



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de fractie van D66
t.a.v. de heer T. Gardien

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake "Nieuwe ronde,
nieuwe kansen
BEHANDELD DOOR
AR (Fred) Bunk

DATUM
2 augustus 2022
Verz.: 04-08-2022
TELEFOONNUMMER
043 350 4450

BIJLAGEN
--

ONZE REFERENTIE
2022.14024

E-MAILADRES
Fred.Bunk@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE

Geachte heer Gardien,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft.

Vraag 1:

Zijn wij dit jaar goed voorbereid? Welke acties heeft uw college ondernomen in het afgelopen jaar om een match tussen vraag (inschrijvingen) en aanbod (kamers) te creëren?

Antwoord 1:

Naar het zich nu laat aanzien zal er voldoende aanbod zijn om de instroom van nieuwe studenten op te kunnen vangen. Het afgelopen jaar heeft het college zich met name gericht op het realiseren van extra tijdelijke wooneenheden in Randwyck. Daarnaast heeft Hospi Housing van gemeente en de universiteit de opdracht gekregen om een netwerk van hospitaverhuur op te zetten, waarmee het aanbod wordt vergroot. Verder is er contact geweest met de gemeenten Heerlen en Sittard, waar wooneenheden voor Maastrichtse studenten worden gerealiseerd. En is overleg gevoerd met de universiteit over het verbeteren van de voorlichting aan studenten en de noodzaak voor de komst naar Maastricht huisvesting te regelen.

Deze acties komen voort uit een eind 2021 uitgevoerde analyse van mogelijkheden. Hierover bent u geïnformeerd in onze antwoordbrief op vragen van de fractie PvdA (brief van 24 december 2021 met kenmerk 2021-35.966).

Er is regelmatig contact met de universiteit over de ontwikkelingen van de voorlopige aanmeldingen. Deze verloopt zeer dynamisch en de voorspelbaarheid daarvan is daarom gering. Harde conclusies over het feitelijke aantal studenten per 1 september te verwachten kunnen op basis hiervan niet worden getrokken. Duidelijk is wel dat de eerder verwachte dubbele groei (6% i.p.v. 3%) voor het studiejaar 2022-2023 zich niet zal voordoen. De universiteit heeft deze inmiddels bijgesteld naar 3%, het percentage waarop de huidige programmering voor studentenhuysvesting is gebaseerd.

Om problemen te voorkomen heeft de universiteit, net als een aantal andere universiteiten, meer voorlichting aan aankomende studenten gegeven over de situatie op de kamermarkt in Maastricht. Daarbij is het advies gegeven niet naar Maastricht te komen als er niet vooraf huisvesting is geregeld.

Vermeldenswaard is tot slot dat het initiatief van SOS Maastricht - opgezet door studenten - dit jaar is overgenomen door Maastricht Housing. Vanaf 15 augustus krijgen studenten die tegen het advies van Maastricht Housing in toch zonder huisvesting vooraf te hebben geregeld zijn afgereisd naar Maastricht, de mogelijkheid zich aan te melden voor dit Couch Surfing initiatief.



DATUM
2 augustus 2022

Vorig jaar hebben zich hier zo'n 60 studenten voor aangemeld en zijn er zo'n 20 matches met hosts tot stand gekomen. Voor dit jaar worden minder aanmeldingen verwacht, omdat de beschikbaarheid van woonruimte nu beter is dan vorig jaar (meer aanbod, minder vraag) en ook de communicatie helder aangeeft: heb je geen woonruimte, kom dan niet.

Vraag 2:

Kunt u uitsluiten dat een dergelijke kamercrisis zich dit jaar opnieuw zal voordoen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2:

Volledig uitsluiten kan niet, omdat het tot op het laatste moment onzeker blijft hoeveel studenten er zullen komen. Zoals gezegd hebben de studenten hierin ook een eigen verantwoordelijkheid door tijdig huisvesting te regelen. Anders dan vorig jaar toen er veel leegstand was als gevolg van Corona zullen campings en hotels dit jaar beperkt soelaas kunnen bieden. Niettemin kunnen deze benaderd worden als zich problemen zouden voordoen.

Vraag 3:

Welke formele rol hebben UM, Hogeschool Zuyd en gemeente in het beschikbaar stellen van voldoende studentenkamers?

