



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

Aan de fractie van
CDA - de heer P.M.H. Brüll
PvdA - de heer T Elliott en M. Slangen

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake Heerderweg

DATUM
16 april 2024
Verz. 16 april 2024

BIJLAGEN
--

BEHANDELD DOOR
R (Renee) Ranieri

TELEFOONNUMMER
043 35

ONZE REFERENTIE
2024.00930

E-MAILADRES
Renee.Ranieri@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte heer Brüll, heer Elliott en mevrouw Slangen,

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

Vraag 1:

Op welke termijn wordt het beleid rondom de meetmethode van de nulmeting kamerbewoning verbeterd?

Antwoord 1:

Ter inleiding, ook voor de beantwoording van de verdere vragen hieronder: voor de verbeterde meetmethode proberen we zo goed mogelijk recht te doen aan de grote verscheidenheid aan Maastrichtse buurten en wijken. Het is goed om te weten dat ongeacht de meetmethode die gekozen wordt, er altijd sprake zal zijn van een of meerdere straten waarbij de uitkomst van de meting niet/onvolledig aansluit bij het beeld dat er is op basis van kennis en de leefbaarheidsbeleving van deze straat. Met andere woorden: een straat kan nog ruimte bieden qua kamerbewoningspercentage, terwijl de leefbaarheidsbeleving van omwonenden het tegenovergestelde stelt, en vice versa.

De verbeterde meetmethode wordt naar verwachting in 2025 opgeleverd. Dit is namelijk afhankelijk van de (tussen)resultaten van de scenario's die momenteel onderzocht worden.

Vraag 2:

Deelt u onze mening dat het, gezien het verschil in impact op de leefbaarheid van een buurt of straat, onwenselijk is dat een pand met 5 kamers en een pand met 25 kamers even zwaar mee tellen om het straatpercentage te berekenen?

Antwoord 2:

In theorie lijkt het misschien logisch dat er meer gewicht gegeven wordt aan panden met meer kamers. Echter is het niet zo dat meer kamers in een pand automatisch leiden tot meer impact op de leefbaarheid. Er spelen namelijk nog een hoop andere factoren mee. Denk aan de bouwtechnische kwaliteit van het verkamerde pand, maar ook aan de mate van beheer en toezicht.



DATUM
16 april 2024

Vraag 3:

Is het een optie om hierin een gradatie aan te brengen, zodat een pand met méér studentenkamers ook zwaarder meeweegt in de berekening straatpercentage?

Antwoord 3:

Het schaalniveau van verkamering wordt meegenomen in de scenario's die momenteel onderzocht worden. Hierbij wordt wel rekening gehouden met het antwoord op vraag 2 en dat dit leidt tot een aanzienlijk ingewikkelder en daardoor minder begrijpelijke meetmethode. Daarnaast is het zoeken naar een balans tussen een aantal factoren dat daadwerkelijk iets zegt over de effecten op de leefbaarheid en de praktische uitvoerbaarheid van de meetmethode.

Vraag 4:

Kunt u aangeven hoe een straatpercentage tot stand komt en kunt u in uw antwoord specifiek ingaan op de ruimtelijke aspecten en/of afwegingen die hierin worden meegenomen?

Antwoord 4:

Het maximumpercentage is bepaald aan de hand van de Stadsvisie, de Omgevingsvisie en de Woonagenda. Dit is in het beleid voor kamerbewoning vertaald naar een onderscheid in kernwinkelgebied, woonkwartieren, stedelijke- en stadsrandmilieus. In stedelijke milieus (en in stadsrandmilieus alleen op bepaalde locaties, met name in het hart van de buurt nabij voorzieningen) wordt ingezet op verdichting. Hierbij wordt ingespeeld op de groeiende behoefte aan huisvesting voor kleinere huishoudens. Dit betekent dat (ook) meer ruimte wordt gemaakt voor splitsen en omzetten van grotere woningen in kleinere wooneenheden. Dit is vertaald in een hoger maximumstraatpercentage voor stedelijke woonmilieus dan in stadsrandmilieus.

De verscheidenheid in percentages en woonmilieus betekent voor straten als de Heerderweg, dat hier rekening wordt gehouden met een relatief sterke verandering van en diversiteit in doelgroepen. In dat licht wordt het acceptabel geacht dat hier een sterkere verandering van de woningvoorraad kan plaatsvinden dan in een straat die zich in het stadsrandmilieu bevindt.

