

## **Verslag vergadering raadsronde Raadzaal d.d. 20 november 2018**

Verslag: de heer Van Vlodrop

### Evaluatie Woningssplitsingsbeleid 2016-2018

#### Aanwezig:

Voorzitter: de heer Severijns  
College: wethouder Heijnen  
Griffie: de heer Cobben

Fractiewoordvoerders: Wijnands (D66), Schut (SP), Brüll (CDA), Steijns (Seniorenpartij Maastricht), Smeets (Partij Veilig Maastricht), Gilissen (50PLUS), Van de Wouw (VVD), Van Lune (PvdA), Nuyts (Liberale Partij Maastricht), Lurvink (Maastricht: Open Eerlijk en Democratisch), Van der Gugten (GroenLinks), Geurts (Partij voor de Vrijheid)

Verder aanwezig: mevrouw Van der Linden (teamanager Wonen)  
de heer Van Gastel (VWBM)

De **voorzitter** opent om 19.30 uur de vergadering. Op 6 november 2018 heeft een stadsronde plaatsgevonden. Daarin gaven de fracties aan behoefte te hebben aan een raadsronde over dit thema. Het huidige woningssplitsingsbeleid geldt vanaf juni 2016. Het beleid is geëvalueerd. De evaluatie ligt nu voor. Het college zal na bespreking een besluit nemen over voortzetting dan wel aanpassing van het huidige beleid.

**D66** (Wijnands) heeft begrepen dat de eerder gestelde en nog niet beantwoorde vragen van de fractie op korte termijn worden beantwoord.

Spreker vraagt naar de rol van de raad bij deze evaluatie. Het onderwerp blijft voer voor een stadsbrede discussie. In de stadsronde hebben stakeholders hun ervaringen met het beleid kunnen delen. Er blijft echter sprake van een spanningsveld tussen de verschillende belanghebbenden.

Bij de bespreking van het onderwerp spreekt de raad alleen maar over studenten en studentenoverlast. Tegenstanders zijn ook expliciet tegen een concentratie van studenten in hun buurt, maar het splitsingsbeleid is breder. Het gaat om meer doelgroepen.

Het college is bevoegd om een besluit te nemen. De kaders hiervoor zijn opgenomen in het facetbestemmingplan. Spreker stelt voor om die kaders in de beleidsnota vast te leggen. Daarmee krijgt de raad ook invloed op de kaders.

Het college is van mening dat het huidige beleid geen invloed heeft gehad op de leefbaarheid. Spreker vraagt dan ook naar de toegevoegde waarde van het handhaven van het huidige beleid.

D66 heeft verder de volgende vragen en opmerkingen.

- Waarom is destijds besloten dat de raad wel mag meedenken, maar niet mag mee besluiten?
- De Maastrichtse Studenteraad (MSR) gaat eigen onderzoek doen onder de studenten. Welke invloed kunnen de resultaten hebben op het beleid?
- In punt 2 staat ook dat het beleid nauwelijks effect heeft op leefbaarheid. Eventuele overlast is het gevolg van het gedrag van huurders (studenten) en verhuurders (van studentenwoningen). Spreker vindt dat de effecten het gevolg zijn van het gedrag van alle inwoners in de buurt.
- In punt 5 wordt verwezen naar een raadsvoorstel begin 2019. Heeft dat effect op het facetbestemmingsplan?
- Het is niet duidelijk op welke periode het overzicht van overlast in de RIB betrekking heeft. Ook is niet duidelijk of er sprake is van overlap van meldingen.
- Er is in 35% van de meldingen geen overlast geconstateerd. Over welke type meldingen gaat het en op welke manier wordt dit teruggekoppeld?

De **SP** (Schut) merkt op dat goede samenwerking en een goede verdeling van de woonruimte belangrijk zijn voor de leefbaarheid in de stad. De SP wil in het kader van de leefbaarheid de stratenlijst uitbreiden tot buiten het centrum. Daarvoor moet het college criteria ontwikkelen. Spreekster vraagt verder het college om de raad voorbeelden uit andere steden voor te leggen.

De SP vindt, mede gezien de reacties van de insprekers, dat het aantal woningssplitsingen in het centrum beperkt moet worden, vooral in de woonstraten. In dat gebied moeten ook de 40-40-40-regel en het afstandscriterium worden ingevoerd.

Verder moet het college vol inzetten op voldoende woningen voor alle doelgroepen, dus ook studenten. Daarvoor moet het college kleinschalige campussen op diverse plekken in de stad ontwikkelen.

De **Partij voor de Vrijheid** (Geurts) vraagt aandacht voor het legaliseren van woonruimten, in het bijzonder in de binnenstad. Er is sprake van een doelgroep jongeren en een doelgroep ouderen. Zij moeten elkaar leren begrijpen. De fractie denkt er nog over na of de 40-40-40-regel in dat gebied een oplossing is. De MSR gaat daar onderzoek naar doen. Spreker ziet uit naar onder andere de onderzoeksvraag en de resultaten van het onderzoek en wil weten of het college bereid is om de resultaten van het onderzoek af te wachten.

De PVV is het niet eens met het voorstel voor campussen. Die bieden geen oplossing voor de problematiek. Dat voorstel leidt slechts tot een conglomeraat van studenten en tot (een ander soort) overlast.

Het **CDA** (Brüll) vindt dat het beleid wel degelijk heeft bijgedragen aan de balans in de woonwijken. Spreker roept alle belanghebbenden op om met elkaar te spreken over een goede oplossing. Iedereen moet prettig kunnen wonen. Daar kan met het voorliggende beleid in worden gestuurd. Daarmee kan de juiste balans in de buurten worden gerealiseerd.

Ook het CDA is voorstander van campusachtige woningen voor de groeiende groep (vaak internationale) studenten. Zij geven daar zelf ook de voorkeur aan. De fractie roept de wethouder om daar vaart mee te maken. Zo kunnen in Randwijck leegstaande kantoorpanden en braakliggende terreinen worden gebruikt.

