastricht, 18-11-18

L.S.,

Tijdens de stadsronde 'evaluatie woningsplitsing en -omzetting' heeft BuurtBalans de volgende punten naar voren gebracht:

1. Continueer de huidige 40/40/40 regeling,
2. Zet daarnaast ten volle in op campussen voor kamerverhuur,
3. Behoud het straatmaximum en het afstandscriterium op straatniveau (ook voor de binnenstad),
4. Maak zo spoedig mogelijk een einde aan de legalisering van niet vergunde panden,
5. Behoud de huidige overige beleidsinstrumenten op woningniveau.

Naar aanleiding van de discussie tijdens de stadsronde willen we graag nader op enkele belangrijke discussiepunten ingaan en daarmee de samenhang van bovenstaand pakket beargumenteren.

Ad.1. Continueer de huidige 40/40/40 regeling en ad.2 Zet ten volle in op campussen

In Maastricht wonen er ongeveer 12.000 studenten en zijn er ongeveer evenveel wooneenheden zoals bleek uit recente gemeentelijke cijfers. Deze zijn voor 9 van de 10

eenheden gerealiseerd in particuliere panden. Daarmee worden de woonbuurten al bovenmatig belast in de verhouding vaste en tijdelijke kamerbewoners. De groei van het hoger onderwijs in Maastricht zet naar verwachting door en bestaat in hoofdzaak uit internationale studenten die graag op campuslocaties wonen. Gezien de bovenmatige bestaande druk op de buurten is het niet acceptabel om groei nog meer in de particuliere panden op te vangen dan maximaal 40-40-40 per jaar.

Wooncampussen zijn in het perspectief van BuurtBalans geenszins bedoeld als middel om studenten en andere kamerbewoners weg te stoppen, maar als positief beleidsinstrument om enerzijds straten en buurten leefbaar en in balans te houden en anderzijds aan sommige kamerbewoners, met name de grote groep buitenlandse studenten, een betrouwbaar en betaalbaar alternatief te bieden. Campussen moeten er vanuit onze visie komen naast het reguliere aanbod, zodat er voor kamerbewoners iets te kiezen valt en wijken niet bovenmatig belast worden.

Ad.3. Behoud het straatmaximum en het afstandscriterium op straatniveau (ook voor de woonstraten binnenstad)

Het maximumpercentage en zeker het afstandscriterium zijn bewezen instrumenten om spreiding van kamerverhuur te bewerkstelligen. Waren deze er niet geweest dan zouden toch weer kamerverhuurpanden zijn toegevoegd in straten die al onder druk stonden. Ten aanzien van het straatmaximum en het afstandscriterium is BuurtBalans voor een verfijning van het huidige beleid, gericht op bevordering van spreiding van kamerverhuur om zodoende de druk op de leefbaarheid te beperken. De technische suggesties van 'tellen om de hoek' en 'tellen op pandniveau in plaats van woningniveau' die wij daartoe hebben gedaan zijn in de beantwoording van de vragen van D66 ons inziens voldoende uitgelegd. Daarnaast pleit BuurtBalans voor uitbreiding van de straatcriteria naar de woonstraten in de binnenstad (woonstraten: die straten met overheersende woonfunctie aandeel woonpanden). De evaluatie geeft overduidelijk te zien dat zich momenteel een verplaatsing van verhuuractiviteiten naar deze binnenstadbuurten voordoet. Zoals ook vanuit bewonersverenigingen uit de binnenstad is betoogd, stapelt deze problematiek zich daar op de problemen en overlast van vakantieverhuur, evenementenvergunningen, geluidsoverlast etc. Een straatmaximum van 20% en een afstandscriterium is ook daar hard nodig.

Ad.4. Spoedig einde aan de legalisatie en aanvullend beleid voor bestaande clusters van kamerverhuur

Uit de evaluatie is gebleken dat in kwantitatieve zin de gestelde doelen van het beleid bereikt zijn, en dat het een effectief middel is om nieuwe clustervorming van kamerverhuur en de daarmee gepaard gaande overlast te voorkomen. Echter in straten, wijken en buurten waar reeds een overmaat aan kamergewijze verhuur is sorteert dit beleid geen effect (in ieder geval niet op de korte termijn) om deze reeds bestaande clustervorming terug te dringen. Hier moet dus aanvullend beleid op komen. Daarnaast duurt de legalisatie van niet vergunde panden die niet, of slechts ten dele, aan de nieuwe criteria hoeven te voldoen nog altijd voort. Dit overschaduwet het nieuwe beleid. Serieuze verbetering van het leefklimaat vereist daarom geen verder uitstel van de stopzetting van de legalisatie, die uiteraard niet ten koste mag gaan van de zittende kamerhuurder. We roepen raad en presidium op om het facetbestemmingsplan niet later dan januari 2019 te agenderen. Het moet daarna immers nog 6 weken ter inzage liggen.

