



Samenvatting

Het college van B&W heeft 12 juli 2016 gewijzigd beleid voor woningsplitsing en woningomzetting (kamergewijze verhuur) en de daarbij behorende uitvoeringsregels vastgesteld. Ter voorbereiding hierop zijn diverse partijen gehoord. De diverse belangen en standpunten zijn gewogen en vertaald in een gebalanceerd voorstel dat hier zoveel mogelijk recht aan doet.

Voor nieuwe situaties gelden naast de reeds bestaande eisen als extra eisen een toets aan het programma studentenhuisvesting op stadsniveau en een planschade-overeenkomst. Voor alleen kamergewijze verhuur komt daar bij een toets aan het maximumpercentage kamergewijze verhuur op straatniveau. Daarnaast worden deze regels (m.u.v. de vierkantemeternorm) ook van toepassing op herbestemming van niet-woongebouwen.

Tot de datum van ter inzage legging van het door de raad vastgestelde facetbestemmingsplan splitsen en omzetten (gepland december 2016) blijven de huidige eisen voor bestaande situaties van kracht. Voor aanvragen voor legalisatie die hierna worden ingediend gelden extra eisen (oppervlakte-eis 110m², planschade-overeenkomst). Met deze laatste eis wordt aangesloten bij de bestaande praktijk van rondom planschade als gevolg van bestemmingsplanwijzigingen.

Bij de invulling van het gewijzigde beleid is gebruik gemaakt van de ervaringen van andere studentensteden. Elke stad kiest daarin haar eigen mix van maatregelen. Dit voorstel is specifiek geënt op de Maastrichtse situatie. Ten aanzien van de legalisatie gaat Maastricht daarin verder dan menig andere studentenstad.

Beslispunten

1. Vaststellen van gewijzigd beleid splitsen en omzetten (kamergewijze verhuur) van woningen.
2. Intrekken van de op 7 juli 2015 vastgestelde uitvoeringsregels en vaststellen van de nieuwe uitvoeringsregels splitsen en omzetten.
3. Voor de beoordeling van nieuwe situaties (situaties die voorafgaand aan de peildatum van 21 mei 2013 niet gesplitst of voor kamergewijze verhuur in gebruik waren) een drietrapsbenadering volgen:
 - a. Toetsing aan (nog door de raad met het raadsbesluit woonprogrammering Maastricht vast te stellen) programma's op stadsniveau voor splitsen, omzetten en herbestemming van niet-woongebouwen.



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
gewijzigd beleid splitsen en omzetten van
woningen
BEHANDELD DOOR
PCMM (Pierre) Vanderbroeck

DATUM
19 juli 2016
Verzonden: 19 juli 2016
TELEFOONNUMMER
043 350 4456

BIJLAGEN
2
ONZE REFERENTIE
2016-22319

E-MAILADRES
pierre.vanderbroeck@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

In deze brief informeer ik u over het gewijzigde beleid voor woningsplitsing en woningomzetting.

Maastricht, sociaal en internationaal

Maastricht is een sociale stad waar het prettig wonen is. Maastricht is ook steeds meer een internationale universiteitsstad. Een stad met verschillende bewoners die vaak verschillende belangen en manieren van leven hebben. Hierdoor kunnen er wrijvingen ontstaan. De gemeente wil al onze inwoners - oude en nieuwe Maastrichtenaren én studenten - goede en voldoende kwalitatieve huisvesting bieden. Het college van B&W heeft het beleid op het gebied van woningsplitsing geëvalueerd en komt met voorstellen voor aanvullende beleidsregels.

Wat is er gebeurd sinds juli 2015?

Het college heeft het op 7 juli 2015 vastgestelde beleid voor woningsplitsing en woningomzetting (kamerverhuur) volgens afspraak met de raad geëvalueerd. Tevens is het project Veilige Kamers in 2015 van start gegaan waarbij panden met kamergewijze verhuur extra worden gecontroleerd op brandveiligheid en het bestemmingsplan. Maastricht is de enige stad in Nederland die op deze manier zorgdraagt voor het in beeld brengen en zorgdragen voor legaal gebruik van panden met kamergewijze verhuur.

Begin 2016 zijn bij de start van de evaluatie afzonderlijke gesprekken met betrokken organisaties (o.a. vastgoedeigenaren, kamerverhuurders, onderwijsinstellingen, studenten, corporaties en buurtplatforms) gevoerd.

Op 19 april 2016 is een stadsronde georganiseerd om de meningen op te halen van raadsleden en betrokkenen in de stad over de uitkomsten van de evaluatie en de daarop gebaseerde voorstellen voor nieuw beleid. Op 2 juni 2016 heeft een bijeenkomst van stakeholders plaatsgevonden. Van beide overleggen is een verslag ingesloten (bijlage 1 en 2).



DATUM
19 juli 2016

Het op 12 juli 2016 genomen collegebesluit is de neerslag van dit proces. De diverse belangen en standpunten zijn gewogen en vertaald in een gebalanceerd voorstel dat hier zoveel mogelijk recht aan doet. Het college is er zich van bewust dat de belangen van partijen soms heel verschillend zijn. Het is daarom onhaalbaar gebleken om met voorstellen te komen waar alle partijen zich volledig in kunnen vinden.

Bij de invulling van het gewijzigde beleid is gebruik gemaakt van de ervaringen van andere studentensteden. Elke stad kiest daarin haar eigen mix aan maatregelen. Het besluit is specifiek geënt op de Maastrichtse situatie. Ten aanzien van de legalisatie gaat Maastricht daarin verder dan menig andere studentenstad.

Kern gewijzigd beleid

De kern van het besluit is dat voor nieuwe situaties een drietrapsbenadering wordt gehanteerd: a) programma studentenhuisvesting op stadsniveau, b) maximumpercentage kamergewijze verhuurde woningen per straat en c) handhaven vierkantemeternorm gericht op behoud van kleinere woningen.

Tot de datum van de ter inzage legging van het door de gemeenteraad vastgestelde facetbestemmingsplan (4^{de} kwartaal 2016) gelden voor de legalisatie van bestaande situaties (lees: situaties van splitsen en kamergewijze verhuur die aantoonbaar zijn ontstaan voor 21 mei 2013 en dat op 21 mei 2013 ook waren) dezelfde eisen als in het besluit van juli 2015. Voor aanvragen voor legalisatie die hierna worden ingediend gelden extra eisen.

Uitwerking gewijzigd beleid

Nieuwe situaties

Aanvragen voor nieuwe situaties worden beoordeeld door toepassing van een drietrapsbenadering:

- A) Toetsing aan het programma studentenhuisvesting als onderdeel van de Woonprogrammering 2016-2020.
Deze programmering wordt de gemeenteraad in september 2016 ter besluitvorming aangeboden.
Het programma studentenhuisvesting betekent een beperkte toevoeging van nieuwe wooneenheden (de zogenaamde "40-40-40 regeling"):
- 40 eenheden per jaar door het splitsen van woningen in zelfstandige eenheden;
 - 40 eenheden per jaar door het omzetten van woningen in kamers;
 - 40 eenheden per jaar door herbesteding van (met name monumentale) niet-woongebouwen. Dit kunnen zowel zelfstandige eenheden als kamers zijn.
- B) Maximumpercentage kamergewijze verhuurde woningen per straat.
Als een aanvraag voor een nieuwe woningomzetting past binnen het kwantitatieve stadsbrede programma studentenhuisvesting wordt de aanvraag, om concentraties kamerverhuur te voorkomen, getoetst aan een maximumpercentage kamerverhuur per straat.



DATUM
19 juli 2016

Het maximumpercentage is uitgesplitst in drie gebieden overeenkomend met de woonmilieus uit de Structuurvisie Maastricht 2030:

- geen maximum in het centrumstedelijk woonmilieu;
- 30% in het stedelijk woonmilieu;
- 15% in het stadsrand woonmilieu.

Met deze verdeling wordt er dus een onderscheid gemaakt in verschillende typen woonmilieus.

Het percentage is de uitkomst van het aandeel woonadressen met kamerverhuur in relatie tot het totaal aantal woonadressen in een straat. De percentages zijn bepaald aan de hand van het rapport RO-groep "Inventarisatie kameraanbod Maastricht" van 27 maart 2016. Om het percentage per straat te bepalen gaan wij uit van het totaal aantal kamergewijze verhuurde adressen met een woonbestemming, zowel legale als illegale situaties.

C) Behoud van kleinere woningen.

De minimum woninggrootte waaraan een woning moet voldoen om in aanmerking te komen voor splitsing en omzetting is gericht op het behoud van kleine woningen. De norm van 110 m² is gebaseerd op een gemiddeld geschikte kleinere woning gerelateerd aan een klein huishouden (max. 3 personen). De norm is bepaald op basis van het vraagpatroon van kleinere huishoudens en de kenmerken van de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw.

Ondanks dat er bij sommige partijen de wens leeft om de norm te differentiëren, wordt deze norm van 110 m² gehandhaafd. Hiervoor is gekozen vanuit het oogpunt van eenvoudigheid en helderheid in beleid en uitvoering. Bovendien zou een dergelijke differentiatie weinig extra sturing toevoegen bovenop de strakke programmering en maximering per straat van kamergewijze verhuur.

Met deze norm spelen wij deels ook in op de leefbaarheid. De norm van 110 m² leidt ertoe dat veel kleinere etagewoningen worden beschermd tegen splitsing en omzetting. Gedacht kan worden aan de portieketagewoningen in Belfort of langs de Via Regia. Juist bij vroeg-naoorlogse etagewoningen is er vaak sprake van slechte geluidsisolatie en daarmee een verhoogd risico op geluidsoverlast.

Het is regulier beleid dat de initiatiefnemer van een nieuw plan een overeenkomst tekent betreffende de financiële aansprakelijkheid voor mogelijke planschade als gevolg van de realisatie van dat plan. Op die manier wordt het financiële risico van een planschadeverzoek als gevolg van veronderstelde waardedaling van omliggende woningen bij de planontwikkelaar gelegd. Met dit besluit wordt dit nu ook van toepassing verklaard op de wijziging van het gebruik naar kamergewijze verhuur.

Bestaande situaties

Als uitgangspunt voor bestaande situaties van woningsplitsing en kamerverhuur wordt gezien woningen die op de peildatum 21 mei 2013 gesplitst of voor kamergewijze verhuur in gebruik waren.



DATUM
19 juli 2016

In het collegebesluit van 7 juli 2015 is naast beleid voor nieuwe situaties ook een overgangsregeling voor deze bestaande situaties vastgesteld. De overgangstermijn is toen gekoppeld aan het moment van ter visie legging van het ontwerp facetbestemmingsplan splits en omzetten.

Het is van belang om na de huidige overgangsperiode aan te geven hoe met de legalisatie wordt omgegaan. Daarbij is op voorhand duidelijk dat twee opties niet reëel zijn:

- Het geheel beëindigen van de legalisering. De voortgang van het project Veilige Kamers, gericht op de brandveiligheid, ligt op schema. Doel is dat het project eind 2017 is afgerond.
De legalisatie is verbreed met de thematiek van strijdigheid met het bestemmingsplan. Deze “brede” legalisatie is nog niet afgerond. Het is maatschappelijk onaanvaardbaar om grote aantallen woningen te sluiten met als gevolg dat honderden studenten op straat komen te staan.
- Het ongewijzigd doorzetten van de huidige legalisering.

De overgangsperiode voor bestaande situaties wordt daarom getrappt aangescherpt. Dit betekent dat tot de datum van ter inzage legging van het door de raad vast te stellen facet bestemmingsplan splitsen en omzetten (raadsbehandeling december 2016) de nieuwe eisen voor bestaande situaties van kracht zijn, met uitzondering van de 110m² en de afwentelingsovereenkomst planschade. Aanvragen die na deze datum worden ingediend zullen aan alle nieuwe eisen moeten voldoen. Tijdens de overgangsperiode juli 2015 tot medio juli 2016 werden bestaande situaties, die zich hebben gemeld voor een vergunning, nog niet op de vierkantemeternorm getoetst.



DATUM
19 juli 2016

De hoofdlijnen van het gewijzigde beleid woningsplitsing en woningomzetting voor zowel de nieuwe aanvragen als voor de bestaande situaties zijn in het volgende overzicht samengevat.