Het CDA maakt zich ook zorgen over de vele aanvragen vanuit de illegale panden. De legalisering is volop gaande. Hoe lang blijft de gemeente de illegaliteit nog belonen en wanneer komt in dit kader het facetbestemmingsplan aan de orde?

**Seniorenpartij Maastricht** (Steijns) vindt het evaluatierapport helder. Het bevat onder andere de stand van zaken van het legalisatietraject, de 40-40-40-regelgeving, straatquota en het afstandscriterium. Zowel de gemeente als de pandeigenaren hebben op dat gebied een inspanningsverplichting. Wat betreft de leefbaarheid heeft zowel de huurder als de verhuurder een verantwoordelijkheid. De fractie roept op om de belangen van alle partijen goed op elkaar af te stemmen.

**Partij Veilig Maastricht** (Smeets) sluit zich aan bij de vragen die in de stadsronde zijn gesteld. Zo moet verdere legalisering gestopt worden. De fractie vindt verder dat de regels voor Wijk en de binnenstad gelijk moeten zijn aan de regels voor de rest van Maastricht, om te voorkomen dat Wijk en de binnenstad nog een groter probleem krijgen als er in de buitenwijken geen resultaat wordt bereikt. Bij 35% van de meldingen is geen overlast geconstateerd. Spreker wil weten hoe en op welk moment (de dag erna?) dat is geconstateerd.

De fractie vraagt verder om alle betrokkenen te betrekken bij de gesprekken over de campussen. Zij vindt campussen noodzakelijk. De vorm moet met betrokkenen worden besproken.

**50PLUS** (Gilissen) stelt vast dat de meerderheid van de sprekers in de stadsronde sprak vanuit zijn eigen rol. Spreker benadrukt dat iemands vrijheid is beperkt tot de inbreuk op vrijheid van een ander. Investeerders moeten hun verantwoordelijkheid nemen, ook voor de omgeving en het gedrag van de huurders. Zo moeten zij ook zorgen voor ruimte voor fietsenstallingen en werken aan de leefbaarheid. 50PLUS stelt voor dat de samenwerkende studentenverenigingen een eigen meldpunt inrichten voor klachten over studenten en daarmee trachten de overlast te beperken. De fractie vraagt de studenten om hun waarden en normen ook in Maastricht te handhaven.

De **VVD** (Van de Wouw) stelt voor om slechts die studenten aan te spreken die zich niet gedragen.

**50PLUS** (Gilissen) wil de studenten slechts op het hart drukken te werken aan een leefbare stad voor iedereen.

**D66** (Wijnands) merkt op dat 50PLUS als zij spreekt over overlast, het steeds heeft over overlast door studenten.

**50PLUS** (Gilissen) weet – net als iedereen – dat de meeste overlast wordt veroorzaakt door studenten.

**Maastricht: Open Eerlijk en Democratisch** (Lurvink) wil weten op welk onderzoek 50PLUS dit baseert.

**50PLUS** (Gilissen) vraagt slechts om een goed en leefbaar klimaat. Daar moeten ook de studenten aan meewerken.

**D66** (Wijnands) hoort 50PLUS geen andere doelgroepen noemen. De fractie spreekt alleen maar over studenten. Daarmee worden zij in een negatief daglicht gesteld.

**50PLUS** (Gilissen) excuseert zich daarvoor. Hij doelt op alle inwoners en bezoekers van Maastricht.

**Partij Veilig Maastricht** (Smeets) stelt voor dat de wethouder informatie geeft over de veroorzakers van de overlast.

De **voorzitter** stelt voor om het onderwerp te beperken tot de voorliggende evaluatie van de woningsplitsing.

**50PLUS** (Gilissen) vindt dat het duidelijk is dat de huidige economische en financiële situatie geleid heeft tot sociale ontwrichting. Spreker stelt dan ook voor om woningsplitsing in samenhang te zien met Airbnb en het hotelbeleid, het beleid te richten op legalisering op korte termijn en vervolgens te handhaven.

Het staat iedere student vrij om zelf te bepalen waar hij wil wonen, maar campussen kunnen de druk op de rest van de stad verminderen. De fractie vraagt verder de wethouder om beleid te ontwikkelen waarmee bij structurele overlast panden kunnen worden gesloten.

De **VVD** (Van de Wouw) merkt op dat Maastricht zich wil profileren als een internationale universiteitsstad en een krachtige kennisregio. Dat is in veel documenten opgenomen, onder andere in het coalitieprogramma. Dan zijn studentenwoningen hard nodig. Het woningsplitsingsbeleid staat daar haaks op. Studenten moeten voor een redelijke prijs een goede woonruimte kunnen krijgen. De stad moet studenten verwelkomen en niet weren (in bepaalde straten).

De VVD ontkent niet dat er overlast is door studenten, maar er is ook overlast door andere groepen. De gemeente mag studenten ook niet over een kam scheren. Daarom pleit de VVD voor afschaffing van de straatmaxima.

De VVD ziet uit naar de resultaten van de proef Student en Leefbaarheid. Het is al duidelijk dat de inzet van extra handhaving een positieve uitwerking heeft gehad. De fractie pleit dan ook voor structureel extra handhaving. De fractie vraagt de wethouder ook waarom het afstandscriterium niet al in 2019 kan worden afgeschaft.

De 40-40-regel is erg stringent. Daardoor komen de straatmaxima en het afstandscriterium nauwelijks aan de orde en ontstaat er een krapte op de markt.

**Partij Veilig Maastricht** (Smeets) wil waken voor straten met veel woningsplitsingen. Dat levert veel overlast op. PVM blijft dan ook voorstander van het afstandscriterium.

De **VVD** (Van de Wouw) merkt op dat er – door de strenge regeling – een te klein aanbod is van studentenkamers. Woningen moeten dan ook gesplitst kunnen worden om zo kamers te realiseren. Daarbij moet aandacht zijn voor de leefbaarheid.

