

DATUM 19 april 2016

PROJECTNUMMER 935.106

OPDRACHTGEVER Gemeente Maastricht

Verslag Stadsronde studenten en leefbaarheid

Opzet discussie

Vooraf was de opzet om over vier thema's de meningen te peilen onder aanwezige bewoners en andere betrokkenen in de raadszaal:

1. Algemene reacties n.a.v. de presentaties van de wethouders
2. Reactie n.a.v. aanpak leefbaarheid (samenwerking partijen)
3. Reacties over normstelling versus leefbaarheidstoets
4. Reacties over m² norm

Doordat veel algemene reacties al in gingen op de thema's besloot de voorzitter om de thema's niet apart te behandelen.

Focus op aanpak aan de voorkant, niet aan de achterkant

Met name de aanwezige bewoners bij de Stadsronde zijn eensluidend wat betreft hun ideeën over nieuw beleid. De focus moet liggen op een streng beleid aan de voorkant, waardoor weinig nieuwe kamers worden toegevoegd. Daardoor hoef je ook minder capaciteit in te zetten op handhaving aan de achterkant. Een duidelijke voorkeur voor type beleidsregels is er niet: %-norm per straat, afstandscriterium en leefbaarheidstoets zijn allemaal genoemd. Diverse aanwezige bewoners en vertegenwoordigers van het Buurtplatform Limmel en Brusselsepoort geven aan dat deze buurten helemaal van splitsing en omzetting moeten worden uitgesloten.

Contingent zorgt al voor sterke beperking

De aanwezige verhuurders geven aan dat de huidige ophef onder bewoners niet geheel terecht is. Want ze is vooral gebaseerd op het aantal legalisaties, terwijl op basis van het ontwerp woningbouwprogrammering nauwelijks nog nieuwe splitsingen/kamers kunnen worden toegevoegd (maximaal 40 woningen per jaar, alleen onder strenge voorwaarden).

Complexen

Vanuit de aanwezige bewoners wordt aangegeven dat grootschalige complexen (zoals Eiffel, Bonnefantencollege, etc.) een oplossing kunnen zijn voor zowel de behoefte aan studentenhuisvesting als het voorkomen van leefbaarheidsproblemen in diverse woonwijken. Daarmee creëer je studentenhuisvesting van goede kwaliteit en voorkom je dat studenten zich nog meer vestigen in buurten waar gezinnen wonen. Daarentegen geven een aantal

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem

Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl

www.companen.nl

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN NL95RABO0146973909

KVK 09035291



van de aanwezige verhuurders aan dat de complexen geen oplossing voor alle problemen zijn. Bovendien kan het er toe leiden dat studenten gescheiden van de andere bewoners komen te wonen.

Keurmerk

Enkele aanwezige bewoners geven aan dat een kwaliteitskeurmerk in de basis een goed initiatief is voor het creëren van een kwaliteitsstandaard voor studentenhuisvesting. Maar sommige bewoners krijgen de indruk dat alleen een keurmerk te vrijblijvend is. Zij vinden het belangrijk om - zo veel als mogelijk is - consequenties te verbinden als verhuurders in strijd met de eisen van het Keurmerk handelen.

Huisvestingsverordening

Hoewel het met een huisvestingsverordening in theorie mogelijk wordt om een vergunning van woningsplitsing of –omzetting in te trekken, toont het recente onderzoek aan dat vrijwel geen enkele gemeente daadwerkelijk een vergunning heeft ingetrokken op grond van aantasting van de leefbaarheid. Uit onderzoek blijkt dat de verschillen tussen de huisvestingsverordening en (facet)bestemmingsplan als juridisch kader voor splitsings- en omzettingsbeleid zeer klein zijn. Veel belangrijker voor de sturing op het aantal splitsingen en omzettingen is de keuze voor de onderliggende beleidsregels (criteria waaraan je toetst of een aanvraag in aanmerking komt voor splitsing of omzetting).

Beleidsregels

Over de onderliggende beleidsregels zijn door enkele aanwezige bewoners suggesties meegegeven:

- Voorkom concentratie van kamergewijze verhuur.
- Door één bewoner is de suggestie meegegeven om als voorwaarde voor een vergunning op te nemen dat de verhuurder planschade moet betalen aan omwonenden als bewezen kan worden dat de waarde van hun woning is gedaald als gevolg van de verkamering van een pand in hun straat. Waardedaling is lastig om te bewijzen, maar volgens deze bewoner hanteren sommige gemeenten deze voorwaarde.