Antwoord 3:

Het (vorige) college heeft uw raad hierover eerder bericht (RIB 23/12/2021, kenmerk 36.353):

“Rolverdeling universiteit en gemeente

De universiteit heeft als primaire taak het verrichten van onderwijs en onderzoek. Zij heeft - vanwege wettelijke restricties - weinig tot geen mogelijkheden om op de woningmarkt te opereren in geval van fricties. De gemeente is verantwoordelijk voor het opstellen en uitvoeren van de Woonprogrammering Studentenhuisvesting. Voor de uitvoering is zij aangewezen op corporaties en (particuliere) investeerders.

In het recente verleden heeft de UM enkele malen zelf moeten bijspringen om een tekortsituatie tijdig te kunnen voorkomen. Zo is in 2018 Guesthouse uitgebreid met 214 kamers en in 2020 is erfpacht verleend aan C3 Living voor de ontwikkeling van 252 mobiele eenheden in Randwyck.

De Maastrichtse corporaties en het gros van de particuliere markt ontwikkelen alleen permanente huisvesting voor de lange termijn. Er zijn weinig mogelijkheden om op korte termijn eenheden toe te voegen. De leegstand van kantoren is teruggelopen en zeer weinig kantoren of andere gebouwen kunnen op korte termijn naar huisvesting worden omgebouwd. En de beleidsregels voor splitsen en omzetten (de “40-40-40 regeling”) biedt ook geen mogelijkheden om op korte termijn eenheden toe te voegen.

Partijen staan daarom opnieuw aan de lat om een dreigend tekort in februari en met september 2022 af te wenden. Zonder de klassieke rolverdeling tussen de universiteit en de gemeente wezenlijk te veranderen, zal met inzet van improvisaties en ad hoc interventies op zoek moeten worden gegaan naar mogelijke oplossingen voor februari en september 2022. Hoe de verhoudingen eruit komen te zien, zal per oplossing onderling worden afgestemd.”

Vraag 4:

Welke gesprekken heeft u sinds de kamercrisis van vorig jaar met kennisinstellingen gevoerd over studentenhuisvesting?



DATUM
2 augustus 2022

Antwoord 4:

Ambtelijk en bestuurlijk zijn verschillende gesprekken gevoerd over de ontwikkeling van en de voortgang in de planvorming van het tweede tijdelijke project studentenhuysvesting in Randwyck. Verder is er regelmatig contact over de voortgang van inschrijvingen.

Binnen de SSHM (Stichting StudentenHuisvesting Maastricht) wordt door onderwijsinstellingen, studenten, woningcorporaties, particuliere verhuurders en de gemeente overlegd over de situatie op de woningmarkt voor studenten.

Vraag 5:

Welke rol ziet uw college hierin weggelegd voor de grootste kennisinstellingen van Maastricht? Op welke manier gaat u hierover, of bent u van plan hierover, met deze partners het gesprek aan (te gaan)?

Antwoord 5:

Zie het antwoord op vraag 3.

Vraag 6:

Welke acute, tijdelijke huisvesting opties zijn, in het geval van een kamercrisis, direct beschikbaar en kunnen door u worden ingezet?

Antwoord 6:

Hierover is uw raad eerder geïnformeerd. Nu Corona grotendeels voorbij is en de bezetting van hotels en campings is toegenomen, zijn deze in mindere mate een optie. Op korte termijn inzetbare gebouwen zijn er niet of nauwelijks. Daar komt bij dat er in toenemende mate ook om huisvesting wordt gevraagd voor andere doelgroepen (bijvoorbeeld huisvesting Oekraïners).

Vraag 7:

Wat vindt uw college van het feit (zoals vorig jaar aan de orde) dat acute, tijdelijke huisvestingsoplossingen voor studenten ingezet dienen te worden?

Antwoord 7:

Dit is spijtig, maar onvermijdelijk zolang de instroom niet wordt gereguleerd en het onvoorspelbaar is hoeveel studenten er komen. Niet voor niets hebben (vrijwel) alle studentensteden hiermee te maken (gehad). Daarnaast beperken de grote problemen op de woningmarkt de mogelijkheden voor snelle oplossingen.

Wij hopen dat de scherpere voorlichting eraan bijdraagt dat er in september geen studenten zonder huisvesting komen te zitten.