Het **CDA** (Brüll) benadrukt dat internationale studenten liever op een campus wonen. Voor het CDA is het realiseren van campussen een win-winsituatie.

De **VVD** (Van de Wouw) is niet tegen campussen, maar ziet ook dat woningen op campussen duur zijn. Als er markt voor is, dan moeten ook kamers (door middel van woningsplitsing) in woonwijken gerealiseerd kunnen worden.

**Partij Veilig Maastricht** (Smeets) deelt mee dat de universiteit eerder twee plekken voor campussen heeft aangewezen. Daar zouden goed betaalbare kamers kunnen worden gerealiseerd. Zou de VVD instemmen met een voorstel op dat gebied?

De **VVD** (Van de Wouw) is niet tegen campussen, maar ook niet tegen het splitsen van woningen ten behoeve van betaalbare ruimten in de binnenstad.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) vindt campussen de beste oplossing voor de problemen op het gebied van huisvesting. Zij roept de VVD op zich niet alleen in studenten in te leven, maar ook in de bewoners (starters op de woningmarkt) die ook op zoek zijn naar een woning.

De **VVD** (Van de Wouw) vindt het goed dat de stad faciliteert dat studenten daar kunnen wonen waar ze graag willen wonen. Zij benadrukt dat ook starters gebaat zijn bij goedkope kleine woningen. Zij kunnen ook gebruikmaken van de gesplitste woningen.

**Maastricht: Open Eerlijk en Democratisch** (Lurvink) stelt voor om niet alleen naar de leefbaarheid in de wijken, maar ook naar de leefbaarheid voor studenten te kijken. Gevangenissen zijn beter dan de campus in Annadal. De situatie daar is onleefbaar.

De **VVD** (Van de Wouw) vervolgt haar bijdrage. De fractie ziet uit naar een door de wethouder aangekondigd voorstel over de Programmering studentenhuisvesting 2019. Zij wil weten of dan de 40-40-40-regeling kan worden aangepast. De VVD pleit tot slot voor een beleid dat Maastricht als studentenstad en krachtige kennisregio versterkt.

De **PvdA** (Van Lune) vindt dat iedereen zich in Maastricht welkom moet voelen. Ook moeten inwoners van Maastricht fijn kunnen wonen. Dat moet de basis van het handelen zijn. Spreker roept alle belanghebbenden op om dichter bij elkaar te komen.

De PvdA constateert dat er op dit moment geen sprake is van een duidelijk goed uitlegbaar beleid. Zo wordt er bij legalisatie gewerkt met een zowel licht als streng regime. Spreker vindt dat er een einde moet komen aan het lichte regime van de legalisatie. Dat moet goed en actief gecommuniceerd worden. De PvdA blijft voorstander van het hanteren van straatmaxima en het afstandscriterium. Die zaken zorgen voor gedifferentieerde wijken en houden de leefbaarheid in de buurten beheersbaar. Studenten kunnen alleen integreren als ze tussen andere bewoners wonen. Er moeten echter ook mogelijkheden zijn voor grootschalige huisvesting met betaalbare woningen. Spreker vraagt naar de stand van zaken. Bij het hanteren van straatmaxima kan er sprake zijn van een waterbedeffering richting het centrum. De PvdA pleit dan ook voor straatmaxima ook in het centrum en in Wijck.

De **VVD** (Van de Wouw) merkt hierbij op dat de gemeente en bijvoorbeeld woningcorporaties veel geld hebben gestoken in de binnenstad, onder andere voor wonen boven winkels om zo de leefbaarheid te bevorderen.

De **PvdA** (Van Lune) heeft er eerder voor gepleit om wonen boven winkels nieuw leven in te blazen. Maar ook in de binnenstad moeten er in het kader van de leefbaarheid grenzen worden gesteld, onder andere met het maximeren van Airbnb. De binnenstad wordt leefbaarder met meerdere typen woningen. De PvdA wil weten wanneer de prognoses bekend worden voor studentenhuisvesting in de komende jaren. Die informatie kan gevolgen hebben voor het beleid.

Het facetbestemmingplan is opnieuw vertraagd, ondanks dat een bestemmingsplanprocedure volgens de heer Van Lune goed te plannen is. Daarmee wordt ook de beëindiging van de overgangsregeling uitgesteld. Hij vraagt ook naar de reden van de vertraging.

De PvdA worstelt ermee dat dit beleid, met belangrijke kaders op het gebied van huisvesting, een collegebevoegdheid is.

**Maastricht: Open Eerlijk en Democratisch** (Lurvink) vindt dat het voorliggende probleem kansen biedt voor Maastricht om intelligentie en menselijkheid te tonen bij het vaststellen van het beleid dat mee kan bewegen met veranderingen in Maastricht. De politiek moet de kaders vaststellen waarin de veranderingen plaats kunnen vinden op een manier waarmee iedereen tevreden is. Het is onduidelijk hoe de stad en de regio er over enkele jaren uitzien. De gemeente kan slechts proberen trends te herkennen en hierop te anticiperen. Hierbij zijn de ervaringen en inzichten van de verschillende belanghebbenden belangrijk.

Het huidige huisvestingsbeleid is gericht op het voorkomen van overlast in plaats van op het faciliteren van voldoende huisvesting. De vraag is: hoe kan de gemeente zorgen voor huisvesting voor alle doelgroepen en hoe kan overlast worden voorkomen? M:OED is tegen het hanteren van afstandscriteria en straatquota. Onderzoek toont aan dat dit geen oplossing is voor de problemen. Het stapelen van dit soort criteria is ook niet effectief en creëert onduidelijkheid. Gaat de gemeente bijvoorbeeld mensen uit huis zetten als legalisatie wordt geweigerd, omdat ze de peildatum van 21 mei 2013 strikt toepast? De woningmarkt staat onder druk. Ingewikkelde regels werken misbruik in de hand. Studenten voelen zich gediscrimineerd en de leefbaarheid verslechtert. Dat houdt integratie tegen.