BESTAANDE SITUATIES	NIEUWE SITUATIES
<p><i>Wat is een bestaande situatie? Omschrijving: Situaties van splitsen en kamergewijze verhuur die zijn ontstaan voor 21 mei 2013 en dat op 21 mei 2013 ook waren.</i></p>	<p><i>Wat is een nieuwe situatie? Omschrijving: alle aanvragen die niet voldoen aan omschrijving bestaande situaties.</i></p>
<p>EISEN DIE BLIJVEN</p> <p>Kwaliteit</p> <ul style="list-style-type: none">• Voldoen aan eisen Bouwbesluit• Voldoen aan parkeernorm• Voorzien in stalling voor fietsen• Voorzien in berging voor huishoudelijk afval <p>Overgangperiode 7 juli 2015 tot juli 2016 (= datum ter visie legging ontwerp facetbestemmingsplan splitsen en omzetten)</p>	<p>EISEN DIE BLIJVEN</p> <p>Kwaliteit</p> <ul style="list-style-type: none">• Bestaande woning is groter dan 110 m²• Voldoen aan eisen Bouwbesluit• Voldoen aan parkeernorm• Voorzien in stalling voor fietsen• Voorzien in berging voor huishoudelijk afval
<p>EXTRA EISEN O.G.V. GEWIJZIGD BELEID</p> <p>Kwaliteit</p> <ul style="list-style-type: none">• Bestaande woning is groter dan 110 m² woningoppervlak <p>Overig</p> <ul style="list-style-type: none">• Financieel risico planschadeverzoek wordt bij eigenaar gelegd• Meer maatwerk in uitvoeringsregels m.b.t. fietsen en afval• Stimuleren en faciliteren van Maastrichts keurmerk kamerverhuur <p>Tot datum vaststelling facetbestemmingsplan door de raad (december 2016) gelden voor legalisatie van bestaande situaties de extra eisen 110m² en afwentelingsovereenkomst planschade niet.</p> <p>Voor legalisatieaanvragen die na deze datum worden ingediend gelden deze extra eisen wel.</p>	<p>EXTRA EISEN O.G.V. GEWIJZIGD BELEID</p> <p>Programmeren kwantiteit (definitief vast te leggen in raadsbesluit woonprogramming)</p> <ul style="list-style-type: none">• Max. 40 nieuwe gesplitste eenheden per jaar erbij• Max. 40 nieuwe onzelfstandige eenheden (kamers) per jaar erbij• Max. 40 nieuwe eenheden per jaar via herbestemming van (bij voorkeur) monumentale gebouwen erbij <p>Maximeren kwantiteit</p> <ul style="list-style-type: none">• Maximeren per straat van kamergewijze verhuur (deze eis geldt dus niet voor splitsen):<ul style="list-style-type: none">○ Centrumstedelijk woonmilieu: geen maximum○ Stedelijk woonmilieu: max. 30%○ Stadsrandmilieu: max. 15%• Voor herbestemmen niet-woongebouwen gaan dezelfde kwaliteitseisen m.b.t. fietsen en afval gelden als voor splitsen en omzetten <p>Overig</p> <ul style="list-style-type: none">• Financieel risico planschadeverzoek wordt bij eigenaar gelegd• Meer maatwerk in uitvoeringsregels m.b.t. fietsen en afval• Stimuleren en faciliteren van Maastrichts keurmerk kamerverhuur

In de komende periode werken wij binnen het bredere kader van Student en Stad verder aan de volgende thema's:

1. Studenten en Leefbaarheid.

Voor het borgen van een integrale aanpak van leefbaarheid wordt ingezet op het sluiten van een overeenkomst met betrokken partijen over onderlinge informatie-uitwisseling, rolverdeling, uitvoering en handhaving.

2. Keurmerk kamerverhuur.

Het is de gezamenlijke ambitie en planning om het keurmerk na een gedegen verdere voorbereiding per 1 januari 2017 operationeel te hebben. In de tussentijd wordt aan de hand van een aantal proefprojecten het keurmerk uitgetoet.



DATUM
19 juli 2016

Onze gemeente kiest in dit proces voor een faciliterende rol en zit daarbij op dezelfde lijn als bijvoorbeeld de gemeente Nijmegen, waar ook een keurmerk, geïnitieerd door de markt, in voorbereiding is.

De verwachting is dat het Keurmerk zal bijdragen aan het vergroten van de leefbaarheid rondom zowel bestaande als nieuwe situaties. Panden die het keurmerk krijgen zullen onder andere duidelijk moeten aangeven wie omwonenden kunnen benaderen bij klachten over het pand of de huurders. Daarnaast zijn het opstellen van en informeren over huisregels en gedragscodes onderdeel van het keurmerk, net als het informeren van de huurders over de buurt (bewustwording overlast).

3. Doorontwikkeling van Housing Helpdesk naar een huurteam. De gemeente geeft hier een financiële bijdrage vanuit Student en Stad. Doel is te komen tot een meer gestructureerde aanpak van conflicten tussen huurders en verhuurders met betrekking tot huurcontracten, borgsommen, servicekosten en onderhoud.

Planning raad

In overleg met het presidium wordt dit voorstel na het zomerreces geagendeerd in de raad. Het facetbestemmingsplan zal naar verwachting in het vierde kwartaal van 2016 ter vaststelling aan uw raad voorgelegd worden.

Communicatie

Het college hecht grote waarde aan zorgvuldige communicatie voor dit onderwerp. Dit gebeurt via de gebruikelijke kanalen maar daarnaast wordt ook een speciaal spreekuur georganiseerd. Op woensdag 27 juli en op woensdag 3 augustus tussen 14.00 en 16.00 uur is er een inloopsprekuur bij de balie van het GemeenteLoket. Hier kan men zonder afspraak terecht met algemene vragen over het nieuwe beleid. Het spreekuur is niet bedoeld voor het bespreken van aanvragen voor specifieke woningen.

Hoogachtend,

Gerdo van Grootheest,
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen, Natuur en Milieu

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 hoeft 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.

ZOEKEN NAAR GEZAMENLIJKE OPLOSSINGEN

Verslag stakeholdersbijeenkomst over studenten, leefbaarheid en woningsplitsing Jan van Eyckacademie, 2 juni 2016

Studenten horen bij Maastricht. Dat vinden ook de buurtorganisaties in de wijken waar veel studenten wonen. Maar de leefbaarheid in deze wijken staat wel onder druk en de balans tussen leefstijlen gaat soms verloren. Vooral panden van eigenaren die niet aanspreekbaar zijn op het gedrag van hun huurders, leveren te vaak overlast op. Een betere samenwerking tussen alle partijen die hierbij betrokken zijn, met goede afspraken over informatie-uitwisseling en de aanpak van overlastgevende panden, kan de leefbaarheid mogelijk verbeteren. Ook het woonbeleid kan hieraan een belangrijke bijdrage leveren. De belanghouders onderschrijven de gemeentelijke voorstellen voor een nieuw woonbeleid voor studenten. Wel liepen de meningen uiteen over de reikwijdte van een leefbaarheidstoets. Aldus de belangrijkste conclusies tijdens de stakeholdersbijeenkomst over 'Leefbaarheid en studenten in de woonomgeving en evaluatie beleid splitsen en omzetten van woningen' op 2 juni. De gemeente gebruikt de resultaten van de bijeenkomst bij het nemen van een definitief besluit over het nieuwe woonbeleid vóór 1 juli.

Doel en aanleiding van de bijeenkomst

De bijeenkomst bestond uit twee delen. Voor de pauze was het doel om samen met alle belanghouders te praten over een gezamenlijke aanpak voor het verbeteren van de leefbaarheid rond studenten in de woonomgeving in Maastricht. Wethouder Mieke Damsma van onder meer Student en Stad verzorgde de aftrap. Ze schetste de achtergrond en aanleiding van de bijeenkomst. De gemeente Maastricht heeft sinds 2013 een actieprogramma Student en Stad. Daarin staan onder meer vijf actielijnen: branding van Maastricht, bloeiend studentenleven, openbaar vervoer en bereikbaarheid, communicatie en participatie en leefbaarheid en integratie. Op al deze terreinen is de laatste jaren al veel gebeurd, maar de gemeente wil met het thema leefbaarheid en integratie nog een stap verder gaan. Veel partijen in Maastricht nemen initiatieven om de leefbaarheid en integratie te verbeteren, maar er is nog te weinig samenhang en burgers voelen zich bij klachten over overlast nog onvoldoende gehoord. Terwijl die samenhang wel hard nodig is. De oplossing voor het voorkomen en/of bestrijden van overlast ligt niet bij één partij maar vraagt om een samenspel tussen partijen en de inzet van maatregelen op meerdere fronten. Maar als leefbaarheid en integratie een zaak is van ons allemaal, wat kunnen de diverse partijen dan concreet bijdragen? Welke oplossingen zien de belanghouders zelf en tegen welke knelpunten lopen ze aan? Is het mogelijk tot een gedeeld commitment te komen en welke prioriteiten willen de belanghouders dan samen stellen?

Na de pauze presenteerde de gemeente met behulp van enkele scenario's voorstellen voor een nieuw woonbeleid voor studenten, inclusief uitvoeringsregels. Wethouder Gerdo van Grootheest van onder meer Wonen lichtte toe dat het woonbeleid niet dé oplossing is voor het verbeteren van de leefbaarheid, maar het kan daar wel (als 'belangrijk deel van de taart') een grote bijdrage aan leveren. Alle studentensteden in Nederland worstelen met de vraag hoe dat kan of moet. Maastricht heeft in 2015 nieuwe regels ingevoerd voor woningsplitsing, waarin niet langer onderscheid wordt gemaakt tussen wijken. Pandeigenaren die kamers verhuren, kregen daarbij de mogelijkheid tot medio 2016 een vergunning aan te vragen voor al bestaande panden.

Doel van het nieuwe beleid was te komen tot eenduidige en eenvoudige beleidsregels. Daarbij werd ook de afspraak gemaakt om het nieuwe beleid te evalueren en op grond daarvan te komen tot een woonbeleid waarmee de gemeente weer jaren vooruit kan. De evaluatie is inmiddels achter de rug en daaruit heeft de gemeente voorstellen ontwikkeld voor een nieuw woonbeleid voor studenten. Doel van de bijeenkomst was om bij de belanghouders te peilen wat ze hiervan vinden, zodat de gemeente een weloverwogen besluit kan nemen. Dit laatste zal niet eenvoudig zijn omdat de belangen op dit gebied sterk uiteen lopen. De meningen van betrokken partijen staan soms lijnrecht tegenover elkaar. De gemeente streeft echter naar een zo groot mogelijk draagvlak. De stakeholdersbijeenkomst was een belangrijke stap om dit te bewerkstelligen.

Leefbaarheid in buurten en wijken

De verschillende aanwezige buurtorganisaties schetsten de situatie in hun buurt of wijk. De Buurtraad Limmel stelde dat er op het gebied van overlast de laatste twee jaar verbeteringen zijn bereikt. De Buurtraad heeft goede contacten met de Hotelschool en voert regelmatig overleg met de studenten van de school. Het bestaan van maar één gesprekspartner is hierbij wel een voordeel. Ondanks de goede ontwikkeling vindt de buurtraad dat Limmel uit balans is. Er is een te grote concentratie van kamerverhuurpanden in de buurt, mede in het licht van de relatief beperkte voorraad koopwoningen in de wijk. Dat laatste geldt ook voor Brusselsepoort. Van de gedifferentieerde opbouw van vroeger is weinig meer over. Veel lege panden worden opgekocht en verbouwd voor al dan niet illegale kamergewijze verhuur. De buurtorganisaties doen hun best om contacten op te bouwen met de studenten, maar dat blijkt lastig. Ook is samen met studenten in de buurt een protocol leefbaarheid opgesteld, maar dit houdt geen stand omdat studenten maar tijdelijk in de stad en wijk verblijven en hun opvolgers geen interesse hebben in contacten met de buurt of een protocol leefbaarheid. Dit geldt des te sterker voor internationale studenten, die vaak nog korter verblijven en zich niet of nauwelijks gebonden voelen aan Maastricht en de buurt waarin ze leven. Oorzaak hiervan is ook dat er voor internationale studenten nog nauwelijks iets wordt georganiseerd in Maastricht. De oprichting van de International Students Club kan het begin van een oplossing zijn.

De disbalans in sommige wijken is een gevolg van te sterk uiteenlopende leefstijlen. De vraag is wie in zo'n geval kan ingrijpen. Woningcorporaties kunnen overlastsituaties aanpakken omdat het woongenot van de huurders wordt verstoord. Maar bij particuliere eigenaren is dat lastiger. Omwonenden weten bij klachten vaak niet bij wie ze moeten zijn. Wat doe je als de eigenaar van een studentenpand op Cuba woont? Of als de overlast komt uit een appartement in een complex dat in eigendom is bij een Vereniging van Eigenaren en waar de gemeente niet handhaaft? Welke juridische middelen zijn er om dan op te treden? In onder meer Belfort heeft dit tot verschillende schrijnende situaties geleid.

Het is dus belangrijk om onderscheid te maken in het soort problematiek. De problemen concentreren zich in kamerverhuurpanden, en dan vooral die waarin internationale studenten wonen. Daarnaast zijn er de appartementen in VvE-complexen waar problemen ontstaan. Hier is vooral het gebrek aan juridische middelen het struikelblok. Verhuur van een losse kamer in huis levert zelden problemen op.

Meer in het algemeen constateerden veel deelnemers aan de bijeenkomst dat de overlast niet de boventoon mag voeren in het debat over de studenten. Op veel plekken gaat het goed, zoals in het Statenkwartier waar buurtplatform Argus en studentenvereniging Circumflex jaren geleden al goede afspraken maakten. Niemand is ook tegen de aanwezigheid van studenten in

de buurt; de discussie gaat veel meer over de mate van concentratie en disbalans in sommige wijken. De gemeente zou deze disbalans moeten erkennen en een stop moeten zetten op de uitbreiding van het aantal (legale) kamerverhuurpanden in de betreffende wijken, vinden de buurtorganisaties. De huidige situatie wordt dan bevroren. Het gaat hierbij vooral om Limmel, Brusselsepoort en Belfort. De komst van grotere studentenpanden, zoals in het Eiffelgebouw, wordt toegejuicht, omdat het de druk op de nu overbelaste wijken misschien wat kan wegnemen. Al klonk ook de waarschuwing dat de gevolgen van deze grotere panden voor de omgeving nog moeten blijken.