Vraag 8:

Deelt uw college de kwalificatie van UM? Zo ja, waarom? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 8:

Ja, er is elk jaar een piek in de vraag, zowel in augustus/september als (een kleinere) in januari/februari. Na deze tijd normaliseert de situatie. Dat laat onverlet dat ook de studentenhuysvesting wordt geraakt door de toegenomen spanning op de woningmarkt waar alle woningzoekenden mee worden geconfronteerd. Met de woonprogrammering proberen wij de druk op de markt te verlichten. De universiteit en de gemeente hebben zich vorig jaar maximaal ingespannen om de nadelige gevolgen van de piek te verlichten door het bieden van opvang in het Guesthouse, tijdelijke huysvesting in leegstaande gebouwen en het benaderen van hotels voor arrangementen voor studenten.



DATUM
2 augustus 2022

Vraag 9:

Wie is er volgens het college eindverantwoordelijk voor de mogelijkheid dat de kamerzoekende (internationale) student *met een kamer in of rondom onze stad* aan een opleiding in Maastricht kan beginnen?

Antwoord 9:

Zie het antwoord op vraag 3. Onderwijsinstellingen, gemeenten en de student zelf hebben hierin een verantwoordelijkheid.

Vraag 10:

Prevaleert de uitspraak van de Raad van State ten opzichte van de *first come, first serve* criteria van de 40-40-40 regeling? Zo ja, waaraan toetst u op dit moment primair een vergunningsaanvraag voor splitsing of omzetting? Zo nee, kunt u ons nader informeren over deze specifieke casus en de weigeringsgronden?

Antwoord 10:

Beleidsregels en uitspraak Raad van State: beide gelijkwaardig gewogen

Er is geen sprake van een bepaalde rangschikking tussen de Uitvoeringsregels (40-40-40-regeling) en jurisprudentie van de Raad van State. Het een prevaleert niet ten opzichte van het andere: beide moeten worden meegenomen bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor woningsplitsing of -omzetting in strijd met bestemmingsplan.

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor woningsplitsing of -omzetting die in strijd is met de regels van een bestemmingsplan, beoordelen wij of wij kunnen afwijken van het bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.12 van de Wabo kan een omgevingsvergunning in dit geval alleen worden verleend als de activiteit niet in strijd is met "een goede ruimtelijke ordening". Beoordeeld moet worden of een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft. Ter beoordeling daarvan zijn de 'Uitvoeringsregels woningsplitsing, woningomzetting en herbestemming monumentale niet voor bewoning bestemde gebouwen' vastgesteld. Onderdeel daarvan is dat initiatieven tot kleinschalige studentenhuysvesting (minder dan 25 eenheden) moeten voldoen aan de 40-40-40 regeling. Dit betekent echter niet dat onze beoordeling altijd strikt beperkt kan blijven tot de criteria van de Uitvoeringsregels. In de betreffende uitspraak van de Raad van State is namelijk het volgende opgenomen:

"De rechtbank is er terecht van uitgegaan dat er een ruimtelijk relevant verschil is tussen het gebruik van een pand voor kamerverhuur en de bewoning van een pand door één huishouden, omdat dit van invloed kan zijn op het woon- en leefklimaat van de omgeving. Hierbij gaat het onder meer om (geluid)overlast. Dit ruimtelijk relevante verschil geldt te meer bij kamerverhuur aan studenten, alleen al vanwege de leeftijdssamenstelling en het levensritme van de te onderscheiden groepen bewoners (zie de uitspraak van de Afdeling van 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2276). Een verschil in beoordeling tussen enerzijds panden die worden gebruikt voor kamerverhuur - in het bijzonder aan studenten - en anderzijds bewoning door één huishouden, is daarom gerechtvaardigd."

Afhankelijk van de specifieke omstandigheden van het geval, beoordelen wij per aanvraag of er sprake is van zo'n ruimtelijk relevant verschil en wat dat betekent voor het woon- en leefklimaat en daarmee de vergunbaarheid van de aanvraag.

Casus Meerssenerweg 224

In de specifieke zaak waarnaar u verwijst gaat het om een aanvraag om omgevingsvergunning tot realisatie van 6 zelfstandige studentenwoningen in een voormalig café op de begane grond van het pand aan de Meerssenerweg 224. Omdat hier in de bestaande situatie sprake was van een café (en



DATUM
2 augustus 2022

dus geen woning), is volgens de definities als opgenomen in het bestemmingsplan geen sprake van woningsplitsing of -omzetting. Ook gaat het niet om de herbestemming van een monumentaal pand. De aanvraag is echter wel in strijd met het bestemmingsplan vanwege het feit dat het creëren van 6 zelfstandige studentenwoningen op de begane grond leidt tot gestapelde bewoning. Op de verdieping is namelijk reeds een zelfstandige woning aanwezig.