Niemand kan zich nog een Maastricht zonder universiteit voorstellen. De stad leeft en kent een organische groei. Dat verdient dan ook een organisch beleid. Spreker roept op een manier te bedenken om de tijdelijke bewoners te omarmen en de overlast aan te pakken.

Nu is de kans om te kiezen voor innovatie. Maastricht zal ook in de toekomst steeds weer veranderen. Spreker roept op om de oplossing te zoeken in het verbinden; met nieuwe instrumenten als een smart city. Het is tijd voor de politiek om met creativiteit en innovatie en een goede communicatie balans en consensus te vinden.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) kondigt een meer praktische bijdrage aan. Spreekster wil weten of het besluit om deze bevoegdheid aan het college te geven, nog teruggedraaid kan worden. Maastricht is een universiteitsstad. De gemeente heeft er echter onvoldoende op geanticipeerd en bijvoorbeeld niet gezorgd voor voldoende huisvesting voor studenten. Zij moesten zich vestigen tussen de andere inwoners van Maastricht. Ze hebben echter een ander ritme. De LPM pleit dan ook voor goede en betaalbare huisvesting voor studenten en voor herstel van de leefbaarheid in de stad. Spreekster vraagt daarbij om meer aandacht voor huisvesting voor studenten, onder andere op campussen.

De **VVD** (Van de Wouw) merkt op dat ook studenten niet tegen campussen zijn. Ze willen wel graag de keuze hebben.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) herhaalt dat er sprake is van onvoldoende huisvesting, zowel voor studenten als voor niet-studenten. De LPM pleit dan ook – ten behoeve van de leefbaarheid – voor handhaving van de bestaande regels. Op sommige plekken is sprake van structurele ernstige overlast. Door de niet adequate huisvesting komen twee groepen tegenover elkaar te staan.

Mevrouw Nuyts vindt het onwenselijk dat de gemeente niet adequaat op de problemen reageert. Dat is mogelijk met een adequate huisvesting. In samenwerking met universiteit en de projectontwikkelaars moet de gemeente werken aan campussen met betaalbare woningen.

De LPM sluit zich aan bij de woorden van de PvdA over legalisering. Er moet echt een einde aan komen, want nu worden mensen die illegaal een studentenpand creëren, beloond. Spreekster adviseert verder om het leefbaarheids criterium ook in Maastricht in te voeren. Zij hekelt tot slot de slechte bereikbaarheid van en registratie bij de meldpunten voor overlast.

**Partij Veilig Maastricht** (Smeets) vraagt de LPM of de regelingen, die volgens de fractie moeten worden gehandhaafd, ook moeten gelden voor het centrum en Wijck.

De Liberale Partij Maastricht (Nuyts) vindt dat de regelgeving voor de hele stad moet gelden.

**GroenLinks** (Van der Gugten) prijst het debat tussen alle belanghebbenden in de stadsronde. Daaruit blijkt ook dat de stad hard toe is aan een oplossing. Het een half jaar geleden ingezette beleid functioneert goed. GroenLinks stelt dan ook voor om het huidige beleid voort te zetten. De maatregelen werken complementair (op stadsniveau zoals de 40-40-40-regel, maar ook heel specifiek zoals het afstandscriterium). Het schrappen van een maatregel werkt onevenwichtigheid in de hand.

Er is structureel een krapte op de woningmarkt. De enige juiste oplossing is dan ook om de druk op de markt te verlichten. GroenLinks pleit er dan ook voor om de wat meer grootschalige projecten voortvarend op te pakken. Daarbij moet voorkomen worden dat er alleen duurdere huisvesting wordt gecreëerd. Daarmee neemt de druk op de buurten af en komen de sociale aspecten in een betere balans met elkaar.

De heer Van der Gugten vraagt naar de stand van zaken betreffende het keurmerk voor verhuurders. Er zijn nog geen aanwijsbare positieve gevolgen van de invoering ervan. Spreker stelt dan voor om daar nog eens kritisch naar te kijken; wellicht moeten zaken verplicht worden gesteld.

Het facetbestemmingsplan moet snel in de raad worden besproken; er moet snel een eind komen aan de onduidelijke overgangssituatie.

Na de zomervakantie van 2018 is er een bespreking geweest over de tijdelijke piek in die periode. Spreker vraagt naar de ontwikkelingen, onder andere wat betreft huurprijzen. Hij vraagt ook naar de stand van zaken van het containerverhaal. Hij stelt verder voor om in Maastricht in een groter project een groot aantal studentenkamers te realiseren, bijvoorbeeld in de penitentiaire inrichting in Overmaze.

**Partij Veilig Maastricht** (Smeets) vraagt GroenLinks naar haar mening over de verschillende regelingen in de buitenwijken ten opzichte van het centrum.

**GroenLinks** (Van der Gugten) is het niet met de PVM eens dat de regelingen op alle plekken gelijk moeten zijn. GroenLinks vond de opdeling van de stad destijds in drie zones logisch. Spreker is verder van mening dat de situatie in de binnenstad, door de specifieke maatregelen op die plek, onder controle is. Hij stelt voor om de ontwikkelingen met de huidige regelingen te blijven monitoren en pas over een of twee jaar in alle rust te bij te sturen.

Wethouder **Heijnen** is blij dat de discussie in een goede sfeer en met respect voor elkaars standpunten verloopt. Dat brengt rust in een dossier dat de gemoederen in de stad flink bezighoudt.

Maastricht verandert van een universiteitsstad in een internationale universiteitsstad en een sterke kennisregio. Dat zorgt ook voor groei pijnen. Daarvoor moet er onder andere aandacht zijn voor voldoende woningaanbod.

D66 heeft gevraagd naar de positie van de gemeenteraad bij woningsplitsing. Het college vraagt de raad daarbij om advies over de uitvoeringsregels. Naast overleg met de raad overlegt het college ook met stakeholders als de MSR, VEBM, VWBM, de universiteit en bijvoorbeeld Buurtbalans. Spreekster roept alle partijen op de dialoog met elkaar op te zoeken over betaalbare en kwalitatief goede studentenhuisvesting.