Iets doen tegen overlast

Wat kunnen de verschillende partijen bijdragen aan het verbeteren van de leefbaarheid rond studenten in Maastricht? Wat kunnen bijvoorbeeld de onderwijsorganisaties doen? Aan integratie veel, maar aan overlast weinig, stelden de vertegenwoordigers van de Hogeschool Zuyd en de Universiteit Maastricht. ‘Wij hebben niet in de hand wat een student ’s nachts doet. De vraag is daarom tot welk niveau wij verantwoordelijk kunnen zijn, en wanneer het beter is zaken uit te besteden aan partners die dat beter kunnen, zoals het Maastrichtse bedrijf Jules.’ Jules levert tal van diensten aan studenten en beheert veel studentenwoningen namens eigenaren, soms corporaties. Omwonenden kunnen het bedrijf 24 uur per dag bellen met klachten. Jules kan in zo’n geval snel in actie komen. Jules kent de bewoners van ‘haar’ panden en weet via de sociale media vaak vooraf wanneer ergens feesten worden gehouden. Dan wordt de wijkagent, waarmee goede contacten bestaan, gewaarschuwd. Ook de politie zelf probeert actief greep te krijgen op de studentenoverlast. Wijkagenten slagen er goed in een beeld te krijgen van hoe studenten zich verhouden tot de omwonenden. De politie zoekt wel naar manieren om meer aan preventie te doen, door te informeren en de dialoog aan te gaan. In de praktijk bestaat de aanpak nog te vaak uit ingrijpen als een feest eenmaal flink op gang is. Verder geldt ook voor de politie dat er zeker met Nederlandse studenten doorgaans een goed contact bestaat. Internationale studenten zijn daarentegen moeilijker bereikbaar. De vertegenwoordiger van de internationale studenten stelde dat ook de gebrekkige communicatie tussen eigenaar en studenten hierbij een rol speelt. De belangenconflicten tussen de verschillende partijen zijn alleen op te lossen met meer communicatie en onderlinge transparantie.

De huidige initiatieven tegen studentenoverlast zijn volgens veel belanghouders allemaal relatief kleine oplossingen. Er zijn nog geen robuustere en structurele oplossingen, bijvoorbeeld om te kunnen ingrijpen bij acute overlastsituatie en tegen eigenaren die niet aanspreekbaar zijn. Mogelijk kan een grotere herkenbaarheid van particuliere verhuurders hieraan bijdragen, aldus de VVWM (Vereniging Verhuurders Woonruimte Maastricht). Dan wordt duidelijker bij wie omwonenden moeten zijn met klachten over overlast. De vereniging werkt in dit verband aan een keurmerk voor goedwillende verhuurders die aan de regels voldoen. Als alle betrokken partijen nut en noodzaak van dit keurmerk actief uitdragen en het daardoor steeds bekender en interessanter wordt, wordt het ook steeds makkelijker voor goedwillende verhuurders om zich te onderscheiden en kunnen kwaadwillende verhuurders steeds meer worden geïsoleerd.

Daarnaast werd ook gepleit voor een betere en structurelere uitwisseling van informatie door alle partijen die kennis hebben van specifieke overlastproblemen, bijvoorbeeld vanuit handhaving en buurtplatforms die zicht hebben op de ‘slechte’ panden. Dit kan helpen om de focus sterker te leggen op de panden die echt overlast geven. Is het een idee dat partijen

hierover een convenant sluiten, met afspraken over wie met elkaar informatie deelt en wie in specifieke overlastgevallen welke acties onderneemt?

Integratie bevorderen

De integratie van studenten kan worden bevorderd door hen actief te laten participeren in buurten, bijvoorbeeld door twee plekken in het buurtplatform te oormerken voor studenten. Studenten kunnen zich ook inzetten in projecten voor kwetsbare buurtbewoners. Dit gebeurt nu al, zoals in Malberg waar studenten ouderen leren om te gaan met iPads. Deze initiatieven kunnen verder worden uitgebouwd door studenten bijvoorbeeld ook een rol te geven in de Buurtbröks. Er melden zich bij de universiteit verder wekelijks studenten die iets willen doen voor vluchtelingen.

Het zou goed zijn als al deze goede initiatieven vanuit één plek worden gecoördineerd. De Universiteit Maastricht zou dit samen kunnen opzetten met de gemeente, Trajekt en Hogeschool Zuyd. Misschien zou dit ook kunnen worden opgenomen in het curriculum, zoals het University World College doet. Een bijdrage leveren aan de samenleving is dan onderdeel van het lesprogramma. Ook de Universiteit Maastricht en Hogeschool Zuyd zouden zich hiermee kunnen onderscheiden: bij het studeren in Maastricht hoort ook dat je maatschappelijk actief bent. Een mooie uitdaging aan de UM en Zuyd om dit verder vorm te geven.

Nieuw woonbeleid

Na de pauze bogen de deelnemers aan de bijeenkomst zich over de voorstellen voor een nieuw woonbeleid voor studenten in Maastricht. Dat beleid wordt ingekleurd door vier uitgangspunten:

- het beleid wordt verbeterd op basis van de evaluatie en gaat gelden voor nieuwe aanvragen én bestaande situaties;
- bij het beleid zijn verschillende partijen betrokken met verschillende belangen: verhuurders, huurders, omwonenden en gemeente;
- er wordt gezocht naar het gedeelde belang van een bruisende studentenstad waar het voor iedereen prettig wonen is;
- leefbaarheid is niet volledig af te dwingen via het woonbeleid, al kan dit wel een belangrijke bijdrage leveren.

In het nieuwe woonbeleid wordt gedacht over een drietrapsraket, die hieronder wordt uitgewerkt.

Trap 1: Woonprogrammering op gemeentelijk niveau voor 2016-2020

Om een kwantitatief evenwicht te bereiken tussen de vraag naar en het aanbod van studentenhuysvesting, gaat de gemeente uit van de jaarlijkse toevoeging van:

- 40 eenheden kamerverhuur via omzetting;
- 40 zelfstandige eenheden via woningsplitsing;
- 40 eenheden via de herbestemming van niet-woongebouwen.

Deze aantallen zijn exclusief de grotere complexen die momenteel worden gerealiseerd, zoals het Eifelgebouw en het complex aan de Tongersestraat. De cijfers zijn gebaseerd op

prognoses van het Kences (Kenniscentrum Studentenhuisvesting) en verwachtingen van de Universiteit Maastricht over het toekomstige aantal studenten. Mocht in de praktijk blijken dat dit woonprogramma niet voldoet aan de vraag, omdat bijvoorbeeld het aantal studenten sterker groeit dan voorzien of omdat naar aanleiding van de nieuwe criteria veel bestaande panden uitvallen (zie onder trap 3), dan kunnen de aantallen worden aangepast. Wethouder Van Grootheest benadrukte in dit verband dat de gemeente Maastricht geen studenten op straat zet.

Trap 2: Percentage kamerverhuur per straat

Om concentraties van kamerverhuur te voorkomen, denkt de gemeente er over in de wijken buiten de binnenstad (het centrumstedelijk woonmilieu) een maximumpercentage aan panden bestemd voor kamergewijze verhuur op straatniveau in te voeren. Stedelijke woonmilieus krijgen daarbij een hoger maximum dan stadsrandmilieus. Dit is nadrukkelijk bedoeld als verdeelmechanisme, niet als manier om het totale aantal kamerverhuurpanden te beperken. Wel leidt het nieuwe beleid er dus toe dat bepaalde straten, waar nu al veel panden staan, op slot gaan.

Voor een goede toepassing van de percentages heeft de RO Groep een onderzoek gedaan naar het huidige aantal kamerverhuurpanden in straten, gebaseerd op diverse statistische gegevens van onder andere de gemeente, verhuurders en onderwijsinstellingen. Dit administratieve onderzoek zal op korte termijn steekproefsgewijs worden gecontroleerd. Blijken hieruit te grote verschillen, dan gaat de gemeente zo nodig een uitgebreide nulmeting verrichten door controle in de praktijk. De gemeente zal dan mensen aanstellen die in diverse straten het aantal verkamerde panden gaan inventariseren. Tot de afronding hiervan neemt de gemeente geen aanvragen tot legalisering van kamerverhuur in behandeling in straten waar een sterke indicatie bestaat dat het maximumpercentage (gebaseerd op de uitkomsten van onderzoek van de RO-groep) nu al wordt overschreden.

Een alternatief scenario voor de maximumpercentages per straat is het invoeren van een leefbaarheidstoets. Niet het huidige aantal panden in een straat bepaalt dan of een nieuwe aanvraag kan worden gehonoreerd, maar criteria die iets zeggen over de leefbaarheid. Bijvoorbeeld het aantal geregistreerde klachten, het aantal verkamerde panden in de wijdere omgeving dan de eigen straat, mediaberichten of overleg met deskundigen. De uitdaging is om de leefbaarheid zo objectief mogelijk vast te stellen.

De aanwezige buurtorganisaties vroegen zich af of niet beide scenario's tegelijkertijd kunnen worden toegepast, dus én maximumpercentages én leefbaarheidstoets. De Buurtraad Limmel wees in dit verband op de specifieke situatie in de wijk. Er zijn straten waar meer dan de helft van de koopwoningen kamergewijs wordt verhuurd. Maar als daar ook één grotere sociale huurflat staat, wordt dat dan op één hoop gegooid? Telt die flat mee bij de vaststelling van het percentage? Dit probleem kan worden ondervangen door inderdaad beide scenario's toe te passen. Daarbij zou ook geluidsoverlast moeten worden meegenomen. De gemeente kan hieraan verbinden dat ze panden alleen vergunt als ze geluidsdicht zijn geïsoleerd.

Probleem met de leefbaarheidstoets is, zo werd door sommigen gesteld, dat het moeilijk is er juridische consequenties aan te verbinden. Als sturingsmiddel om te bepalen welke percentages je in een buurt toelaat, is de toets goed bruikbaar. Maar als criterium bij het bepalen of een pand wel of geen vergunning krijgt, schiet het tekort. Voornaamste reden hiervoor is dat het instrument niet objectief genoeg is, terwijl de maximum percentages per

straat dat wel zijn. Dit werd door de buurtorganisaties bestreden. Volgens de Stichting Buurtbalans Brusselsepoort heeft de Raad van State in 2013 erkend dat kamergewijze verhuur inbreuk doet op de leefbaarheid in de omgeving. De stichting vindt het dan ook voor de hand liggen om de leefbaarheidstoets wel mee te nemen bij de beoordeling van vergunningaanvragen. In leefbaarheidstoetsen elders zijn ook wel degelijk objectieve criteria opgenomen, zoals het aantal reacties op een vergunningaanvraag, de bouwtechnische staat van de woning, de verhouding tussen huur en koop in de straat en het percentage al bestaande kamerverhuurpanden. Vraag blijft echter of de leefbaarheidstoets, maar ook geluidsoverlast, uiteindelijk toch niet te subjectief zijn om te gebruiken bij individuele vergunningaanvragen. Als er tussen een straatpercentage of leefbaarheidstoets gekozen moet worden, is er bij de deelnemers geen uitgesproken voorkeur voor één van de twee opties.

Trap 3: Criteria op woningniveau

De gemeente denkt er over in het beleid ook eenduidige criteria in te voeren voor het legaliseren van bestaande kamerverhuurpanden en beoordelen van nieuwe aanvragen:

- het minimale woonoppervlak voor om te zetten en te splitsen woningen is 110 m². Hiermee kan het overgrote deel van particuliere etagewoningen worden beschermd. In sociale huurwoningen worden mogelijk pilots uitgevoerd waarin van dit minimum kan worden afgeweken;
- de aanvrager van een omzettings- of splitsingsvergunning wordt verplicht tot het ondertekenen van een planschadeovereenkomst. Hierin wordt vastgelegd dat de aanvrager financieel aansprakelijk is als de omzetting of splitsing aantoonbaar leidt tot een waardedaling bij omliggende woningen;
- handhaving van de bestaande bouwtechnische voorwaarden. Een kamerverhuurpand moet dus voorzieningen hebben voor de opslag van afval en stalling van fietsen. Bij dit laatste moet wel meer maatwerk mogelijk zijn.

Deze criteria gelden ook bij de herbestemming van niet-woongebouwen.

Wat betekent dit voor bestaande situaties (panden die nog niet zijn gelegaliseerd):

- de overgangstermijn voor de legalisering van bestaande situaties wordt verlengd tot 31 december 2017. Aanvragen worden getoetst aan dezelfde criteria als nieuwe aanvragen. Het minimale woonoppervlak en de planschadeovereenkomst zijn daarbij nieuw, de afvalopslag en fietsenstalling bestonden al als criterium. Door nieuwe criteria toe te voegen, laat de gemeente zien dat het haar menens is met de legalisering van panden. Alleen zo is het ook acceptabel om de overgangstermijn te verlengen;
- wie niet voldoet aan de criteria, heeft maximaal 1 jaar de tijd om de woning terug te brengen in de oude staat van zelfstandige woning;
- bestaande gevallen worden niet getoetst aan de woonprogrammering en het maximumpercentage op straatniveau.