Geoordeeld is dat deze afwijking van het bestemmingsplan (gestapeld wonen) in strijd is met een goede ruimtelijke ordening: de aanvraag daarom is geweigerd.

Vanuit het woonbeleid is geoordeeld dat dit soort kleinschalige studentenhuisvesting alleen is toegestaan als dit past binnen de beleidsregels voor splitsen en omzetten (40-40-40 regeling). Daar is hier geen sprake van. Stedenbouw hanteert de regel dat er in principe geen zelfstandige woningen mogen worden gerealiseerd in bijgebouwen/uitbouwen, in souterrains en op (lage) zolders. Dit vanwege het feit dat de woonlast niet te hoog mag worden en bijgebouwen/uitbouwen in feite/redelijkerwijze niet voor zelfstandige woningen bedoeld zijn. Dit gaat namelijk ten koste van de woonkwaliteit voor de bewoners zelf, en leidt tot een te hoge gebruiksintensiteit ten opzichte van omwonenden. Dit betekent dat de beoogde 3 zelfstandige woningen in het bijgebouw/de uitbouw niet wenselijk zijn. De strijdigheid met het bestemmingsplan, gestapeld wonen, wordt mede ten gevolge van deze 3 zelfstandige woningen veroorzaakt: deze maken onderdeel uit van de vergunningplichtige situatie.

Tegen het weigeringsbesluit loopt momenteel een beroepsprocedure. In de beroepsprocedure heeft op 25 juli jl. een zitting plaatsgevonden bij de rechtbank. Tijdens deze zitting is onder andere ter sprake gekomen of de gemeente in het kader van deze aanvraag nog een afweging mag maken ten aanzien van de woonvorm: studentenhuisvesting. In relatie daartoe is verwezen naar de bovengenoemde uitspraak van de Raad van State. Echter, in tegenstelling tot hetgeen de inhoud van het krantenartikel doet vermoeden is deze uitspraak in dit geval dus niet de aanleiding geweest om de omgevingsvergunning te weigeren. Zoals gezegd is het weigeringsbesluit gebaseerd op het woonbeleid en het stedenbouwkundige beleid. Wij wachten de uitspraak van de bestuursrechter af en zullen afhankelijk van de inhoud daarvan verdere vervolgstappen nemen.

Vraag 11:

Op welke wijze kijkt uw college naar het weigeren van de vergunning voor deze studentenkamers in het licht van de kamercrisis van vorig jaar? Indien uw antwoord op vraag 2 nee is, bent u het met D66 Maastricht eens dat uw college proactiever de afweging van de raad betreffende ons huidig splitsings- en omzettingsbeleid ter discussie had moeten stellen in het licht van de kamercrisis van vorig jaar? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 11:

Het is geen automatisme dat een vergunning altijd wordt afgegeven. Het besluit hierover is op goede gronden genomen. Het college heeft geen aanleiding gezien om op grond van de problemen in september 2021 de raad voor te stellen het met haar afgesproken proces voor de evaluatie van het beleid voor splitsen en omzetten ter discussie te stellen. Temeer daar de afwijzing in dit geval niets te maken met de 40-40-40-regel.

Splitsen en omzetten ziet het college niet als een kraan die vrijelijk opengedraaid kan/moet worden als zich een (tijdelijke) crisis in de piekperiode voordoet. Dat getuigt niet van een consistente uitvoering van het door de raad vastgestelde beleid voor studentenhuisvesting en zou de problemen van andere woningzoekenden op de woningmarkt vergroten. Het vorige college heeft u hierover in de beantwoording van raadvragen van de PvdA (17 januari 2022, kenmerk 2022.00311) geïnformeerd. Dit is ook de reden dat uw raad onlangs met een grote meerderheid de opkoopbescherming heeft ingevoerd.



DATUM
2 augustus 2022

Voorstellen voor aanpassing van de beleidsregels voor splitsen en omzetten worden niet gedaan aan de hand van incidenten, maar op basis van een integrale evaluatie waarna het college, gehoord de raad, hierover een afgewogen beslissing kan nemen. Deze evaluatie is afgerond en uw raad zal in het najaar een peilvoorstel met een alternatief voor de huidige beleidsregels worden voorgelegd.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Johan Pas
Wethouder Wonen, Onderwijs, Studentenstad en Welstand

Schriftelijke vragen