De **PvdA** (Van Lune) wil weten of de wethouder het overleg met alle partijen gaat faciliteren.

Wethouder **Heijnen** is daartoe bereid, maar heeft de stakeholders ook opgeroepen om elkaar op te zoeken om te zoeken naar de overeenkomsten en de verschillen. Zij zegt toe te onderzoeken of het stakeholdersoverleg een doorstart kan maken.

De wethouder onderschrijft de wens om nog eens goed te kijken naar studentenhuisvesting in de stad. De bestaande woonprogrammering staat toe om wel tijdelijke, maar geen structurele eenheden voor studenten toe te voegen. Spreekster stelt voor om het debat over studentenhuisvesting binnen die woonprogrammering naar voren te trekken. Daarmee komt de raad in positie om daarover mee te denken, richting te geven, kaders te stellen en het college een opdracht mee te geven.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) wil weten of dan ook gesproken kan worden over campussen en projectontwikkelaars die dat kunnen realiseren.

Wethouder **Heijnen** beaamt dat dat onderdeel is van dit onderwerp. Ook woningcorporaties is gevraagd om mee te denken.

De **Partij voor de Vrijheid** (Geurts) wil weten hoe de wethouder een campus definieert. Daar zijn verschillende meningen over.

Wethouder **Heijnen** beaamt dat een campus op verschillende manieren (kleinschalig dan wel grootschalig) kan worden ingericht. Ook dat moet, aan de hand van wensen die nu in kaart worden gebracht, onderdeel zijn van de besprekingen.

**Partij Veilig Maastricht** (Smeets) herhaalt haar opmerking dat de universiteit twee locaties in de stad interessant vindt: de locatie bij het ziekenhuis en de locatie Annadal. De universiteit gaf ook aan bereid te zijn om de ontwikkelingen mede te financieren. Spreker wil weten of daarover gesproken is, onder andere over de inzet van containerwoningen.

Wethouder **Heijnen** deelt mee dat de universiteit inderdaad studenteneenheden heeft gebouwd op de locatie Annadal. De universiteit is ook bereid om, hoewel het geen kerntaak is, mee te denken over de (eventuele grootschalige) huisvesting van studenten. Ook woningcorporaties en investeerders zijn bereid om een bijdrage te leveren. Spreekster benadrukt dat ook containerwoningen goed bewoonbaar zijn.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) wil weten of de wethouder zicht heeft op bepaalde locaties en of er een rijksbudget bestaat voor studentenhuisvesting.

Wethouder **Heijnen** deelt mee dat er geen rijksbudget is voor studentenhuisvesting. In veel andere universiteitssteden nemen woningcorporaties een belangrijk deel van de studentenhuisvesting voor hun rekening. In Maastricht voorziet een groot aantal particulieren in die behoefte.

De universiteit heeft geïnvesteerd in de Annadalcampus. Het is echter geen taak van de universiteit.

**Partij Veilig Maastricht** (Smeets) merkt op dat de universiteit eerder containers (die elders voorradig waren) wilde inzetten. Spreker vraagt naar de ontwikkelingen op dat gebied.

Wethouder **Heijnen** geeft aan dat veel marktpartijen hierin willen investeren. Dergelijke investeringen zorgen voor meer structurele oplossingen. De wethouder kondigt aan alle mogelijkheden in kaart te brengen, onder andere de mogelijke oplossingen op korte termijn (voor het nieuwe academisch jaar). De containers waar PVM over spreekt, konden worden geplaatst in Randwijck en in Annadal. De universiteit heeft ingezet op extra wooneenheden in Annadal. Spreekster benadrukt dat er onderzoek kan worden gedaan naar mogelijke andere plekken.

**Maastricht: Open Eerlijk en Democratisch** (Lurvink) wil weten waarom monumentale panden niet geheel worden gebruikt voor ombouw naar wooneenheden.

Wethouder **Heijnen** antwoordt dat weinig monumentale panden geschikt zijn voor de ombouw. D66 stelt voor om de discussie over woningsplitsing breder te trekken door meerdere groepen erbij te betrekken. De wethouder is het daarmee eens. Zij stelt verder dat het moeilijk is om het aantal woningsplitsingen inzichtelijk te maken. Daar wordt nu hard aan gewerkt.

**D66** (Wijnands) is blij dat de discussie over studentenhuisvesting binnen de woningprogrammering naar voren wordt gehaald. Spreker wil weten wat het betekent voor het huidige beleidsplan Woningplitsing en voor het facetbestemmingsplan.

Wethouder **Heijnen** deelt mee dat de raad de kaders (voor de woningprogrammering) bepaalt. De raad gaat ook over het bestemmingsplan en eventuele mogelijkheden voor ontheffing van het verbod op woningsplitsing. Op die manier kan de gemeente het meest flexibel reageren op ontwikkelingen in de markt. Die bevoegdheid kan alleen naar de raad als in het facetbestemmingsplan de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen. De wethouder zegt toe dat schriftelijk nader te verklaren. Zij benadrukt dat het beleid in een rigide situatie niet zomaar kan worden aangepast zonder dat het bestemmingsplan wordt aangepast. Een bestemmingsplanprocedure duurt een jaar. Het facetbestemmingsplan zit in de portefeuille van wethouder Krabbendam. Het is, door ingediende zienswijzen, niet gelukt om dat conform planning in het najaar 2018 aan de raad voor te leggen. Dat vindt nu plaats in het voorjaar van 2019. De wethouder zegt toe eerder in dat jaar, dus voor de vaststelling van het facetbestemmingsplan, de discussie met de raad aan te gaan over studentenhuisvesting.

De **PvdA** (Van Lune) herhaalt haar vraag over de grondslag van de huidige uitvoeringsregels. Spreker vindt het verder geen sterke argumentatie dat de vertraging is veroorzaakt door ingediende zienswijzen.