Er vindt nog een juridische toets plaats of de planschadeovereenkomst ook van toepassing wordt op bestaande, al wel gelegaliseerde panden.

De stakeholders reageerden overwegend positief op deze nieuwe regels, met uitzondering van de VVWM. Deze stelde dat door de nieuwe criteria zo'n duizend bestaande en nog niet gelegaliseerde kamerverhuurpanden niet te legaliseren zijn. Dat betekent dat zo'n vierduizend studenten vogelvrij worden verklaard. Dit komt volgens de VVWM omdat een groot aantal verkamerde panden kleiner is dan 110 m². Deze komen vanaf medio juli dus niet in aanmerking voor legalisering. Waarop deze cijfers zijn gebaseerd, werd niet duidelijk. De

gemeente zelf heeft ook geen zicht op hoeveel niet-vergunde panden kleiner dan 110 m² er zijn in Maastricht. Daarnaast geeft de VVWM aan dat het tekenen van een planschadeovereenkomst veel ontwikkelaars ervan zal weerhouden om in de toekomst in Maastricht nog woningen te verkameren. Gelet op de groei van het aantal studenten is dat volgens de VVWM geen goede ontwikkeling.

Dat er meer maatwerk moet komen voor de fietsenstallingen werd door iedereen toegejuicht. Voor verhuurders is een stalling achter het pand soms lastig te realiseren. Bovendien zijn gestalde fietsen niet overal een probleem. In Limmel hebben huizen een voortuin. Iedereen zet daar de fiets neer. In het centrum daarentegen is de problematiek heel anders. Gesuggereerd werd ook om een extra criterium toe te voegen: eigenaren krijgen alleen een vergunning als ze de woning zelf beheren of een beheerovereenkomst kunnen overleggen met een gecertificeerd bedrijf. Dat zou het probleem van onbereikbare eigenaren ondervangen. Dit criterium kan wel prijsverhogend werken, al wordt het werken met gecertificeerde beheerders bij grote aantallen goedkoper. Daarnaast werd het (door de gemeente voorschrijven van het) aanbrengen van geluidsisolerende voorzieningen genoemd. De VVWM wees nogmaals op het alternatief van het keurmerk waaraan de vereniging werkt. Er is nu een concept-versie waarop alle betrokken partijen commentaar kunnen leveren.

Afsluiting

De aanwezige belanghouders concludeerden het prettig te vinden om samen aan tafel te zitten. De partijen dragen een gezamenlijke verantwoordelijkheid en dan is het goed ook samen naar oplossingen te zoeken. Al blijft het wel de vraag in welke mate de resultaten uiteindelijk ten goede komen aan de buurtbewoners.

De wethouders Damsma en Van Grootheest stelden vast dat de gemeente zoekt naar de gouden middenweg. De gemeente staat - zeker bij de legalisatie van bestaande gevallen - voor een groot dilemma. Alles legaliseren is niet wenselijk, maar grote aantallen studenten op straat zetten als gevolg van het stopzetten van de legalisering is dat ook niet. Hierin moet een middenweg worden gezocht die tijdens de bijeenkomst ter consultatie aan de deelnemers werd voorgelegd. Deelnemers werd daarbij gevraagd mee te denken of het voorstel voldoende aan de wens van deze middenweg tegemoet komt. Noch de verhuurders noch de bewoners hebben hiervoor een afgewogen alternatief voorgesteld. 'Het college hakt vóór 1 juli de knoop door over de gemeentelijke gereedschapskist', besloten de wethouders. 'Ook moeten we toe naar sluitende afspraken over waar omwonenden terecht kunnen als er wat aan de hand is. Daarmee creëren we rust aan het front, maar we moeten niet de illusie hebben dat we oplossingen kunnen verzinnen waar iedereen volmaakt gelukkig mee is. Daarvoor zijn de belangenverschillen te groot. De gemeente verwacht bij de deelnemers dan ook begrip hiervoor bij het uiteindelijke besluit.'



- b. Voor kamergewijze verhuur een maximumpercentage per straat in te voeren ter voorkoming van concentraties kamergewijze verhuur op straatniveau:
 - Geen maximum in het centrumstedelijk woonmilieu;
 - 30% in het stedelijk woonmilieu;
 - 15 % in het stadsrand woonmilieu.
- c. Het handhaven van de minimum grootte van de te splitsen of om te zetten woning van 110 m² (Woningoppervlak) om kleinere woningen te behouden.
4. In lijn met de reguliere praktijk van bestemmingsplanwijzigingen de voorwaarde invoeren van een afwentelingsovereenkomst inzake de financiële aansprakelijkheid voor mogelijke planschade.
5. Aanvragen die voor de inwerkingtreding van dit besluit zijn ingediend, te beoordelen op basis van de oude uitvoeringsregels d.d. 7 juli 2015.
6. Het invoeren van kwaliteitseisen (o.a. berging fietsen en afval) bij herbestemming niet-woongebouwen, zoals opgenomen in de nieuwe uitvoeringsregels.
7. (Getrapt) aanscherpen van de overgangsregeling voor bestaande situaties (situaties die op de peildatum van 21 mei 2013 voor kamergewijze verhuur in gebruik waren):
 - a. Tot de ter inzage legging van het door de raad vastgestelde facetbestemmingsplan splitsen en omzetten de eisen van het gewijzigde beleid te hanteren, maar bestaande situaties uit te zonderen van de navolgende eisen:
 - Een minimum grootte van 110 m² (Woningoppervlak) van de te splitsen of om te zetten woning).
 - Afwentelingsovereenkomst inzake de financiële aansprakelijkheid voor mogelijke planschade.
 - b. Na deze ter inzagelegging van het facetbestemmingsplan alle eisen van het gewijzigde beleid ook voor bestaande situaties volledig te laten gelden.
8. Een snelle invoering van een kwaliteitskeurmerk kamergewijze verhuur actief te ondersteunen via deelname in de werkgroep Keurmerk en ondersteuning van enkele pilots.
9. Voor het borgen van een integrale aanpak van leefbaarheid in te zetten op het sluiten van een covenant met betrokken partijen over onderlinge informatie-uitwisseling, rolverdeling, uitvoering en handhaving.
10. Het facetbestemmingsplan splitsen en omzetten op te stellen en in procedure te brengen.
11. Dit voorstel, vooruitlopend op de behandeling van het facetbestemmingsplan door de raad, na het zomerreces met de raad te bespreken.
12. De raad met bijgaande raadsinformatiebrief te informeren.



Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 12 juli 2016:

Portefeuillehouder gemachtigd diverse teksten aan te passen.

Collegievoorstel



1. Aanleiding

Maastricht is een internationale universiteitsstad. Het belang van de universiteit en hogeschool voor de stad Maastricht is evident; de aanwezigheid van deze onderwijs- en kennisinstellingen zorgt voor een enorme economische spin-off en een levendige stad. Studenten geven de stad, naast het niet-studerende deel van de bevolking, extra kleur. Bovendien geldt dat waar andere huishoudengroepen de komende jaren in omvang afnemen, de groep studenten de komende jaren nog groeit waardoor er nog ruimte is om woningen toe te voegen, zij het op beperkte schaal en met de focus op herbestemming van leegstaand vastgoed. Maastricht wil ook een sociale en saamhorige stad zijn waar diverse bevolkingsgroepen samen en naast elkaar leven. Als diverse bevolkingsgroepen, met soms verschillende gewoonten en leefpatronen, samen in een straat of buurt wonen, zorgt dat ook weleens voor spanningen. Zo wordt er gefeest op doordeweekse dagen, begrijpt een internationale student niet direct waar de 'roeje tuut' toe dient en zijn er wildgeparkeerde fietsen te vinden. Ook worden woningen die voorheen door gezinnen werden bewoond op sommige plekken omgezet zodat er studenten kunnen wonen. Maastricht is trots op haar universiteit en hogeschool. Tegelijkertijd kijken we ook niet weg als er vraagstukken zijn. Samen dragen we de verantwoordelijkheid om het gesprek aan te gaan, met oplossingen te komen en deze uit te voeren.

In juli 2015 is nieuw beleid voor het splitsen en omzetten van woningen vastgesteld.

Met de raad is overeengekomen dat dit beleid tijdens de overgangsperiode voor bestaande situaties geëvalueerd wordt voordat het beleid planologisch-juridisch wordt vertaald in een facetbestemmingsplan. Ook is naar aanleiding van een raadsnotie onderzoek gedaan naar de meerwaarde van een huisvestingsverordening voor het splitsen en omzetten van woningen.

Tevens is relevant het project Veilige Kamers waarbij in opdracht van de raad extra handhaving plaatsvindt bij kamergewijze verhuur op het gebied van brandveiligheid en functioneel gebruik volgens het bestemmingsplan. In Maastricht zijn naar schatting 3.500 panden die voor studentenhuisvesting kamergewijs worden verhuurd dan wel zijn gesplitst. Deze kamergewijze verhuur c.q. woningsplitsing is in het verleden voor een groot aantal van deze panden niet vergund. Reden hiervoor is dat kamergewijze verhuur en vaak ook woningsplitsing niet in het bestemmingsplan waren geregeld. Daarnaast is een deel illegaal ontstaan. Het is de intentie om deze bestaande situaties door middel van een overgangsbepaling onder bepaalde voorwaarden en op individuele basis in een facetbestemmingsplan te legaliseren.

Na de stadsronde van 19 april 2016 is een voorstel voor gewijzigd beleid woningsplitsing en woningomzetting (kamergewijze verhuur) ontwikkeld. Hierin zijn ook opgenomen voorstellen hoe na



medio juli 2016 (= einde huidige overgangsperiode voor bestaande situaties) om te gaan met nog te behandelen bestaande situaties die aantoonbaar ontstaan zijn vóór 21 mei 2013.

2. Context

In de stadsronde van 19 april 2016 en de stakeholdersbijeenkomst van 2 juni 2016 is van gedachten gewisseld over: a) de belangrijkste uitkomsten uit de inventarisatie studenten en leefbaarheid, b) het vigerend beleid woningsplitsing en woningomzetting, c) de evaluatie van dat beleid, d) de ontwikkeling van het aantal aanvragen, vergunningen en bezwaarschriften als gevolg van het project Veilige Kamers, e) uitkomsten van het onderzoek naar het invoeren van een huisvestingsverordening naar aanleiding van een raadsmotie en f) draaiknoppen voor bijstelling van het beleid op het gebied van woningsplitsing en woningomzetting.

a. Inventarisatie studenten en leefbaarheid

In bijlage 1 is een inventarisatie gemaakt van de huidige problematiek, de gemeentelijke beleidsinstrumenten en de hiaten daarin als het gaat om (over-)last: het grote overzicht ontbreekt, er is geen integrale systematische preventieve aanpak, maar er zijn wel heel veel goede initiatieven. De meeste initiatieven richten zich op studenten en veel minder op omwonenden.

Bijlage 5 bevat het verslag van de bijeenkomst met stakeholders van 2 juni jl. Conclusies en uitgangspunten voor de verdere aanpak waar de stakeholders het onderling over eens zijn:

- Zet alle studenten niet in de hoek als overlastveroorzakers. Er is in een aantal wijken in meer of mindere mate sprake van een overlastprobleem door kamergewijze bewoning.
- Gemeente, UM, Zuyd, Maastricht Housing, Servatius, Woonpunt, Maastrichtse StudentenRaad (MSR), Jules, Politie, Trajekt, VVWM (Vereniging Verhuurders Woonruimten Maastricht) en diverse buurtplatforms erkennen dat en willen elk vanuit een eigen verantwoordelijkheid en gezamenlijk interventies plegen die bijdragen aan een verbetering van de leefbaarheid alsmede kennis en informatie delen t.a.v. kamergewijs verhuurde panden.
- Erkend wordt dat (meer) handhaving en (meer/andere) regelgeving niet de oplossing is als het gaat om leefbaarheid, maar ook dat het niet alleen gaat om meer sociaal engagement en/of betrokkenheid van alle bewoners in de buurt.
- Een door partijen gedragen en goed ingericht en georganiseerd keurmerk voor kamergewijze bewoning kan bijdragen aan de verbetering van de leefbaarheid.
- Communiceer duidelijk aan alle inwoners van de stad wat de verschillende partijen al doen, ook wat ze wel en niet kunnen doen en waar ze zich kunnen melden. Ontwikkel geen nieuw meldpunt.



- Focus op een systematische preventieve (gedragsveranderende) aanpak op risico groepen, vooral in de woonbuurten en focus op geluid, afval en (fiets) parkeren.
- Streef naar meer tolerantie en begrip van en voor alle bewoners in de stad, maar ben daarin ook realistisch.
- Het woonbeleid, i.c. het beleid voor het splitsen en omzetten van woningen, kan hieraan een bijdrage leveren, maar is slechts één onderdeel van de gewenste totaalaanpak.

De verschillen van inzicht over het gewenste woonbeleid lopen tussen partijen sterk uiteen. Een duidelijke gemeenschappelijke voorkeur voor een leefbaarheidstoets, huisvestingsverordening of andere maatregelen en instrumenten is in de stakeholdersbijeenkomst niet naar voren gekomen. Dat plaatst de gemeente voor een dilemma bij het vaststellen van beleid met een zo groot mogelijk draagvlak.