De feitelijke kamerbewoning wordt berekend door een combinatie van de Basisregistratie Personen (BRP) en de Basisadministratie gebouwen (BAG). Hierbij wordt gekeken naar het aantal kamergewijs bewoonde panden (berekend a.d.h.v. het aantal panden met 3 of meer personen in de leeftijd 17-30 jaar met verschillende achternamen. Dit aantal wordt gedeeld door het totaal aantal panden in de straat.

Vraag 5:

Vrijstaande grootschalige complexen voor studentenhuysvesting worden niet meegerekend in het straatpercentage. Waarom worden vrijstaande grootschalige appartementencomplexen in commercieel bezit wel meegerekend voor het totaal aantal woningen in een straat?

Antwoord 5:

We begrijpen dat het feitelijke straatpercentage van de Heerderweg verschilt van de leefbaarheidsbeleving van bewoners. En dat de leefbaarheid onder druk staat, en bewoners zich zorgen maken over de ontwikkeling hiervan. Hiermee is de Heerderweg een straatvoorbeeld dat bij de inleiding bij antwoord 1 genoemd werd. Deze unieke situatie wordt daarom, mede met andere mogelijke vergelijkbare situaties, verder onderzocht.



DATUM
16 april 2024

Vraag 6:

Welke andere systematiek is er om dit percentage te kunnen hanteren?

Antwoord 6:

Daarvoor zijn diverse andere mogelijkheden. Deze komen in het bij antwoord 1 genoemde onderzoek aan de orde.

Vraag 7:

Bent u van mening dat wanneer de huidige systematiek gehanteerd blijft en bepaalde panden niet worden meegerekend, het straatpercentage voor de Heerderweg geen instrument is om de balans te bewaken?

Antwoord 7:

Met de verbeterde meetmethode wordt geprobeerd data en de leefbaarheidsbeleving van inwoners zo dicht mogelijk bij elkaar te brengen, hoewel er altijd een straat zal zijn waarbij dat onmogelijk is, zie antwoord 1.

Verder is het zo dat het straatpercentage niet de enige voorwaarde is die toeziet op het voorkomen van kamerbewoningconcentraties. Er geldt nog steeds het afstandscriterium en er zijn nog een aantal andere regels strenger geworden (bv hogere oppervlakte-eis van de te verkameren woning, opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht), waardoor kamerbewoning lastiger te realiseren is.

Vraag 8:

Is het een optie om i.p.v. een straatpercentage te werken met een gebiedspercentage? Waarom wel of niet?

Antwoord 8:

Het maximum geldt reeds per gebied (type woonmilieu).

We doen momenteel metingen op straatniveau, omdat er dan ook 'straatspecifiek', fijnmaziger gestuurd kan worden. Het nadeel van een heel gebied op slot/open zetten is dat:

- wanneer een heel gebied *op slot* wordt gezet, zich hierin straten kunnen bevinden die weinig/geen kamerverhuur hebben, en dus zonder aanleiding op slot gaan (hiermee benut je het kamerbewoningspotentieel/ bestaande woningvoorraad onvoldoende);
- wanneer een heel gebied *open* wordt gezet, zich hierin straten kunnen bevinden die al veel kamerbewoning bevatten en er daardoor dus juist concentraties ontstaan.

Voor beide opties valt iets te zeggen. In het kader van het ja mits-beleid en het grote woningtekort waarbij we bestaande woningvoorraad zo goed mogelijk willen benutten, houdt de meting op straatniveau voldoende rekening met leefbaarheidseffecten. Zeker in combinatie met de andere voorwaarden om woningen te mogen verkameren/splitsen.

Vraag 9:

Kunt u zo'n gebiedspercentage hanteren door een buurt in logisch aaneensluitende gebieden in te delen? Welke criteria kunnen hiervoor meewegen?



DATUM
16 april 2024

Antwoord 9:

Voor een eventuele gebiedsindeling zijn er verschillende mogelijkheden: buurten, wijken, stadsdeel, straal rondom straat etc. Het voert te ver om deze hier nu uit te gaan werken. In zijn algemeenheid is het zo dat hoe hoger het schaalniveau des te grover het beleidsinstrument wordt en des te kleiner de mogelijkheden om hier locatie-specifiek mee te kunnen sturen.

Vraag 10:

Welk percentage van het totaal aantal inwoners van de Heerderweg woont in een woning van 3 of meer inwoners tussen 17-30 jaar, veelal met verschillende achternamen? Dit is het kader dat de gemeente zelf hanteert voor de berekening.

- a. Wat is de ontwikkeling van dit cijfer over de afgelopen jaren?

Antwoord 10:

Dit varieert tussen de 4% en de 11%, waarbij de algemene ontwikkeling te zien is dat het percentage de laatste jaren toeneemt, maar zich nog steeds ruim onder het maximum van 20% bevindt.