Wethouder **Heijnen** zegt toe te onderzoeken wat de oorzaak is van de vertraging. Zij herhaalt dat eerst de discussie over de studentenhuisvesting plaatsvindt. Daarna wordt het facetbestemmingsplan vastgesteld met daarbij gesprekken over studentenhuisvesting.

Er is gevraagd wat het college gaat doen met de resultaten van een onderzoek van de MSR, onder andere naar de woonbehoeften onder de verschillende soorten studenten. Die resultaten komen begin 2019 beschikbaar. Spreekster gaat ervan uit dat de universiteit ook de resultaten van haar onderzoek beschikbaar stelt.<sup>32</sup>

**Partij Veilig Maastricht** (Smeets) wil weten of er met de gemeente overleg is geweest over de vraagstellingen in het onderzoek.

Wethouder **Heijnen** antwoordt dat de MSR vrij is om haar eigen onderzoeken uit te voeren, maar weet dat de studentenraad vraagstellingen breed met anderen besproken heeft, onder andere over de objectiviteit van de vraagstellingen. Het is aan de fracties om daar zelf over te oordelen.

**50PLUS** (Gilissen) vraagt de wethouder om ook ouderen mee te nemen in die onderzoeken.

Wethouder **Heijnen** benadrukt dat de woonprogrammering gaat over alle inwoners van Maastricht. Er ligt nu echter een specifieke vraag om de studentenhuisvesting iets eerder te programmeren om zo extra onnodige druk voorkomen. Zij zegt toe ook te kijken naar de woonprogrammering voor senioren. De wethouder zegt toe schriftelijk te reageren op vragen van D66 over het meldpunt overlast en de terugkoppeling naar de melders.

**D66** (Wijnands) merkt op dat in de RIB is opgenomen dat de overlast afhangt van de huurders en verhuurders en vraagt de wethouder wie daarmee bedoeld wordt.

Wethouder **Heijnen** antwoordt dat om huurders gaat van gesplitste woningen.

**D66** (Wijnands) constateert dat het gaat om een eenzijdig belichte opmerking.

Wethouder **Heijnen** zegt toe die passage nog intern te bespreken.

De wethouder is het eens met de oproep van de SP om voor iedere inwoner in Maastricht te zorgen voor een goede woonruimte. De SP wil verder de 40-40-40-regeling en het afstandscriterium handhaven, vraagt de stratenlijst uit te breiden naar buiten het centrum en stelt voor om ook in het centrum beperkingen op te leggen voor woningsplitsing. De wethouder zegt toe deze zaken en de resultaten van het onderzoek van MSR in haar afwegingen mee te nemen. Ze komt ook tegemoet aan de oproep van onder andere het CDA om alle groepen belanghebbenden hierbij te betrekken. Zij zegt verder toe de ontwikkelingen te blijven monitoren en daarop te sturen.

De discussie over legalisering kan gevoerd worden bij de bespreking van het facetbestemmingsplan. Spreekster benadrukt dat ook na de vaststelling van het bestemmingsplan – bij nieuwe aanvragen – nog sprake kan zijn van legalisering. Voor de bestaande aanvragen gelden strengere regels. Dan ook kan – met wethouder Krabbendam – gesproken worden over legalisatie.

De wethouder zegt toe de mogelijkheden voor ombouw van kantoren naar woningen te onderzoeken, maar benadrukt dat er nog nauwelijks leegstaande kantoorpanden in de gemeente aanwezig zijn. Zij is het eens met Seniorenpartij Maastricht dat de gemeente, net als pandeigenaren, op dit gebied een inspanningsverplichting heeft. Zij zegt verder toe later in te gaan op de vraag van PVM over hoe overlast wordt geconstateerd.

50PLUS vindt dat investeerders ook hun verantwoordelijkheid moeten nemen voor de omgeving als het onderhoud van fietsenstallingen en het gedrag van de huurders. De wethouder is het eens met dat moreel appel.

**Partij Veilig Maastricht** (Smeets) herhaalt dat het vreemd is dat er voor de binnenstad een ander beleid geldt dan voor de wijken.

Wethouder **Heijnen** merkt op dat de mening van de verschillende fracties daarover verdeeld is. Zij merkt daarbij op dat de evaluatieperiode erg kort is geweest. De effecten van het ingezette beleid zijn nog niet goed meetbaar. Zij zegt toe de opmerking van PVM in het college te bespreken, maar is zelf voorstander van voorlopige handhaving van het ingezette beleid. Zij merkt daarbij op dat het niet aan de orde is dat er in het centrum honderden eenheden worden toegevoegd.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) gaat ervan uit dat het voor een student het meest aantrekkelijk is om in de binnenstad te wonen. Daardoor is ook een grote concentratie van studentenwoningen in het centrum ontstaan. Spreekster vraagt de wethouder in hoeverre zij dat aantal wil laten oplopen. Zij merkt verder op dat meldingen over overlast soms gewoon niet worden geregistreerd en wil weten hoe de wethouder zonder die informatie het beleid kan evalueren.

De **voorzitter** herhaalt de toezegging van de wethouder dat zij daar schriftelijk op terugkomt en roept op om niet meer op dit onderwerp terug te komen.

Wethouder **Heijnen** merkt op dat de regels zijn opgesteld vanuit volkshuisvestelijke motieven om zo te komen tot een goed kwantitatief en kwalitatief goed woningaanbod. Zij roept de fracties op om dat voor ogen te houden. Zij beaamt dat de discussie over overlast belangrijk is, maar vindt dat die discussie op een ander moment met de juiste portefeuillehouder moet plaatsvinden.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) blijft pleiten voor een uniform beleid voor de hele stad.

Wethouder **Heijnen** antwoordt dat er eerder met allerlei redenen gekozen is voor het ingezette beleid. De meningen daarover blijven verdeeld. Zij is er voorstander van om het beleid over een langere periode te evalueren.

50PLUS vraagt om bij het onderwerp woningsplitsing ook zaken als Airbnb en het hotelbeleid te betrekken. De wethouder zegt toe dat in het kader van de Integrale visie op wonen en leven in Maastricht met de verantwoordelijke wethouder te bespreken.