Na de stakeholdersconferentie zijn enkele reacties op de voorstellen voor gewijzigd beleid ontvangen (MSR, VVWM/VEBM, diverse buurtraden). Deze zijn als bijlage 8 bij deze nota gevoegd.

b. Beleid woningsplitsing en woningomzetting

Doel van het vigerend beleid is een eenduidig, goed uitlegbaar en makkelijk toepasbaar beleidskader voor het splitsen en omzetten van woningen. Daarbij wordt een evenwicht gezocht tussen gericht sturen en gericht loslaten:

- flexibel inspelen op de nieuwe woningvraag;
- duurzaam gebruik van bestaande woningen en niet-woongebouwen stimuleren;
- ruimte bieden aan flexibel gebruik van bestaande woningen;
- voorkomen van negatieve volkshuisvestelijke effecten: verlies van aantrekkelijke, veel gevraagde woningen dat onvoldoende opweegt tegen de realisatie van andere, in trek zijnde woonvormen;
- behoud van aantrekkelijke, gedifferentieerde woonbuurten.

In het huidige beleid zijn splitsen en omzetten (buiten de hospitairegeling) alleen mogelijk als:

- de woning minimaal 110 m² gebruiksoppervlak heeft;
- wordt voldaan aan de parkeernorm en de eisen uit het Bouwbesluit;
- wordt voorzien in een voorziening voor het stallen van fietsen en bergen van huishoudelijk afval.

De oppervlakte-eis van 110 m² geldt in het huidige beleid niet voor bestaande situaties (aantoonbaar aanwezig op peildatum 21 mei 2013).



Daarnaast is in de concept-woonprogrammering 2016-2020, die in september/oktober 2016 aan de raad wordt voorgelegd, het voorstel opgenomen om het volgende criterium daaraan toe te voegen:

- splitsen en omzetten is alleen mogelijk als er binnen de woningbouwprogrammering voldoende ruimte voor is (programma studentenhuisvesting maximaal 40 onzelfstandige, 40 zelfstandige wooneenheden per jaar als gevolg van splitsing en omzetting) en 40 eenheden via herbestemming van (bij voorkeur) monumentale niet-woongebouwen). Dit geldt alleen voor nieuwe situaties.

De ruimte voor toevoegen van studentenhuisvesting via splitsen en omzetten is dus beperkt. Dit is ten eerste een gevolg van de omvang van de woningvraag van studenten. Daarnaast is dit een gevolg van de keuze van het college om een aantal grootschalige complexen voor -in het bijzonder buitenlandse- studenten te realiseren. Deze keus is ingegeven door de wens beter in te kunnen spelen op de vraag van buitenlandse studenten en woonbuurten te ontzien. De aantallen van de programmering studentenhuisvesting zijn niet in beton gegoten. Evenals bij de reguliere programmering staat een gezonde verhouding tussen vraag en aanbod centraal. Deze programmering kan worden aangepast als uit een integrale analyse van vraag en aanbod mocht blijken dat deze verhouding onder druk zou komen te staan, bijvoorbeeld als gevolg van het niet legaliseren van bestaande panden voor studentenhuisvesting.

c. Uitkomsten evaluatie beleid woningsplitsing en woningomzetting

Doel van de evaluatie was na te gaan hoe betrokken partijen (de effecten van) het nieuwe beleid ervaren en hoe het proces van vergunningverlening verloopt. Bureau Companen heeft deze evaluatie voor de gemeente Maastricht gemaakt. Het rapport is als bijlage 2 bij dit collegevoorstel gevoegd. De belangrijkste conclusies van het onderzoek zijn als volgt:

- Alle ondervraagden geven aan dat de leefbaarheid niet is veranderd. Gezien de korte onderzoeksperiode is dat niet verwonderlijk. Bovendien is één van de hoofdthema's voor bewoners geluidoverlast. En dat thema wordt met het huidige splitsingsbeleid niet gereguleerd.
- Veel bewoners willen dat er een (snel) einde komt aan de legalisatie. Het in de stedelijke woonprogrammering opgenomen programma studentenhuisvesting voor nieuwe aanvragen op stedelijk niveau wordt, met name door bewoners van Brusselsepoort en Limmel, als onvoldoende gezien. Men verwacht dat het leeuwendeel van het programma zonder aanvullende maatregelen alsnog in deze buurten zal landen. Overigens maken veel bewoners geen onderscheid in bestaande of nieuwe situaties. Het is hen in ieder geval niet duidelijk dat de (gehonoreerde) aanvragen voornamelijk betrekking hebben op legalisatie van bestaande



situaties. Verder ervaren bewoners de handhaving op geluidoverlast, maar ook op het naleven van de voorwaarden voor splitsen en omzetten als onvoldoende.

- Bewoners verwachten dat de huidige regels concentraties van kamergewijze verhuur onvoldoende voorkomen. Zij pleiten dan ook voor gebiedspecifiek beleid, zoals dat ook bestond in het beleid splitsen en omzetten vóór juli 2015. Waarbij sommigen er tevens voor pleiten een onderscheid te maken in kamergewijze verhuur en splitsen in appartementen. Het laatste geeft in de regel minder druk op de leefbaarheid. Deels door een andere doelgroep dan studenten en de aanwezigheid van minder personen per pand.
- Woningeigenaren en verhuurders als ook vertegenwoordigers van studenten geven aan dat de huidige overgangstermijn van 1 jaar te kort is. Verder geven verhuurders aan geen problemen te hebben met gebiedspecifieke regels voor kamergewijze verhuur, onder de voorwaarde dat er, in het bijzonder in de binnenstad, enige ruimte blijft voor het toevoegen van nieuwe kamers of wooneenheden. Dat koppelen zij aan de opvatting dat de gemeente over te weinig inzicht in vraag en aanbod beschikt om nu een dergelijk programma goed te kunnen invullen.
- In de basis vinden zowel bewoners als woningeigenaren de nieuwe vierkante meternorm goed, maar deze zou nader verfijnd kunnen worden op basis van kenmerken van de woningvoorraad.
- Wat betreft de voorziening voor afvalberging en de stalling voor fietsen is de mening van veel ondervraagden dat de normen hiervoor te streng zijn. Er zou op zijn minst meer flexibiliteit bij de toepassing hiervan moeten zijn, afhankelijk van de feitelijke mogelijkheden ter plekke.
- Last but not least onderschrijven alle ondervraagden het belang van een kwaliteitskeurmerk voor kamerbewoning. Hoe eerder dit komt, hoe beter. De Vereniging Verhuurders Woonruimten Maastricht koppelt de introductie van het keurmerk aan de afronding van het legalisatietraject.

d. Ontwikkeling aantal aanvragen, vergunningen en bezwaarschriften

Op 9 juni 2015 heeft de raad een motie ingediend met als opdracht bij 500 studentenkamers extra te controleren op het gebied van brandveiligheid en het bestemmingsplan. Als gevolg van deze motie is het project Veilige Kamers gestart.

Uit deze controles blijkt onder meer dat er behoorlijk wat (studenten-)kamers worden verhuurd in panden waar dat volgens het bestemmingsplan niet zou mogen, althans niet rechtstreeks. Het resultaat daarvan is dat er een relatief groot aantal aanvragen tot legalisatie bij de gemeente wordt ingediend die worden getoetst aan het beleid woningsplitsing en woningomzetting.

Uit de evaluatie blijkt dat er tot de peildatum (februari 2016) ruim 400 aanvragen tot legalisatie zijn ingediend. Bijna driekwart hiervan heeft betrekking op kamergewijze verhuur. Driekwart van het



totaal aantal aanvragen heeft betrekking op legalisatie van bestaande situaties in het kader van de overgangsregeling. Een kwart (110 aanvragen) heeft betrekking op nieuwe aanvragen.

Er zijn 179 aanvragen gehonoreerd waarvan bijna 90% betrekking heeft op legalisatie van bestaande situaties. Het aantal verleende vergunningen voor nieuwe situaties is beperkt (10%, ofwel 19 aanvragen). Dit laatste aantal is ongeveer gelijk verdeeld over kamers en splitsing in appartementen.

Het aantal weigeringen is met 1% heel gering. 6% van de aanvragen is ingetrokken of niet-ontvankelijk verklaard.

Zowel qua aanvragen voor legalisatie als qua nieuwe aanvragen staat Brusselsepoort voorop. Verder komen vanuit Scharn, Mariaberg, Heer en Wyck relatief veel aanvragen voor legalisatie. Aanvragen voor nieuwe plannen komen buiten Brusselsepoort, vooral uit Heer, binnenstad, Wyck en Statenkwartier.

Het aantal bezwaarschriften is fors toegenomen. In de periode juni 2014 tot juni 2015 zijn 13 bezwaarschriften ingediend. In de periode juni 2015 tot medio februari 2016 zijn er 300 ingediend. Vertaald naar aantal panden is de stijging veel minder groot. De 300 bezwaarschriften hebben betrekking op 35 panden. De bulk van bezwaarschriften (bijna 250) komt uit Brusselsepoort. Dit is mede het gevolg van een oproep vanuit de buurt om bezwaar te maken. Relatief gezien komen de meeste bezwaren, naast Brusselsepoort, uit Biesland en Kommelkwartier.

Motieven voor bezwaar zijn niet anders dan voor de invoering van het nieuwe beleid: geluidsoverlast, overlast fietsen, auto's en afval. De bezwaren komen hoofdzakelijk van buurtbewoners en hebben bijna altijd betrekking op legalisatie van kamergewijze verhuur.

De laatste versie van de monitor woningsplitsingen laat zien dat na 1 februari bovenstaande ontwikkeling zich heeft voortgezet. Het aantal aanvragen voor splitsen en omzetten als ook het aandeel legalisatie daarin is blijvend hoog. Sinds 10/2/2015 zijn tot de peildatum 1 juni 2016 423 woningen (ontstaan als gevolg van splitsing) toegevoegd, waarvan bijna 50% legalisatie. Het aantal vergunde kamers bedraagt bijna 1.500, waarvan bijna 90% legalisatie.

e. Uitkomsten onderzoek huisvestingsverordening

Op 29 september 2015 heeft de raad een motie ingediend over de eventuele invoering van een huisvestingsverordening. Opdracht uit de motie en doel van het onderzoek was na te gaan of de invoering van een huisvestingsverordening een meerwaarde heeft bij het reguleren van splitsen en



omzetten, specifiek met het oog op hieraan gerelateerde overlast. Bureau Companen heeft dit onderzoek voor de gemeente Maastricht uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 3 bij dit collegevoorstel gevoegd.

In het onderzoek is gekeken naar de inhoudelijke en juridische kanten van het invoeren van een huisvestingsverordening en is een vergelijking gemaakt met de ervaringen van andere studentensteden in Nederland. Belangrijkste uitkomst van het onderzoek is dat de meerwaarde voor Maastricht ten opzichte van een facetbestemmingsplan te beperkt is om te pleiten voor invoering hiervan.

Los van deze afweging speelt op de achtergrond mee dat met de corporaties in het kader van de meerjarenafspraken nieuwe afspraken over de woonruimteverdeling in voorbereiding zijn. Deze afspraken maken dat er nu geen aanleiding is om een huisvestingsverordening voor de woonruimteverdeling op te stellen.

f. Draaiknoppen voor aanvullend beleid

Uit de hiervoor beschreven onderzoeken komt een aantal instrumenten naar voren die de gemeente aanvullend kan inzetten bij regulering van het splitsen en omzetten van woningen:

- een strengere normering door gebiedsspecifiek beleid: straten die uitkomen boven een bepaalde norm voor kamergewijze verhuur uitsluiten van verdere omzetting (en vanwege mogelijke “weglek” eventueel ook splitsing); dit komt overeen met het pleidooi voor een strengere normering uit het rapport huisvestingsverordening;
- een maatwerkgerichte omgevingstoets (inclusief leefbaarheidstoets);
- Differentiëren van de norm van 110 m² gebruiksoppervlak naar type woning (grondgebonden-gestapeld, koop-huur);
- meer maatwerk bij afvalberging en fietsenstalling; NB: het beleid hoeft hier niet voor te worden aangepast, explicitering hiervan in de uitvoeringsregels volstaat;
- invoering a.d.h.v. een aantal proefprojecten van breed gedragen en breed ingevuld kwaliteitskeurmerk kamergewijze verhuur. De werkgroep keurmerk (Universiteit Maastricht, Maastricht Housing, VVWM en de gemeente) komt zo snel mogelijk na de stakeholdersbijeenkomst van 2 juni 2016 met een procesvoorstel.

3. Gewenste situatie

Het gewijzigde beleid voor splitsen en omzetten van woningen is gebaseerd op:

- de door Companen uitgevoerde evaluatie en aanbevelingen voor aanvullend beleid (bijlage 2);



- het door Companen uitgevoerde onderzoek naar de Huisvestingsverordening (bijlage 3);
- de uitkomsten van de stadsronde van 19 april 2016 (bijlage 4);
- de uitkomsten van de bijeenkomst met stakeholders van 2 juni 2016 (bijlage 5).

Er wordt een onderscheid gemaakt in gewijzigd beleid voor a) nieuwe aanvragen (aanvragen waar op de peildatum van 21 mei 2013 geen sprake was van kamergewijze verhuur of woningsplitsing) en b) bestaande situaties (legalisatie).