Meldpunt overlast

Een aanwezige verhuurder geeft aan dat er een meldpunt overlast in Maastricht in oprichting is. De aanwezigen op de stadsronde worden volgens hem op korte termijn uitgenodigd om de opzet van het meldpunt te bekijken en mee te denken over hoe het verder verbeterd kan worden.

Structuur in aanpak overlast nodig

Enkele leden van het Buurtplatform Brusselsepoort geven aan dat er in het verleden een goede structuur was bij de aanpak van studentenoverlast (samenwerking tussen wijkteams, politie, brandweer, gemeente). Deze structuren zijn –wellicht mede door bezuinigingen- in het verleden weggefallen. Er is behoefte om een duidelijke structuur neer te zetten tussen partijen die op dit thema een rol spelen en te zorgen voor een duidelijke afstemming en uitwisseling van gegevens. Elke partij moet zijn verantwoordelijkheid nemen en in communicatie met de andere betrokken partijen komen tot een mogelijke oplossing van overlast.

Gedrag / rekening houden met elkaar

Naast suggesties voor het toekomstige beleid is er tijdens de Stadsronde ook veel gesproken over de wijze waarop studenten en overige bewoners met elkaar samenleven (wijze waarop dat nu gaat en hoe dat in de toekomst idealiter zou moeten gebeuren).

- Een bewoner geeft aan dat 80% van de inwoners van Maastricht bestaan uit niet-studenten en 20% uit studenten. De studenten moeten zich volgens hem dus aanpassen aan deze meerderheid en niet andersom.
- Iemand van het Buurtplatform Brusselsepoort geeft aan dat het buurtplatform in het verleden meermaals geprobeerd heeft om studenten met leuke activiteiten (barbecues etc.) bij de buurt te betrekken. Maar de grote wisseling van studenten in korte tijd maakt dat je geen band met hen opbouwt. Dit is met name het geval bij buitenlandse studenten (short stay) die vaak maar korte tijd in Maastricht verblijven.
- Diverse aanwezige studentenverenigingen en studieverenigingen op de Stadsronde geven aan dat zij veel doen om bij nieuwe studenten duidelijk te maken dat zij rekening moeten houden met omwonenden. Veel studenten houden zich er aan, maar je kunt niet iedereen in de hand houden. De meerderheid is volgens hen echter van goede wil.
- Diverse aanwezige bewoners, maar met name veel aanwezige studenten en verhuurders geven tijdens de Stadsronde aan dat het belangrijk dat je met alle partijen aan tafel zit (verhuurders, universiteit, Hogeschool, buurtplatforms, gemeente, politie, etc.) om afspraken te maken over het leefbaar houden van de woonwijken en te kijken hoe je met elkaar rekening kunt houden (vooral benoemd door studenten en verhuurders). Met elkaar communiceren en afspraken maken.

Onderhoud panden en zichtbaarheid verhuurders

Diverse aanwezige bewoners geven aan dat het onderhoud van sommige studentenpanden een probleem is. Sommige verhuurders doen te weinig om die panden te onderhouden. Dit zijn vaak verhuurders die niet bekend zijn in de buurt en/of moeilijk te bereiken (bijvoorbeeld omdat ze op grote afstand wonen). Sommige van deze verhuurders zitten ver weg in het buitenland. Diverse bewoners geven aan dat alle verhuurders van kamerverhuur in Maastricht bereikbaar moeten zijn voor studenten en omwonenden als er klachten zijn met betrekking tot het beheer van het pand of geluidsoverlast. Deze voorwaarde zou opgenomen moeten worden in het Keurmerk.

Conclusies voor collegenota

- Aanwezige bewoners hebben een duidelijke voorkeur voor strenge criteria aan de voorkant. Hoewel er niet gestemd is, lijken veel aanwezige bewoners gevoelsmatig een lichte voorkeur te hebben voor een objectieve norm.
- Meegegeven suggesties voor de beleidsregels:
 - % norm of afstandscriterium zijn beiden een goede optie volgens aanwezige bewoners
 - Kunnen we sommige buurten bij voorbaat uitsluiten van kamerverhuur en splitsing, aldus enkele bewoners?
 - Is het mogelijk om planschade, te betalen door de ontwikkelaar bij waardedaling van de omliggende woningen, als voorwaarde op te nemen bij de beleidsregels?
 - Vooral veel aanwezige bewoners vinden dat concentratie van verkamerde panden moet worden voorkomen.
- Diverse bewoners geven aan: koppel duidelijke consequenties aan het Keurmerk en communiceer dat duidelijk naar buiten, ook naar bewoners. Welke partij is voor wat aansprakelijk?
- Aanwezige verhuurders en studenten geven aan: voorkom stigmatisering van studenten en bewoners van verkamerde panden. Ga met elkaar in gesprek en werk samen.