Vraag 11:

Welk percentage van de inwoners van de Heerderweg woont niet bij hun ouders en heeft de leeftijd tussen 17-30 jaar?

Wat is de ontwikkeling van dit cijfer over de afgelopen jaren?

Antwoord 11:

	2019	2020	2021	2022	2023	Februari2024
Aantal inwoners:	631	626	632	635	639	646
Aantal woningen met inschrijving BRP:	404	400	407	408	407	408
Aantal woningen met één bewoner:	255	250	263	271	269	266
Aantal woningen met twee bewoners:	107	107	96	83	90	92
Aantal woningen met drie bewoners:	19	22	27	31	25	28
Aantal woningen met vier bewoners:	15	13	12	14	12	9
Aantal woningen met vijf bewoners:	5	5	7	7	5	7
Aantal woningen met zes bewoners:	2	2	1	1	3	3
Aantal woningen met zeven bewoners:	0	1	1	1	1	1
Aantal woningen met acht bewoner:	0	0	0	1	1	2
Aantal woningen met negen bewoner:	0	0	0	0	1	0
Woning met één bewoner tussen 17-30:	108 (26,7%)	105 (26,3%)	117 (28,7%)	118 (28,9%)	116 (28,5%)	114 (27,9%)



DATUM
16 april 2024

(percentage t.o.v. bewoonde woningen)						
Woningen met twee of meer bewoner waarvan minimaal één tussen 17-30 jaar: (percentage t.o.v. bewoonde woningen)	80 (19,8%)	81 (20,3%)	78 (19,2%)	77 (18,9%)	81 (19,9%)	82 (19,0%)

Vanuit de aanname dat bij woningen waar de oudste inwoner ouder dan 30 jaar is en er minimaal één persoon woont tussen de 17 en 30 jaar, sprake kan zijn van een ouder-kind relatie, is bij 35 woningen (8,1%) sprake van een ouder-kind relatie. Dit is waarschijnlijk een overschatting omdat de leeftijd van de oudste persoon ligt tussen 31 en 77.

Vraag 12:

Deelt het college onze mening dat de leefbaarheid in de Heerderweg in het geding is gekomen, ook al is het straatpercentage binnen de gestelde norm? Zo nee, waarom niet?

- Twee dimensies van de landelijk Leefbaarometer om de leefbaarheid te meten zijn bewoners en veiligheid (overlast). Hoe beoordeelt u de leefbaarheid van de Heerderweg kijkende naar deze twee dimensies.

Antwoord 12:

Zie antwoord 5.

Antwoord 12a:

De inschatting van de leefbaarheid die destijds werd gemaakt voor de beantwoording van de petitie (Beantwoording - op petitie studentenhuysvesting Heerderweg.pdf.pdf (parlaeus.nl)), is gebaseerd op het Veerkrachtonderzoek, en betreft een combinatie van beoordeelde veerkracht, meldingen van overlast en gevoelens van onveiligheid. Of en in hoeverre de indicatoren van het Veerkrachtonderzoek aansluiten bij de indicatoren van de Leefbaarometer, vraagt om een verdiepende analyse. Dit wordt meegenomen bij de in antwoord 5 aangekondigde verdieping voor de Heerderweg en andere straten waar dit mogelijk speelt.

Vraag 13:

Is het college van mening dat er vaker een logisch verschil in levensstijl is tussen studenten en niet-studenten en dat dit ook een verschil op het gebied van leefbaarheid en sociale cohesie met zich meebrengt? Graag een uitleg (zie hiervoor ook een thesis¹ uit 2011 die nog steeds relevant is).

- Is het college van mening dat studenten die in een onzelfstandige woonruimte wonen een andere invloed hebben op de leefomgeving en het buurtgevoel dan studenten in een zelfstandige woonruimte? Waarom wel/niet?

Antwoord 13:

Uit diverse onderzoeken is gebleken dat er geen oorzakelijk verband is tussen kamerbewoning en leefbaarheidseffecten, maar wel samenhang. Kamergewijze bewoning gaat vaak gepaard met een kortere woonduur, waardoor er minder kans is op binding met de buurt. De druk op de woonomgeving neemt toe, zoals (fiets)parkeren, afval, vrije stoep-ruimte, voorzieningen etc. In de

¹ Zie: https://libstore.ugent.be/fulltxt/RUG01/001/788/707/RUG01-001788707_2012_0001_AC.pdf



DATUM
16 april 2024

regel neemt de druk bij kamerbewoning (veelal verschillende typen kleine huishoudens) sterker toe dan wanneer er sprake zou zijn van bewoning voor één huishouden. Hoewel ook dit laatste niet altijd zo hoeft te zijn. Kortom: De relatie tussen de cijfers, het beleid en de praktijk van kamerbewoning is complex. Dat moet bij de duiding van de cijfers steeds in het achterhoofd gehouden worden.