Ad.5. Behoud de huidige overige beleidsinstrumenten op woningniveau

Bij de criteria op woningniveau—die zeker moeten blijven—wijst BuurtBalans graag nog eens op het belang van behoud van het 110mtr²-criterium. Vanuit het oogpunt van leefbare, diverse straten en buurten is het ons inziens van grote waarde aan starters op de woningmarkt een reële kans op verwerving van een woning te bieden waar zij het nu moeten afleggen tegen speculanten die er niet zelf gaan wonen. Ook aan afgestudeerden, expats, buitenlands personeel en andere groepen biedt dit een mogelijkheid zich in Maastricht welkom te weten. Des te meer reden, overigens, om de huidige legalisering stop te zetten, want daarbij hoeft meestal niet aan dit cruciale criterium voldaan te worden.

Discriminatiebeleid of goede ruimtelijke ordening?

Tijdens de discussies in de stadsronde is van verschillende zijden gesuggereerd dat het huidige beleid stigmatisering of zelfs discriminatie van studenten inhoudt. Met het stadsbestuur wijzen we dit ongefundeerde standpunt van de hand. Het beleid richt zich in essentie op bevordering van leefbare, divers samengestelde buurten en wijken. Teveel kamergewijze verhuur in een straat of buurt brengt die leefbaarheid in gevaar. Tot aan de

Raad van State toe is men het eens dat kamergewijze verhuur een grotere belasting voor de buurt of straat vormt en dus gereguleerd moet worden waar het de balans in een straat of buurt verstoort (zie bijlage 1). Zoals bij zoveel beleidsmaatregelen richt het zich dus niet tegen een bepaalde groep (studenten) maar op regulering van het effect van kamergewijze verhuur op straat en buurt. BuurtBalans heeft zich overigens van den beginne verzet tegen het gebruik van de term studentenoverlast: het gaat in de eerste plaats om de effecten van kamergewijze verhuur niet om het onaangepaste gedrag van sommige individuen.

BuurtBalans staat, samengevat, voor verbetering van de woonkwaliteit van alle inwoners van de stad: dat geldt voor reguliere bewoners, voor studenten en andere kamerbewoners, voor expats, voor afgestudeerden en voor starters op de woningmarkt, voor oudere stadgenoten, enzomeer. Het gaat ons om het bereiken van optimale leefbaarheid, en elk initiatief dat hier positief op uitwerkt, hoe klein dan ook, is ons welkom.

Namens bewoners van 25 buurten en wijken, verenigd in de Stichting BuurtBalans,

voorzitter

secretaris

penningmeester

Bijlage 1 Uitspraken van de Raad van State over kamerverhuur

Hierbij een aantal passages uit uitspraken van de Raad van State over kamergewijze verhuur, met name over het onderscheid tussen kamergewijze verhuur en gezinsbewoning en de gevolgen van kamergewijze verhuur voor de leefbaarheid.

Zaak nr. 200600355/1 datum uitspraak 22 november 2006

De Afdeling is evenwel van oordeel dat de 10%-norm een objectivering is van het ervaringsgegeven dat vanuit kamergewijs verhuurde woningen in het algemeen meer druk op de woonomgeving van anderen uitgaat in de vorm van overlast dan vanuit woningen met gezinsbewoning. Daarbij gaat het primair om de wijze van bewoning en niet om het soort huurders. Gelet hierop vermag de Afdeling, evenals de rechtbank, niet in te zien waarom de resultaten van een in de stad Groningen uitgevoerd onderzoek naar kamerverhuurpanden niet als uitgangspunt hebben mogen gelden bij de in artikel 2.2.4 neergelegde normstelling. **De Afdeling ziet dan ook geen grond voor het oordeel dat de 10%-norm in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en het verbod op willekeur tot stand is gekomen.**

Zaak nr. 201107961/A 1 datum uitspraak 8 februari 2012

2.5.1. Onder verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling van 17 juni 2009 in zaak nr. 200807891/1/H1, wordt overwogen dat de rechtbank terecht tot het oordeel is gekomen dat kamerbewoning in strijd is met de bestemming genoemd in het uitbreidingsplan. **Daarbij is van belang dat alleenstaande studenten niet de intentie hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan. Zij hebben slechts de wens om gedurende de studietijd over huisvesting te beschikken en hebben normaliter geen band die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat. Gelet hierop kan deze vorm van samenwonen, zoals de rechtbank met juistheid heeft overwogen, niet op één lijn worden gesteld met bewoning van het pand door een gezin.**

Het betoog van [appellant sub 2] dat geen ruimtelijk relevant verschil bestaat tussen bewoning van het pand door een groep studenten en bewoning door een gezin, wordt evenmin gevolgd. **De ruimtelijke uitstraling verschilt, reeds gelet op de leeftijdssamenstelling en het levensritme van de onderscheiden groepen bewoners.**

Zaak nr. 201206921/1/A 3 datum uitspraak 16 juni 2013

De rechtbank heeft daarbij terecht verwezen naar de uitspraak van de Afdeling van 22 november 2006 in zaak nr. 200600355/1, waarin is overwogen dat vanuit kamergewijs verhuurde woningen in het algemeen meer druk op de woonomgeving van anderen uitgaat in de vorm van overlast dan vanuit woningen met gezinsbewoning. Het college heeft bij zijn oordeel mogen betrekken dat pal tegenover [locatie] sinds 1995 kamers worden verhuurd in drie panden en dat inwilliging van de aanvraag tot gevolg zou hebben dat er een cumulatie van kamerverhuur in dit deel van de straat zou ontstaan.