

Studenten en leefbaarheid



- Inventarisatie aanpak studenten en leefbaarheid
- Evaluatie beleid splitsen en omzetten woningen
- Onderzoek mogelijkheden Huisvestingsverordening



Inventarisatie

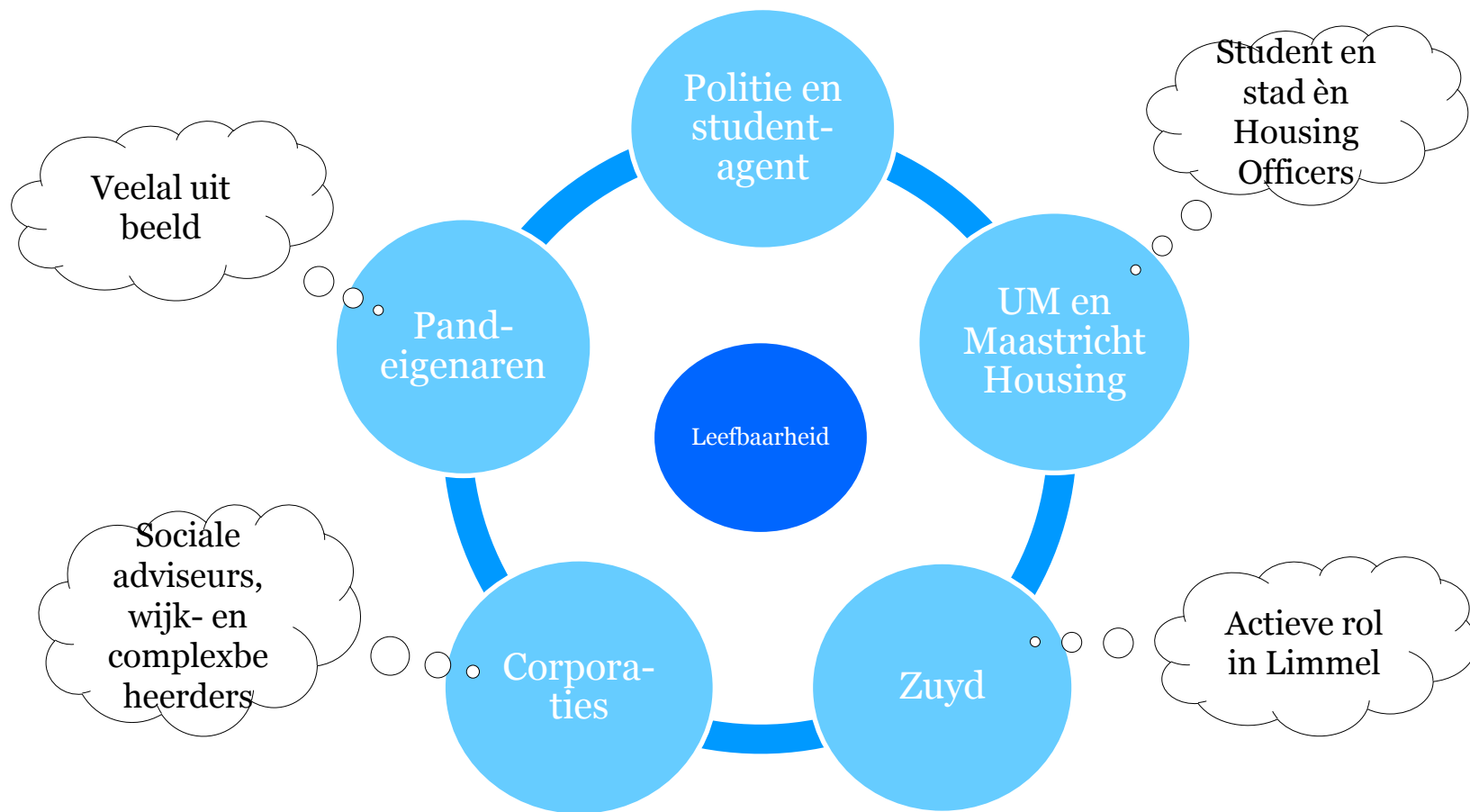
- Aanleiding:
 - Maastricht internationale universiteitsstad én stad van sociale saamhorigheid
 - Signalen van spanning en burgers die overlast ervaren
 - Daarom samen met partners zoeken naar oplossingen
- Klachtenpatroon:
 - Geen kwantitatieve, wel kwalitatieve gegevens
 - Met name over kamergewijze verhuur, in woonbuurten, oudere woningtypen in binnenstad, Brusselsepoort en Limmel
 - Vooral geluid, afval en (fiets-)parkeren
 - Burgers weten niet tot wie ze zich kunnen wenden