Antwoord 13a:

Ja, maar dat geldt ook voor andere doelgroepen in onzelfstandige woonruimte. Zie antwoord op vraag 13.

Vraag 14:

Welke initiatieven zijn er in de gemeente Maastricht om studenten meer met hun woonwijk te verbinden?

- a. Zijn er gesprekken met woningcorporaties en particuliere verhuurders om studenten die voor langere jaren in Maastricht zullen verblijven vooral te huisvesten in de buurten zodat er dan vaak meer binding kan ontstaan met de omgeving (i.t.t. campus locaties buiten de stad)? Zo nee, waarom niet?
- b. Loopt er een actie om studenten meer met hun woonwijk te verbinden specifiek voor de Heerderweg?

Antwoord 14:

Binnen het Uitvoeringsprogramma Studentenstad hebben we een subsidieregeling voor projecten die bijdragen aan de verbinding tussen student en stad. Projecten die binnen deze regeling zijn aangevraagd, dragen onder meer bij aan de maatschappelijke betrokkenheid (door vrijwilligerswerk), een betere communicatie tussen studenten en inwoners van Maastricht (onder meer door taallessen) en betere en volledige informatievoorziening over hoe studenten zo goed mogelijk kunnen integreren in Maastricht. Binnen deze regeling zou mogelijk ook een project ingediend kunnen worden dat inzet op het verbinden van studenten met een specifieke woonwijk.

Antwoord 14a:

Binnen het programma Studentenstad zijn er geen gesprekken met woningcorporaties dan wel particuliere verhuurders over de locaties waar studenten (het beste) gehuisvest worden.

Antwoord 14b:

Nee, er loopt momenteel geen specifieke actie om studenten met de Heerderweg te verbinden.

Vraag 15:

Deelt u onze mening dat ondanks de vele visies, beleidsstukken en beleidsregels met het doel de balans te koesteren (en bewaken) dit (nog) niet tot het gewenste effect heeft geleid op de Heerderweg? Deelt u onze mening dat het huidige beleid op dit moment niet toereikend is om een oplossing te bieden? Zo nee, waarom niet en waarom is er dan geen (andere) oplossing geboden?

Antwoord 15:

Zie antwoord 5.



DATUM
16 april 2024

Vraag 16:

Deelt u onze mening dat de gemeente naast het uitleggen van het huidige beleid ook een plicht heeft overlast serieus te nemen en naar oplossingen te zoeken, al dan niet d.m.v. maatwerk?

Antwoord 16:

Vanzelfsprekend worden overlastmeldingen serieus genomen – mede naar aanleiding hiervan heeft er ook een bestuurlijk locatiebezoek plaatsgevonden- en wordt hierop geacteerd.

Vraag 17:

Welke concrete actie(s) kunnen we van de gemeente verwachten om de leefbaarheid van de Heerderweg (e.o.) te verbeteren? Op welke terreinen (handhaving, wonen, vergunnen) ziet u mogelijkheden?

Antwoord 17:

Het beleid voor splitsen en omzetten is recent aangescherpt. Dit betekent met ingang van 2024 een verdere beperking van de mogelijkheden voor splitsen en kamerbewoning. Zie verder antwoord 5.

Vraag 18:

Is het blijven melden van overlast uw enige advies geweest aan de bewoners? Zo nee, kunt u toelichten welke adviezen u (momenteel) nog meer heeft voor deze bewoners? Zo ja, hoe denkt u dat nieuwe meldingen wel gaan leiden tot structurele(re) oplossingen?

Antwoord 18:

We begrijpen dat het voor mensen die dicht bij elkaar wonen, soms moeilijk is om elkaar aan te spreken op gedrag dat zij als hinderlijk ervaren. Buurtbemiddelaars kunnen hierbij de helpende hand bieden. Buurtbemiddeling kan helpen om communicatie tussen buurtbewoners (weer) op gang te krijgen en bepaalde woonafspraken te maken.

Vraag 19:

Wordt er n.a.v. uw bezoek aan de Heerderweg anders omgegaan met meldingen vanuit deze straat

Antwoord 19:

Nee, alle meldingen werden en worden volgens de regels afgehandeld.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Johan Pas
Wethouder Wonen, Onderwijs, Studentenstad en Welstand