Bij de invulling van het gewijzigde beleid is gebruik gemaakt van de ervaringen van andere studentensteden. Elke stad kiest daarin haar eigen mix van maatregelen. Ook is gebruik gemaakt van de uitspraken van de Raad van State over de relatie tussen leefbaarheid en kamergewijze verhuur. Dit voorstel is specifiek geënt op de Maastrichtse situatie. Ten aanzien van de legalisatie gaat Maastricht daarin bovendien verder dan menig andere studentenstad. De aanpak hiervan kan dienen als voorbeeld voor andere studentensteden.

A. Nieuwe aanvragen

Hiervoor wordt een drietrapsbenadering gevolgd:

A1 Een programma studentenhuisvesting op stadsniveau

Beperkte toevoeging van nieuwe eenheden als onderdeel van de woonprogrammering 2016-2020:

- 40 eenheden per jaar door kamergewijze verhuur (omzetting van woningen);
- 40 eenheden per jaar door het splitsen van woningen in zelfstandige eenheden;
- 40 eenheden per jaar via herbestemming van (met name monumentale) niet-woongebouwen. Dit kunnen zowel kamers als zelfstandige appartementen zijn. De zogenaamde “40-40-40-regeling”.

De ingediende plannen voor omzetting, splitsing en herbestemming worden op een lijst geplaatst, zodat gevolgd kan worden wanneer maximum is bereikt. Dit volgens het principe: Wie het eerst komt, wie het eerst maalt. Voor de manier waarop hier op zal worden getoetst, wordt hier verwezen naar de uitvoeringsparagraaf bij de woonprogrammering. Deze is door het college op 31 mei 2016 vastgesteld.

Aan het programma kan getoetst worden na vaststelling van het woonprogramma door de Raad (naar verwachting in het laatste kwartaal 2016). De afgelopen maanden is er sprake van een toename van het aantal aanvragen (op dit moment ongeveer 80 à 90 aanvragen per maand, zowel legalisering van bestaande situaties als nieuwe aanvragen). Deze aanvragen zijn afkomstig van



partijen die voor de voorgenomen invoering van het beperkte programma nog een aanvraag indienen en zo toetsing aan het programma voorkomen.

Dit leidt mogelijk tot een sterke toename van kamergewijze verhuur op korte termijn. Daarnaast leidt het toegenomen aantal aanvragen tot een zwaardere belasting van de ambtelijke capaciteit (als gevolg van het beoordelen van bestaande én nieuwe situaties). De verwachting is dat het aantal aanvragen de komende periode verder zal toenemen tot datum vaststelling resp. bekendmaking van het raadsbesluit woonprogramming 2016-2020.

Status herbestemming niet-woongebouwen

De categorie 'herbestemming niet-woongebouwen' valt feitelijk niet onder het beleid splitsen en omzetten, omdat het niet om verandering van een bestaand woongebouw gaat. De ervaring in andere studentensteden is dat herbestemming van niet-woongebouwen als een ontsnappingsmogelijkheid voor ontwikkelaars wordt gezien, op het moment dat de criteria voor woningsplitsing en -omzetting worden verscherpt.

Op die manier kunnen partijen zonder al te veel kwaliteitseisen alsnog kamers toevoegen. Daarom wordt voorgesteld om de categorie herbestemming van niet-woongebouwen op dezelfde wijze te behandelen als splitsing en omzetten van woningen. De eis van 110m² wordt daarbij niet gesteld, omdat deze eis alleen betrekking heeft op de grootte van reeds bestaande woonruimte.

Deze eisen gelden ook voor de grootschalige locaties voor studentenhuysvesting die via herbestemming tot stand komen. Programmatisch zijn deze locaties voor grootschalige studentenhuysvesting reeds concreet benoemd in het raadsvoorstel woonprogramming (Carré, Student Hotel Eiffelgebouw en Bonnefantencollege). De overige eisen van het beleid voor woningsplitsing (110m², maximering per straat) gelden niet voor deze locaties. Er worden immers geen bestaande woningen omgezet of gesplitst.

Extra criterium: planschade-overeenkomst

Gelijk aan de behandeling van andere aanvragen voor woningbouw wordt voorgesteld om de initiatiefnemer van een nieuw plan een overeenkomst te laten tekenen inzake de financiële aansprakelijkheid voor mogelijke planschade als gevolg van de realisatie van een plan.

Op die manier wordt het financiële risico van een planschadeverzoek als gevolg van veronderstelde waardedaling van omliggende woningen bij de planontwikkelaar gelegd.



A2 Voorkomen concentraties kamergewijze verhuur

Als een nieuwe aanvraag voor woningomzetting past binnen het kwantitatieve stadsbrede programma, wordt de aanvraag getoetst aan een maximumpercentage aan kamergewijze verhuur per straat. Dit maximumpercentage is uitgesplitst in drie gebieden gebaseerd op de woonmilieukaart uit de Structuurvisie Maastricht 2030:

- a) geen maximum in het centrumstedelijk woonmilieu;
- b) 30% in het stedelijk woonmilieu;
- c) 15% in het stadsrand woonmilieu.

Voor de duidelijkheid: met dit voorstel wordt geen onderscheid gemaakt in bevolkingsgroepen. Er wordt onderscheid gemaakt in verschillende woningtypen. Vergelijk dit bijvoorbeeld met de gangbare praktijk dat de gemeente op basis van de woningbehoefte en de gewenste opbouw van de woningvoorraad regels stelt voor het aandeel sociale huurwoningen of de verhouding tussen huur en koop.

Het percentage is de uitkomst van het aandeel woonadressen met kamergewijze verhuur in relatie tot het totaal aantal woonadressen in een straat. De percentages zijn bepaald aan de hand van het rapport RO-groep "Inventarisatie kameraanbod Maastricht" van 27 maart 2016 (bijlage 7).

Om het percentage per straat te bepalen gaan wij uit van het totaal aantal kamergewijs verhuurde adressen met een woonbestemming, zowel legale als illegale situaties. Lange straten (van 500 meter of meer) worden opgeknipt tot "blokken" van gelijke afstand. Bijvoorbeeld een straat van 600 meter wordt 2 maal 300 meter. De onderlegger is een kaart met een heldere begrenzing van de woonmilieus.

Het rapport van de RO-groep geeft een eerste indicatie van het aanbod aan kamergewijs verhuurde panden in de stad, maar kan afwijken van de praktijk. De verwachting is dat het werkelijke percentage per straat in de praktijk hiervan kan afwijken. Daarom wordt voorgesteld op korte termijn een steekproef uit te voeren waarin het aandeel kamergewijze verhuur op straatniveau voortkomend uit de analyse van de RO-groep wordt getoetst aan de praktijk. Hiervoor zal capaciteit vrijgemaakt moeten worden om in een x-aantal straten het aantal kamergewijs verhuurde panden te inventariseren.

Op basis van deze steekproef moet bepaald worden of het noodzakelijk is om een praktijktoets voor alle straten in Maastricht uit te voeren (nulmeting). Dit in het geval er een grote afwijking is tussen de uitkomsten rapport RO-groep en de praktijk. Met deze meting als basis en door het honoreren van nieuwe aanvragen ontstaat een actueel overzicht van kamergewijs verhuurde panden per straat.



Het uitvoeren van een dergelijke omvangrijke meting vergt de nodige capaciteit zowel in tijd als mankracht. Afhankelijk van de beschikbare capaciteit moet rekening worden gehouden met een termijn van een half jaar voordat de nulmeting in kaart is gebracht. De kosten van een nulmeting moeten nog in kaart worden gebracht.

Totdat de nulmeting is afgerond, worden nieuwe aanvragen geweigerd in straten waar een duidelijke indicatie is dat het percentage kamergewijs verhuurde panden boven het voorgenomen maximum per woonmilieu ligt, geweigerd. Hiervoor wordt de inventarisatie van het aanbod kamergewijs verhuurde panden van de RO-groep als uitgangspunt genomen.

Op deze manier is er tijd om een goed onderbouwde nulmeting uit te voeren en kan in het eerste half jaar rekening worden gehouden met de toenemende druk op leefbaarheid en beschikbaarheid van zelfstandige woningen in de buurten.

A3 Behoud van kleinere woningen

De minimum woninggrootte waaraan een woning moet voldoen om in aanmerking te komen voor splitsing en omzetting is gericht op het behoud van kleine woningen. De norm van 110 m² is gebaseerd op een gemiddeld geschikte kleinere woning gerelateerd aan een klein huishouden (max. 3 personen). De norm is bepaald op basis van het vraagpatroon van kleinere huishoudens en de kenmerken van de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw. Eenzelfde norm voor de hele stad betekent eenvoudigheid, helderheid in beleid en uitvoering. Daarbij wordt, in afwijking van de huidige uitvoeringsregels, niet meer getoetst op gebruiksoppervlak (GBO), maar woningoppervlak (WO). Dat is in de nieuwe uitvoeringsregels verwerkt.

Ondanks dat er bij sommige partijen de wens leeft om de norm te differentiëren, wordt desondanks voorgesteld de norm van 110 m² te handhaven. De redenen daarvoor zijn als volgt:

- Het programma studentenhuisvesting in het concept woonprogrammering 2016-2020 introduceert een beperkte toevoeging van eenheden per jaar.
- Het voorgestelde maximumpercentage per straat topt de toevoeging in straten waar al veel studentenhuisvesting is.

Differentiatie van de 110 m² norm zou hierdoor nog weinig extra bescherming toevoegen. Daarnaast blijft het argument staan dat één norm in de uitvoering goed toepasbaar is voor zowel de grondgebonden als gestapelde woningen in ongeacht welke marktsector. En meerdere verschillende normen komen de eenvoudigheid en helderheid zowel in beleid als uitvoering niet ten goede.



Met deze norm spelen we deels ook in de leefbaarheid. De norm van 110 m² leidt ertoe dat veel kleinere flats (gedacht kan worden aan de portieketageflats in Belfort of de Via Regia) worden beschermd tegen woningsplitsing. Met name de flats in Belfort zijn oudere (portieketage-)flats met een slechte geluidsisolatie, waar de leefstijlen van kamerbewoners en andere bewoners vaak onverenigbaar blijken.

Het hanteren van een vierkantemeternorm op zich staat overigens niet ter discussie: het beschermen van kleinere woningen staat onverkort overeind.

Woningcorporatie Servatius heeft een verzoek tot een pilot woningsplitsing ingediend. Zij willen beginnen met twee projecten in Limmel en Pottenberg. Afsproken is dit mee te nemen als onderdeel van de meerjarenafspraken over onder andere de gewenste omvang van de betaalbare woningvoorraad. Daarbij wordt de eis gesteld dat de huurprijs van de gesplitste eenheden een huurprijs hebben tot maximaal de kwaliteitskortingsgrens van de huurtoeslag (€ 410; goedkope huursegment).

Een apart woord voor appartementencomplexen met VvE's is hier op zijn plaats. Veel omzetting en splitsing vindt plaats in dergelijke complexen. Publiekrechtelijk stuurt de gemeente hierop via dit beleid. Daarnaast kan de VvE privaatrechtelijk hierop sturen. Dit moet zij doen binnen de regelgeving van het appartementenrecht en de besluitvorming binnen de vereniging. Wat het eerste betreft lijkt het opnemen van een verbod of toestemming onder voorwaarden in het reglement van de vereniging een aantrekkelijke optie. In de praktijk blijkt echter dat het appartementenrecht hieraan sterke beperkingen stelt. Wat het laatste betreft kan er spanning zijn tussen het collectieve belang van de vereniging bij een goed woonklimaat en het persoonlijke belang van de eigenaar om zo min mogelijk met verkoopbeperkende voorwaarden te worden geconfronteerd. De gemeente heeft in het verleden met meerdere VvE's op hun verzoek overleg hierover gevoerd en zal dat op verzoek ook blijven doen.

B. Legalisatie bestaande situaties

Als uitgangspunt voor bestaande situaties van kamergewijze verhuur wordt gezien: panden die op de peildatum 21 mei 2013 voor kamergewijze verhuur in gebruik waren. In het collegebesluit 7 juli 2015 is naast beleid voor nieuwe situaties ook een overgangsregeling voor deze bestaande situaties vastgesteld. Bestaande situaties moeten om voor legalisatie in aanmerking te komen voldoen aan alle eisen van het op 7 juli 2015 vastgestelde beleid met uitzondering van de norm 110 m².



De einddatum van de overgangperiode is in het besluit van 7 juli 2015 gekoppeld aan het moment dat het college het ontwerp facetbestemmingsplan ter visie legt. Daarbij is toen de verwachting uitgesproken dat dit moment in juli 2016 zou aanbreken en de overgangperiode dus ongeveer een jaar zou gaan duren. Naar betrokkenen in de stad is ook altijd het tijdstip van juli 2016 genoemd als moment waarop de huidige overgangperiode zou eindigen. Mocht blijken dat de overgangperiode langer zou moeten zijn dan één jaar, dan zou het college kunnen besluiten om het ontwerp later ter visie te leggen.

Het is van belang om na de huidige overgangperiode aan te geven hoe met de legalisatie wordt omgegaan. Daarbij is op voorhand duidelijk dat twee opties niet reëel zijn:

- a. Het geheel beëindigen van de legalisering. De voortgang van het project Veilige Kamers, gericht op de brandveiligheid, ligt op schema. Doel is dat dit project eind 2017 is afgerond. De legalisatie is verbreed met de thematiek van strijdigheid met het bestemmingsplan. Deze "brede" legalisatie is nog niet afgerond.