Het college is het met de VVD eens dat Maastricht zich wil profileren als internationale universiteitsstad en krachtige kennisregio. Zij is het echter niet eens met de opmerking van de fractie dat Maastricht met haar beleid studenten weert. Een op de drie inwoners in de binnenstad is student. Dat aantal is nergens in Nederland zo hoog. Het grote aantal studenten zorgt voor een verlevendiging van de binnenstad. Spreekster steunt het voorstel van de VVD om goede en betaalbare huisvesting eerder op te pakken, maar merkt daarbij op dat een meerderheid van de raad grenzen wil blijven stellen aan woningsplitsingen. De wethouder herhaalt dat de periode van evaluatie erg kort is en vraagt daarom meer tijd om de effecten van bijvoorbeeld het afstandscriterium te evalueren. Spreekster sluit zich aan bij de opmerking van de PvdA dat iedereen zich in deze stad welkom moet voelen en dat inwoners er fijn moeten kunnen wonen. Zij is blij dat de fracties er in een constructieve sfeer over spreken. De PvdA vroeg ook naar een overgangsregeling van de legalisatie. Spreekster herhaalt dat dat bij de bespreking van het facetbestemmingplan aan de orde komt. De PvdA geeft aan dat door het hanteren van straatmaxima differentiatie kan ontstaan. De wethouder beaamt dat dat een reden is achter de regeling Woningensplitsing. Daarmee kan een balans worden verkregen in het woningaanbod. De PvdA vraagt aandacht voor de grootschalige (studenten)huisvesting, dus ook voor andere mensen dan studenten die – al dan niet tijdelijk – behoefte hebben aan andere woonruimte dan nu wordt aangeboden. De wethouder zegt toe ook dat mee te nemen. Mogelijke grootschalige locaties worden op dit moment in kaart gebracht. Zij merkt daarbij op dat door de vele ontwikkelingen in Randwijck er weinig mogelijkheden zijn voor woonfuncties, maar er is in dat gebied nog een aantal interessante locaties beschikbaar voor woningen in relatie tot andere functies.

De **PvdA** (Van Lune) herhaalt haar vraag of de geplande ontwikkelingen in Annadal volledig zijn gerealiseerd. Spreker vraagt ook naar de stand van zaken van de locatie van het Bonnefantencollege. De vertraging op die locatie heeft impact op het beleid.

Wethouder **Heijnen** deelt mee dat Annadal inmiddels volledig is uitontwikkeld. De ontwikkelaars van de locatie van het Bonnefantencollege hebben aangegeven 257 eenheden (met woningen met een huur vanaf 450 euro) te kunnen opleveren voor de start van het academisch jaar in september 2019.

De **PvdA** (Van Lune) merkt op dat eerder is afgesproken dat de huurprijs onder de huurprijs voor huurtoeslag voor jongeren zou liggen. Geldt dat voor alle woningen in dat gebied?

Wethouder **Heijnen** herhaalt dat het gaat om een vanaf-huurprijs. Zij herhaalt dat het altijd de ambitie is geweest om betaalbare en kwalitatief hoogwaardige huisvesting te ontwikkelen. De betaalbaarheid blijft echter een grote uitdaging. Daarover wordt intensief met de universiteit en de corporaties gesproken. De wethouder zegt toe om bij de bespreking van het voorstel van de programmering in te gaan op de prognoses voor het aantal studenten. Daarbij is het belangrijk om trends te ontdekken, bijvoorbeeld de ontwikkeling van het aantal thuiswonende studenten.

De **PvdA** (Van Lune) vraagt de wethouder nog eens om duidelijk aan te geven waarom de vaststelling van het facetbestemmingsplan is uitgesteld. Het blijft vreemd dat dat veroorzaakt wordt door het aantal ingediende zienswijzen.

Mevrouw **Van der Linden** (teammanager Wonen) legt uit dat de vertraging is ontstaan doordat een aantal zienswijzen heel diep ingaat op de juridische aspecten en op de mogelijke gevolgen voor planschade. Daarvoor is bij de stadsadvocaat een aanvullend advies gevraagd. In overleg met de twee portefeuillehouders is besloten om het facetbestemmingsplan pas na de evaluatie van het woningsplitsingsbeleid vast te stellen.

Wethouder **Heijnen** is het eens met de opmerking van M:OED dat in elk probleem een kans schuilt. Zij roept op om die uitdaging te adresseren en te streven naar betaalbare en kwalitatief goede woningen voor de inwoners van Maastricht. Daarvoor is een blijvende interpretatie van de cijfers nodig; zo kan het zijn dat je toch meer woningen nodig hebt als het aantal inwoners daalt. M:OED roept op om een organisch beleid te ontwikkelen. Spreker stelt voor om in dat kader op een ander moment te spreken over mogelijke ontwikkelingen op de lange termijn. Dat zorgt voor rust in de discussie en voor een focus op de mogelijkheden in de toekomst. De LPM vindt dat de gemeente te laat een balans zoekt in de woningmarkt in Maastricht. De wethouder antwoordt dat het gaat om een organische ontwikkeling. Daarbij is sprake van groeipijnen. Er is ook

sprake van een andere samenstelling van de inwoners van de stad en van andere woonbehoeften dan twintig jaar geleden. Dat moet op een goede manier worden ingevuld.

De LPM vraagt om een leefbaarheidstoets in te voeren. De wethouder zegt toe de implicaties daarvan te onderzoeken. Zij deelt bij monde van een ambtenaar mee dat daar al eerder (in 2015) onderzoek naar is gedaan. De invoering ervan bleek zeer arbeidsintensief te zijn, omdat je bij een vergunningaanvraag veel aspecten moet betrekken. Daarop is besloten om dat niet door te voeren.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) vindt dat geen goed argument om het niet in te voeren. In Utrecht en Groningen is het ook ingevoerd.