Inzet gemeente



Rol en betrokkenheid partijen



Conclusies

- Alle partijen gezamenlijk goede initiatieven
- Maar (te) weinig samenhang. Gevolg: grijze gebieden, overlap
- Voor burgers niet duidelijk!



Uitkomsten evaluatie beleid splitsen en omzetten: opinies

- Leefbaarheidssituatie niet veranderd (*bewoners*)
- Legalisatievraagstuk dominant. Niet verlengen termijn overgangperiode legalisatie (*bewoners*) <-> Neem de tijd voor legalisatie (*verhuurders en studentenraad*)
- Behoeftte aan differentiëren norm 110 m²
- Contingent woonprogrammering OK. Maar voorkomt geen concentraties (*bewoners*) en beperkt mogelijkheden herbestemming (*verhuurders*)



Uitkomsten evaluatie beleid splitsen en omzetten: opinies

- Voorkeur gebiedsspecifiek beleid (kanttekening *verhuurders*: met behoud ruimte voor splitsen op aantrekkelijke locaties)
- Behoeft maatwerk afvalberging/fietsenstalling (*verhuurders*)
- (Sterke) behoefte kwaliteitskeurmerk (*huurders, studenten en verhuurders*)
- Handhaving aandachtspunt



Uitkomsten evaluatie beleid splitsen en omzetten: de getallen

- Aantallen sinds juli 2015:
 - 179 vergunningen verleend
 - Merendeel legalisatie kamerverhuur (75%)
 - Meeste aanvragen in Brusselsepoort, op afstand gevolgd door Heer, Scharn, Wyck en Mariaberg
 - 1% geweigerd, 6% ingetrokken/niet-ontvankelijk
 - In behandeling 182 aanvragen
- Toename bezwaarschriften:
 - van omwonenden, niet de eigenaren
 - mede ontstaan door oproep daartoe vanuit de buurt
 - motieven: geluidsoverlast, overlast fietsen en auto's



Mogelijkheden aanvulling beleid

- Continueren huidig beleid
- Aanvullend beleid:
 - Introductie gebiedsspecifiek beleid: straten boven bepaalde norm uitsluiten van omzetten en splitsen
 - (Her)introductie van) Leefbaarheidstoets
 - Differentiëren norm 110 m² naar type woning
 - Meer maatwerk bij afvalberging en fietsenstalling (-> uitvoeringsregels)
 - (Meer) Druk zetten op snelle invoering keurmerk



Huisvestingsverordening

- Uitkomsten:
 - Niet het instrument, maar het achterliggende beleid en handhaving doorslaggevend
 - Meerwaarde t.o.v. bestemmingsplan -zeker m.b.t. overlast geluid- te beperkt om tot invoering over te gaan
- Extra sturingsmogelijkheden zoeken:
 - Voorkant: aanvullende eisen
 - En/of achterkant: meer investeren handhaving
- Aanvullende eisen:
 - “Harde” normering (bv. maximeren kamergewijze verhuur)
 - “Zachte” maatwerkgerichte omgevingstoets (leefbaarheid)



Vervolgtraject

- Overleg met UM, Zuyd Hogeschool, Woningcorporaties, etc.
- Op basis van uitkomsten Stadsronde en resultaat overleg 1 beleidsnota
- Daarin eventuele voorstellen aanvullend beleid, vertaling beleid in ontwerp facetbestemmingsplan nieuwe situaties en overgangperiode bestaande situaties
- Planning beleidsnota in juni/juli 2016 College
- Raad vaststellen bestemmingsplan 4e kw. 2016