Tot nu toe zijn ruim 600 panden gelegaliseerd. Naar verwachting zijn er zeker nog honderden panden die strijdig zijn met het huidige beleid en dus gelegaliseerd moeten worden om het gebruik voort te kunnen zetten. Het is maatschappelijk onaanvaardbaar om grote aantallen panden te sluiten met als gevolg dat honderden studenten op straat zouden komen te staan.

- b. Het ongewijzigd doorzetten van de huidige legalisering. Een overgangperiode houdt per definitie in dat deze tijdelijk is. Na afloop hiervan worden in de regel de spelregels aangescherpt omwille van de effectiviteit en de geloofwaardigheid.

Voorgesteld wordt de huidige overgangsregeling getrappt aan te scherpen. De keuze voor een getrapte aanscherping van de eisen die aan bestaande situaties worden gesteld, is primair gebaseerd op de overweging dat in de communicatie tot nu toe de aandacht primair is uitgegaan naar eigenaren met panden met 5 kamers of meer. Communicatie richting eigenaren met minder dan 5 kamers is tot nu toe beperkt gebleven. Het getrappt invoeren van extra eisen is een stimulans voor met name deze laatste groep eigenaren om zich snel bij de gemeente te melden met een aanvraag voor legalisatie. En de gemeente zal deze periode benutten om via de algemene informatiekkanalen met name eigenaren van panden met minder dan 5 kamers er (nogmaals) op te wijzen dat zij een aanvraag moeten indienen om voor legalisatie in aanmerking te komen.



Het voorstel is aanvragen die voor datum van ter inzage legging van het door de raad vastgestelde facetbestemmingsplan bij de gemeente worden ingediend (raadsbehandeling voorzien december 2016) te behandelen volgens de overgangsregeling die in juli 2015 is vastgesteld.

Voor aanvragen die na deze datum worden ingediend gaan extra eisen gelden, waardoor aan legalisatie dezelfde eisen gesteld gaan worden als aan nieuwe situaties:

1. Norm van 110 m² (met minimaal 2,1 meter hoogte) wat betreft het minimale woningoppervlak van de woning.
2. Aanvragen voor bestaande situaties zullen (net als bij nieuwe situaties) een overeenkomst moeten tekenen inzake financiële aansprakelijkheid voor mogelijke planschade.

Wie als eigenaar van een pand niet aan de extra eisen kan en/of wil voldoen krijgt een redelijke termijn om de woning weer in de oude situatie terug te brengen (zelfstandige woning). Wat redelijk is, wordt per geval bepaald.

Voor de duidelijkheid: voor bestaande situaties die een aanvraag voor een vergunning indienen is het maximum per straat niet van toepassing. Deze bestaande situaties, of er nu sprake is van een illegale situatie of niet, maken immers al onderdeel uit van het geïnventariseerde percentage kamergewijs verhuurde panden per straat.

Als alternatief voor de vierkantemeternorm is de invoering van een leefbaarheidstoets voor bestaande situaties onderzocht. Hiervan is om aantal redenen afgezien:

- Een leefbaarheidstoets is deels te objectiveren, maar de uiteindelijke afweging is en blijft subjectief. Vanuit het oogpunt van helderheid en eenvoudigheid is een norm te verkiezen boven een subjectieve maatwerktoets.
- Uit ervaringen van andere steden met de leefbaarheidstoets blijkt dat de sturende werking hiervan gering is. Er worden in de praktijk slechts in zeer geringe mate aanvragen voor splitsen of omzetten geweigerd vanwege een negatief advies over de leefbaarheid. Over de preventieve werking van een leefbaarheidstoets kunnen geen onderbouwde uitspraken worden gedaan.
- De gemeente heeft op zich een ruime beslissingsbevoegdheid bij de beoordeling van de effecten van kamergewijze verhuur op de leefbaarheid. Maar uit jurisprudentie blijkt dat de uitkomst van een leefbaarheidstoets in veel gevallen niet stand houdt bij de Raad van State. Reden hiervoor is dat zij de gegevens die ten grondslag liggen aan het oordeel van de gemeente in veel gevallen onvoldoende objectief en/of foutief acht. Met andere woorden: er ligt een hele zware bewijslast bij de gemeente.



- Een leefbaarheidstoets is erg arbeidsintensief. Capaciteit hiervoor is niet beschikbaar. Dit klemt des te meer, omdat bij de legalisatie er in korte tijd zeer grote aantallen toetsen zouden moeten worden uitgevoerd. Bovendien speelt dit alleen bij de vergunningverlening, maar ook bij de handhaving hierop.

Een en ander tegen elkaar afgewogen leidt tot de conclusie dat een voor leefbaarheidstoets veel werk moet worden verzet terwijl daar maar een beperkt effect tegenover staat.

Het precieze effect van het stellen van de norm van 110 m² bij bestaande situaties is moeilijk te bepalen. We kunnen immers per definitie niet weten hoeveel bestaande situaties nu illegaal zijn en/of in strijd zijn met het bestemmingsplan.

Een schatting op basis van ervaringen bij het project Veilige Kamers bij de beoordeling van ruim 600 panden komt uit op een aantal van 1,6% van de panden die kleiner zijn dan 110m². Vertaald naar het totaal aantal panden in Maastricht die kamergewijs aan studenten worden verhuurd (op basis van het onderzoek van de RO-groep is dat bijna 2.900), komt het aantal woningen dat niet door de norm van 110 m² komt uit op ca. 50. Omdat het project Veilige Kamers betrekking heeft op panden met 5 kamers of meer (dus in de regel panden > 110 m²), is dit te zien als een minimum.

Een schatting op basis van een 1:1 extrapolatie van de kenmerken van de gehele woningvoorraad naar de kenmerken van Maastrichtse voorraad panden die kamergewijs aan studenten worden verhuurd komt uit op ca. 650 panden. Dit is te zien als de bovengrens.

In opdracht van de VVWM is door bureau Tonnaer eveneens onderzoek gedaan naar het aantal niet-legale panden kleiner dan 110m². Hun schatting komt met een aantal van 380 panden uit op ongeveer het midden tussen deze uitersten.

Uitgaande van gemiddeld 3 studenten per pand onder de 110m² hebben deze schattingen betrekking op respectievelijk 180, 1.140 en 1.950 studenten.

Al met al een aanzienlijke marge en daarmee onzekerheid, die we hopen terug te brengen door de steekproefsgewijze controle van het onderzoek van de RO-groep. Bij dit onderzoek kunnen we immers ook de vraag meenemen naar de mogelijke illegaliteit/strijdigheid met het bestemmingsplan en de woninggrootte.

Keurmerk kamerverhuur

Het is de gezamenlijke ambitie en planning om het keurmerk dat door de VVWM wordt ontwikkeld na een gedegen verdere voorbereiding per 1 januari 2017 operationeel te hebben. In de tussentijd wordt aan de hand van een aantal proefprojecten het keurmerk uitgeprobeerd.



Bij de beantwoording van de artikel 48 vragen van de PvdA over de hoge huren bij kamers heeft het college al aangegeven hier positief tegenover te staan en faciliterend wil optreden. Bij het kiezen van deze faciliterende rol zit Maastricht op dezelfde lijn als bijvoorbeeld de gemeente Nijmegen waar ook een keurmerk, geïnitieerd door de markt, in voorbereiding is en de gemeente expliciet heeft gekozen voor een faciliterende rol.

Reden voor een faciliterende rol is dat het keurmerk primair wordt gezien als een verantwoordelijkheid van de verhuurders. En de huurders spelen hier als gebruiker van de woning ook een rol van belang. Bovendien kan een keurmerk dat door marktpartijen wordt ontwikkeld naar verwachting op een groter draagvlak rekenen. Dit wil niet zeggen dat de gemeente achteroverleunt en wacht waar de marktpartijen mee komen. Zij denkt actief mee over de verdere invulling en operationalisering van het keurmerk. Onder andere via deelname aan de werkgroep keurmerk. Ook werkt de gemeente actief mee aan het op korte termijn in gang zetten van enkele pilots waarin het keurmerk op bruikbaarheid zal worden getest.

Belangrijke aandachtspunten van de gemeente bij de verdere uitwerking van het Maastrichtse keurmerk zijn de normeringen, de onafhankelijkheid van de klachtenprocedure voor de kamerhuurder via een onafhankelijke geschillencommissie en de sancties als de verhuurder niet meer voldoet aan de eisen van het keurmerk.

Over de samenwerking tussen VVWM, gemeente en de brandweer m.b.t. de controle op de brandveiligheid in het kader van het keurmerk wordt op korte termijn een brainstormsessie georganiseerd. Daarbij komt ook de vraag de aan de orde welke rol de gemeente wil en kan spelen bij de brandveiligheid van kamergewijs verhuurde panden met minder dan 5 kamers (hier is bij de beschrijving van de personele en financiële gevolgen geen rekening mee gehouden).

Verwerking reacties op beleid splitsen en omzetten n.a.v. stakeholdersconferentie

Argus Buurtplatform pleit voor een beleid dat ruimte biedt voor groei, met stevige regels over veiligheid, afspraken over preventie en open communicatie (o.a. gemandateerd gemeentelijk aanspreekpunt), extra uren voor de studentagent, een keurmerk kamerverhuur en een inventarisatie van nieuwe tijdelijke woonvormen als Airbnb. Tot slot wordt gepleit voor ondersteuning van de buurt via buurtbemiddeling bij botsende leefstijlen en maatschappelijke problemen. Quoteren van bevolkingsgroepen en inzet van een leefbaarheidstoets vindt het platform ongewenst.

Met dit nieuwe beleid wordt de toename van studentenhuisvesting scherper dan voorheen vooraf afgestemd op de verwachte vraag. De verwachte groei wordt geacommodeerd, in hoofdzaak via herbestemming van niet-woongebouwen en in beperkte mate door het splitsen en omzetten van woningen. Van quoteren van bevolkingsgroepen is met het nieuwe beleid geen sprake en een



leefbaarheidstoets wordt niet ingevoerd. Flankerend zet de gemeente in op een snelle introductie van het keurmerk kamerverhuur voor de Maastricht kamermarkt. Daartoe ondersteunt zij het initiatief van de VVWM in deze. De groei van nieuwe woonvormen waaronder airbnb heeft onze aandacht, maar er is geen voornemen om hiernaar op korte termijn specifiek onderzoek te gaan doen. Dergelijk onderzoek hiernaar zal worden gekoppeld bij een integrale herziening van het woonbeleid. De overige opmerkingen hebben geen betrekking op het woonbeleid voor splitsen en omzetten van woningen. Daarom wordt korthedshalve voor deze aspecten verwezen naar de onlangs in het college vastgestelde nota Student en Stad.

De Maastrichtse StudentenRaad pleit voor voorzichtigheid met het hanteren van de norm van 110 m². Naar hun mening is er nu onvoldoende zicht op het aantal bestaande situaties dat hierdoor mogelijk wordt getroffen. Bovendien leidt deze norm er volgens hen toe dat studenten niet meer met een paar personen samen een huis kunnen bewonen. Overlast moet volgens de MSR voorkomen en bestreden worden, maar een quotum, percentage of vierkantemeteis is volgens de MSR hiervoor geen oplossing. En keuzevrijheid moet voorop blijven staan.

In deze nota is een schatting opgenomen van het aantal bestaande situaties kleiner dan 110m². Het beschermen van de kleinere zelfstandige woningen rechtvaardigt het toepassen van deze norm, zowel bij nieuwe als bestaande situaties. De keuzevrijheid van studenten komt niet in gevaar. Vraag en aanbod blijven in evenwicht en er worden geen hele buurten of wijken afgesloten voor studenten. Dat gebeurt alleen bij een aantal individuele straten daar waar het aandeel kamergewijze verhuur de gestelde norm overschrijdt. De stelling dat harde normen van welke soort dan ook niet de oplossing zijn voor overlastproblemen wordt onderschreven. Vandaar de nadruk op een integrale aanpak, waarvan het beleid voor splitsen en omzetten onderdeel uitmaakt.

De VVWM/WEBM stelt dat één beleid voor alle buurten niet handig is. Zij verwijzen daarbij naar het moeilijker kunnen stallen van fietsen in het centrum. De “contingenten” voor splitsen en omzetten acht men te mager, mede in het licht van de dreigende sluiting van studentenpanden als gevolg van de verzwaring van de eisen voor legalisatie. Dit vereist “compenserend aanbod” en dat kan op korte termijn niet worden geleverd of wordt te duur (o.a. Student Hotel Eiffel). Verder vreest men voor (een verdere toename van de) leegstand. Tot slot signaleren zij een niet eenduidig gebruik van begrippen en definities en willen zij waken voor een ondoordacht gebruik van het criterium planschade bij bestaande situaties.

Reeds bij de vaststelling van het nieuwe beleid in juli 2015 is vastgelegd dat dit maatwerk is. In deze collegenota wordt dat nogmaals benadrukt en in de uitvoeringsregels ingebracht.