Wethouder **Heijnen** benadrukt dat het budget gelimiteerd is en dat de gemeente keuzes moet maken. De raad heeft destijds een keuze gemaakt, maar er is altijd een mogelijkheid om het opnieuw te bespreken.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) is het ermee eens dat de gemeente zaken tegen elkaar moet afwegen, maar benadrukt dat een goed preventief werkend instrument ook werk kan besparen.

De **voorzitter** ziet uit naar een voorstel van de LPM.

De vertegenwoordiger van **Companen** beaamt dat die toets in een aantal gemeenten wordt toegepast. Hij deelt mee dat hierbij naast de arbeidsintensiviteit ook subjectiviteit een rol speelt: hoe beoordeel je of iets daadwerkelijk kwetsbaar is voor de leefbaarheid in de buurt? Onderzoek in die andere gemeenten heeft uitgewezen dat op dat gebied sprake is van jurisprudentie op bepaalde uitspraken. Het opleggen van quota is echter goed te meten.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) merkt op dat quota betrekking hebben op studentenpanden. Dat doet niks aan (zoals in Maastricht structurele) overlastsituaties. De wethouder in Utrecht gaf aan dat handhaving van het leefbaarheids criterium een oplossing kan zijn voor ernstige gevallen van overlast.

Wethouder **Heijnen** geeft aan dat hieraan ook aandacht kan worden besteed bij de evaluatie van de pilot Student en Leefbaarheid.

De wethouder is het eens met GroenLinks die zegt dat het gaat om een complementair pakket aan maatregelen en dat een verlaging van de druk op de markt kan zorgen voor oplossingen. Zij hoopt de druk, door de discussie voor een deel naar voren te trekken, voor bepaalde groepen te kunnen wegnemen. Zij deelt mee dat er onderzoek wordt gedaan om de betaalbaarheid en kwaliteit van woningen te kunnen garanderen.

GroenLinks merkt op dat het aantal panden met een keurmerk tegenvalt. Spreekster is het met de fractie eens dat het beter moet.

De heer **Van Gastel** (VWBM) beaamt dat er nog niet veel panden een keurmerk hebben. De woningcorporaties werken echter stroef en hebben een langere aanlooptijd nodig omdat ze met aanbestedingen moeten werken. Daar is vooraf geen rekening mee gehouden. Servatius heeft toegezegd om alle panden in 2019 van een keurmerk te voorzien. Maasvallei heeft die ambitie voor 2021 uitgesproken. Bij Woonpunt is sprake van een wisseling van bestuur. Spreker verwacht ook dat deze coöperatie volgt. In de conceptfase zouden 10 particuliere panden voorzien worden van een keurmerk. Die ambitie is opgeschroefd naar 25.

**GroenLinks** (Van der Gugten) wil weten welke invloed de invoering van dit instrument heeft op de kwaliteit van de woningmarkt.

De heer **Van Gastel** (VWBM) deelt mee dat de invloed pas bij een groter aantal panden met een keurmerk merkbaar is. Bij verhuurders is al sprake van bewustwording om panden op orde te hebben. Die bewustwording is bij de huurders nog niet aanwezig; studenten zijn al blij als ze woonruimte hebben.

**GroenLinks** (Van der Gugten) vindt dat het lang duurt en roept op om de ontwikkeling om de kwaliteit te verhogen te versnellen, bijvoorbeeld om verhuur pas toe te staan na het verkrijgen van een keurmerk.

**Maastricht: Open Eerlijk en Democratisch** (Lurvink) vindt het mooi dat deze onafhankelijke stichting het initiatief heeft genomen om bij te dragen aan de kwaliteit van de woningen in de stad. Dat zou de raad moeten aanmoedigen.

**Partij Veilig Maastricht** (Smeets) vraagt meer informatie over het keurmerk.

Wethouder **Heijnen** zegt toe die informatie te verstrekken.

De **voorzitter** geeft een overzicht van de toezeggingen van de wethouder.

- De programmering studentenhuisvesting wordt in het kader van de woonproblematiek naar voren gehaald.
- Het stakeholdersoverleg studentenhuisvesting wordt opnieuw gefaciliteerd en wordt nieuw leven ingeblazen.
- Samen met de Universiteit van Maastricht wordt gekeken naar studentenhuisvesting.
- Een schriftelijke toelichting op de rolverdeling tussen de bevoegdheden van de raad en het college.
- Het onderzoek van de Maastrichtse studentenraad Woningbehoefte Studenten wordt begin 2019 gedeeld met de raad.
- Informatie over het keurmerk.

De **PvdA** (Van Lune) vraagt het college voor een visie op het woningsplitsingsbeleid onder andere naar aanleiding van deze bespreking.

Wethouder **Heijnen** herhaalt dat de meningen verdeeld zijn, dat de periode erg kort is voor een afdoende evaluatie en dat zij voorstelt om het ingezette beleid voort te zetten. Zij herhaalt in dat kader haar toezegging dat zij de discussie over studentenhuisvesting naar voren (naar begin 2019) zal halen.

**GroenLinks** (Van der Gugten) herhaalt haar vraag over de inzet van de oude gevangenis voor huisvesting.

Wethouder **Heijnen** deelt mee dat een volledige scan deel uitmaakt van de evaluatie en dat bij de evaluatie aandacht is voor bepaalde gebieden (onder andere voor Randwijck). Zij is het met GroenLinks eens dat de raad met alle beschikbare opties een afweging moet kunnen maken. Zij roept op om daarbij de visie voor bepaalde gebieden op de langere termijn te betrekken.

**Maastricht: Open Eerlijk en Democratisch** (Lurvink) roept om naast de langere termijn ook het verleden te betrekken, waaruit de conclusie kan worden getrokken dat sommige regelingen niet leiden tot de beoogde doelstellingen. Spreker roept verder op om initiatieven vanuit de stad (onder andere van MSR) breed te steunen en om onacceptabel gedrag te registreren.

De **voorzitter** constateert dat er niets meer aan de orde is en sluit de bespreking om 22.30 uur.