Opties voor uitwerking



Aanpak leefbaarheid

Overwegingen

- Communicatie: Studenten \neq veroorzakers overlast. Er zijn wel problemen op sommige plekken
- Meer handhaving en regelgeving is niet de oplossing
- Meer communicatie nodig over wat partijen wél en niet kunnen
- Wel aandacht voor meer preventieve (gedragsveranderende) aanpak, tolerantie en begrip
- Daarvoor is (meer) inzet van een ieder noodzakelijk
- De gouden sleutel bestaat niet. Alle universiteitssteden bezig met vraagstuk



Aanpak leefbaarheid

Voorstel

- Gemeente Maastricht heeft een verantwoordelijkheid
- Benoemt een bestuurlijk trekker
- Maar voert niet alleen uit
- Gezamenlijk oppakken met o.a.:
 - UM
 - Zuyd
 - Woningcorporaties
 - Vereniging Verhuurders Woonruimten Maastricht



Opties aanpassing woonbeleid

Type maatregel	Voordelen	Nadelen
Gebiedsgerichte benadering: maximeren aantal kamergewijs verhuurde panden per buurt	<ul style="list-style-type: none">☑ Communicatie☑ Controleerbaar☑ Goed handhaafbaar☑ Makkelijk uitvoerbaar☑ Evenwichtige spreiding	<ul style="list-style-type: none">☒ Concentratie ≠ (ervaren) overlast☒ Oplossing nodig illegale situaties☒ Op gespannen voet Structuurvisie☒ Registratie panden nu nog onvolledig☒ Waterbedeffect: overal in stad kamergewijze verhuur
Leefbaarheids-toets	<ul style="list-style-type: none">☑ Specifiek naar pand☑ Directe relatie overlast	<ul style="list-style-type: none">☒ Blijft subjectief☒ Tijdrovend☒ Registratie panden nu nog onvolledig☒ Past slecht bij dialoog student en stad

Opties aanpassing woonbeleid

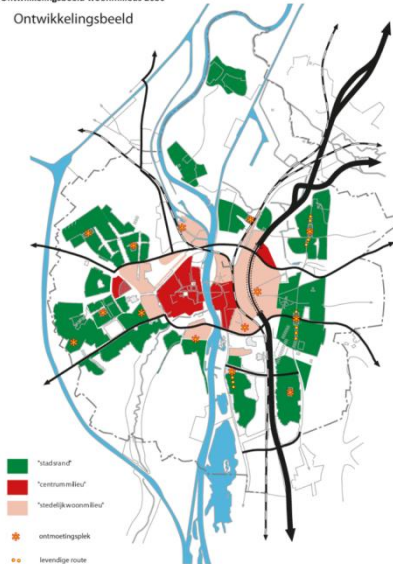
Type maatregel	Voordelen	Nadelen
Differentiëren vierkantemeter-norm	<input checked="" type="checkbox"/> Houdt rekening met verschillende opbouw woningvoorraad	<input checked="" type="checkbox"/> Afname eenvoud



Voorbeeld gebiedsgericht

- Maximeren kamergewijze verhuur
- Indelen aan de hand van type woonmilieu:

Ontwikkelingsbeeld woonmilieu 2030
Ontwikkelingsbeeld



- Centrumstedelijk: geen maximum binnenstad, kwartieren en Wyck
- Stedelijk: max. x% kamergewijs verhuurde panden in wijken met stedelijk woonmilieu
- Stadsrandmilieu: max. y% rustige woonwijken aan rand van de stad
- $x > y$
- Norm geldt per straat

Structuurvisie Maastricht 2030 - Gemeente Maastricht mei 2012

pagina 41

- Ter vergelijking: nu 15% studentenhuishoudens op totaal
- Aandachtspunt: weglekrisico woningsplitsing.



Gemeente Maastricht

Ook maximeren?

Voorbeeld differentiatie m² norm

- Uitgangspunt: kleinste 50% van woningvoorraad uitsluiten van splitsen en omzetten

Type woning	Min. m ²
<i>Grondgebonden</i>	
Particuliere huur en koop	120
Sociale huur	90
<i>Gestapeld</i>	
Particuliere huur en koop	90
Sociale huur	75