De beperkte contingenten voor studenten zijn gebaseerd op de vraagontwikkeling, die volgens de VVWM/VEBM door de gemeente overschat zou zijn. Daarin is geen basis te vinden voor verhoging van deze contingenten, in het licht van de wens van het college om gelijktijdig buitenlandse studenten te faciliteren en woonbuurten te ontzien door het realiseren van een aantal grootschalige complexen studentenhuysvesting. De keus om geen contingent voor splitsen en omzetten voor andere doelgroepen in te stellen, is gebaseerd op de gewenste omvang van het stadsbrede woningprogramma en de prioritaire positie van de stedelijke brandpunten A2 en Belvédère daarin. Het is een utopie te verwachten dat met wonen leegstand opgeheven kan worden. Er is simpelweg veel meer aanbod aan vastgoed dan vraag. Het college heeft daarom gekozen om bij herbestemming de voorkeur te geven aan monumenten. Los van de vraag bij hoeveel woningen als gevolg van de legalisatie kamerverhuur beëindigd zou moeten worden, zal dit nooit in één keer maar geleidelijk gebeuren. Dat verzacht de effecten en vergroot de mogelijkheden voor herhuisvesting, zeker als de ook door de particuliere verhuurders gesignaleerde ontspanning van de markt voor studentenhuysvesting doorzet. De veronderstelde onduidelijkheid bij begrippen en definities wordt ten dele herkend. In de nieuwe uitvoeringsregels is hier aandacht aan besteed. De juridische bezwaren tegen een planschadeovereenkomst bij bestaande situaties zijn naar het oordeel van het college niet zwaarwegend genoeg om af te zien van toepassing hiervan.

Een aantal buurtorganisaties/bewoners heeft gezamenlijk gereageerd (Buurtraad Limmel, Buurtraad Brusselsepoort, Bewonersvereniging Buurtbalans Brusselsepoort, Buurtbewoners Belfort).

Voor nieuwe situaties pleiten deze buurtvertegenwoordigers - bovenop de bestaande norm van 110 m² en de voorwaarden voor afval, fietsen en parkeren- voor het gecombineerd inzetten van:

- een maximumpercentage per straat op basis van het aantal koopwoningen; 15% in de wijken rondom het centrum, 10% in de stadsrandmilieus;
- een afstandscriterium ter voorkoming van clustering in één straat (minimaal 7 panden tussen elk kamerverhuurpand aan één zijde van de straat);
- een leefbaarheidstoets, gecombineerd met het afsluiten van gebieden waar aandeel kamerverhuur boven de 25% ligt;
- Planschadeovereenkomst bij afgeven vergunning;
- Beheerovereenkomst bij afgeven vergunning.

Met dit voorstel komen we gedeeltelijk hieraan tegemoet. Er is voorzien in een maximering per straat, maar met hogere percentages dan waarom de buurten vragen. Dit acht het college verdedigbaar met het oog op de verdere groei van de studentenpopulatie. Er is in de voorstellen niet voorzien in een afstandscriterium. Reden hiervoor is dat met de voorgestelde quota in de



woonprogrammering en de maximering per straat de kans op clustervorming als gevolg van nieuwe situaties van kamerverhuur niet hoog wordt geacht. Er kunnen simpelweg nog maar weinig nieuwe eenheden worden toegevoegd. Een leefbaarheidstoets is maar zeer beperkt effectief en is daarom niet opgenomen in dit collegevoorstel. Een planschadeovereenkomst maakt wel onderdeel uit van dit voorstel. De meerwaarde van een beheerovereenkomst ziet het college als te beperkt. Het college ziet meer in het keurmerk kamerverhuur dat wordt ontwikkeld. Hierin worden ook aspecten als bereikbaarheid, communicatie, leefregels en dergelijke opgenomen.

Met betrekking tot de legalisatie vragen deze buurten om deze termijn hiervoor zo kort mogelijk te houden en naast de voorwaarden voor fietsenberging, afvalberging en parkeernorm ook de voorwaarde te stellen van een vierkantemetereis van 110 m², planschadeovereenkomst en de leefbaarheidstoets.

Met uitzondering van de leefbaarheidstoets komt dit voorstel voor bestaande situaties tegemoet aan de wensen van deze buurten. De termijn van 31 december 2017 zien wij daarbij als een reële eindtermijn.

Handhaving

In 2015 is de gemeente gestart met het project Veilige Kamers. In dit project worden ca. 1.000 panden waarin 5 of meer kamers gevestigd zijn, actief gecontroleerd door de gemeente op brandveiligheid en overeenstemming met het beleid woningsplitsing en woningomzetting.

De eigenaren van deze panden zijn aan zet om ervoor te zorgen dat hun pand aan de vereiste regels voldoet. Door bijvoorbeeld het aanvragen van de vereiste vergunningen en het doen van de vereiste aanpassingen in het pand. Per medio juni 2016 heeft dit geleid tot de legalisatie van ruim 600 panden. Deze panden zijn dus binnen de kaders van de wet ook veilig. Het project Veilige Kamers loopt door tot einde 2017 en ligt vooralsnog op schema.

De uitvoering van het project heeft een hoge vlucht genomen door een goede samenwerking met de nieuw opgerichte VVWM. Procedures en inhoudelijke benaderingen zijn met elkaar afgestemd, waardoor de VVWM voor aangesloten leden aan goede trajectbegeleiding kan doen. De gemeente kan op haar beurt er vaker vanuit gaan dat ingediende aanvragen na een voortoets door de VVWM een grote kans van slagen hebben. Deze ontwikkeling heeft vervolgens weer geresulteerd in een toename van vrijwillige aanvragen omgevingsvergunning en gebruiksmelding door de bij de VVWM aangesloten pandeigenaren. Er is overduidelijk een beginnende gedragsverandering waarneembaar van “wachten op de gemeente” naar “op eigen initiatief starten”.

De bewoners van de betreffende panden en andere belanghebbenden worden, als ze bekend zijn bij de gemeente, actief geïnformeerd. Vragen over woningsplitsing en woningomzetting worden door ons klantcontactcentrum in ontvangst genomen. Specialistische beantwoording wordt uitgevoerd



door de medewerkers van het projectteam Veilige Kamers. Indien gevraagd vindt overleg plaats met de buurtplatforms e.d. over de feitelijke resultaten in hun straten.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Splitsen en omzetten van woningen naar kamergewijze verhuur kan bijdragen aan een meer effectief gebruik van de bestaande woningvoorraad. Daarmee wordt het beroep op schaarse bouwstoffen verminderd.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Voorgestelde maatregelen worden binnen bestaande formatie en financiën uitgevoerd.

Hierbij is geen rekening gehouden met de gevolgen van de eventuele keus om als gemeente ook een rol te gaan spelen bij de handhaving op het bestemmingsplan van kamergewijs verhuurde panden met minder dan 5 kamers.

Ook is nog geen rekening gehouden met de kosten van een eventueel noodzakelijke nulmeting van kamergewijs verhuurde panden.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

8. Financiën

Zie 6.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Het op 7 juli 2015 door het college vastgestelde beleid is tot stand gekomen in overleg met de raad en betrokkenen in de stad. Dat is gebeurd door gesprekken met buurtorganisaties, verhuurders, Vereniging Eigenaren Binnenstad Maastricht, brandweer, politie, Maastricht Housing, Maastrichtse Studenten Raad en via twee stadsrondes in mei en juni 2015.

Bij de raad was er voldoende draagvlak voor het nieuwe beleid. In het bijzonder enkele buurtorganisaties betreurden het afschaffen van het oude, tenzij beleid en de vierkante meternorm van het amendement woningsplitsing van mei 2013.



In het kader van de met raad overeengekomen evaluatie is begin 2016 gesproken met de hiervoor genoemde organisaties, aangevuld met de in 2015 opgerichte Vereniging Verhuurders Woonruimten Maastricht. Verder is op 19 april 2016 een stadsronde georganiseerd om de meningen van raadsleden en betrokkenen uit de stad op te halen en op 2 juni 2016 heeft een bijeenkomst van stakeholders plaatsgevonden.

In het kader van het raadsvoorstel woonprogrammering zijn diverse reacties binnengekomen op het voorstel om studentenhuisvesting en het splitsen en omzetten van woningen te gaan programmeren. Deze reacties zijn in dit kader inmiddels behandeld en beantwoord. Daarnaast zijn na de stakeholdersbijeenkomst enkele reacties op de voorstellen voor gewijzigd beleid ontvangen (VVWM/VEBM, MSR, gezamenlijke buurtraden). Deze zijn als bijlage 8 bij deze nota gevoegd.

11. Voorstel

Beslispunten

1. Vaststellen van gewijzigd beleid splitsen en omzetten (kamergewijze verhuur) van woningen.
2. Intrekken van de op 7 juli 2015 vastgestelde uitvoeringsregels en vaststellen van de nieuwe uitvoeringsregels splitsen en omzetten.
3. Voor de beoordeling van nieuwe situaties (situaties die voorafgaand aan de peildatum van 21 mei 2013 niet gesplitst of voor kamergewijze verhuur in gebruik waren) een drietrapsbenadering volgen:
 - a. Toetsing aan (nog door de raad met het raadsbesluit woonprogrammering Maastricht vast te stellen) programma's op stadsniveau voor splitsen, omzetten en herbestemming van niet-woongebouwen.
 - b. Voor kamergewijze verhuur een maximumpercentage per straat in te voeren ter voorkoming van concentraties kamergewijze verhuur op straatniveau:
 - geen maximum in het centrumstedelijk woonmilieu;
 - 30% in het stedelijk woonmilieu;
 - 15 % in het stadsrand woonmilieu.
 - c. Het handhaven van de minimum grootte van de te splitsen of om te zetten woning van 110 m² (Woningoppervlak) om kleinere woningen te behouden.
4. In lijn met de reguliere praktijk van bestemmingsplanwijzigingen de voorwaarde invoeren van een afwentelingsovereenkomst inzake de financiële aansprakelijkheid voor mogelijke planschade.
5. Aanvragen die voor de inwerkingtreding van dit besluit zijn ingediend, te beoordelen op basis van de oude uitvoeringsregels d.d. 7 juli 2015.



6. Het invoeren van kwaliteitseisen (o.a. berging fietsen en afval) bij herbestemming niet-woongebouwen, zoals opgenomen in de nieuwe uitvoeringsregels.
7. (Getrapt) Aanscherpen van de overgangsregeling voor bestaande situaties (situaties die op de peildatum van 21 mei 2013 voor kamergewijze verhuur in gebruik waren):
 - a. Tot de ter inzage legging van het door de raad vastgestelde facetbestemmingsplan splitsen en omzetten de eisen van het gewijzigde beleid te hanteren, maar bestaande situaties uit te zonderen van de navolgende eisen:
 - Een minimum grootte van 110 m² (Woningoppervlak) van de te splitsen of om te zetten woning.
 - Afwentelingsovereenkomst inzake de financiële aansprakelijkheid voor mogelijke planschade.
 - b. Na deze ter inzage legging van het facetbestemmingsplan alle eisen van het gewijzigde beleid ook voor bestaande situaties volledig te laten gelden.
8. Een snelle invoering van een kwaliteitskeurmerk kamergewijze verhuur actief te ondersteunen via deelname in de werkgroep Keurmerk en ondersteuning van enkele pilots.
9. Voor het borgen van een integrale aanpak van leefbaarheid in te zetten op het sluiten van een convenant met betrokken partijen over onderlinge informatie-uitwisseling, rolverdeling, uitvoering en handhaving.
10. Het facetbestemmingsplan splitsen en omzetten op te stellen en in procedure te brengen.
11. Dit voorstel, vooruitlopend op de behandeling van het facetbestemmingsplan door de raad, na het zomerreces met de raad te bespreken.
12. De raad met bijgaande raadsinformatiebrief te informeren.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De nieuwe regels treden in werking na de officiële bekendmaking van het gewijzigde beleid. Voor de bestaande situaties geldt een verlengde en (na vaststelling van het facetbestemmingsplan door de raad) aangescherpte overgangsregeling.

Het gewijzigde beleid splitsing en omzetting van woningen wordt planologisch-juridisch vertaald in een facetbestemmingsplan. Als het college besluit het gewijzigde beleid vast te stellen, zal het bestemmingsplan op korte termijn gereed worden gemaakt en in procedure worden gebracht (zie bijlage 9).

In overleg met het presidium zal dit voorstel zo spoedig mogelijk na het zomerreces voor bespreking met de raad worden geagendeerd.



Flankerend worden verdere acties uitgevoerd in het kader van het Actieprogramma Student en Stad.

13. Communicatie

De vaststelling van het gewijzigde beleid woningsplitsing en woningomzetting en ontwerp facetbestemmingsplan is een bevoegdheid van het college. Er wordt naar gestreefd om het ontwerp facetbestemmingsplan zo snel mogelijk na besluitvorming in het college ter visie te leggen.

Het vaststellen van een facetbestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad.

Het proces bestemmingsplan volgt de reguliere procedures voor inspraak en overleg.

Via verschillende communicatie middelen (raadsinformatiebrief, publicaties, overleg) zullen de raad, belanghebbenden en buurten nader over het gewijzigde beleid worden geïnformeerd.

Teneinde eind 2017 bereikt te hebben dat zoveel mogelijk panden het legalisatieproces hebben doorlopen, is extra communicatie, met name richting eigenaren met minder 5 kamers noodzakelijk. Dit zal gebeuren via algemene communicatiekanalen, maar ook via directe benadering van eigenaren.