



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Fractie 66
t.a.v. de heer Wijnands

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

ONDERWERP
Stadsronde evaluatie woningsplitsing

DATUM
6 november 2018

BIJLAGEN
--

BEHANDELD DOOR
AR (Fred) Bunk

DOORKIESNUMMER
043 - 350 4450

ONZE REFERENTIE
2018.34698 (W&L),
2018.34699 (raad)

E-MAILADRES
fred.bunk@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE

Geachte meneer Wijnands,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de door u gestelde vragen.

1. Wat heeft het Woningsplitsingsbeleid 2016-2018 nu concreet opgeleverd? Met andere woorden, wat is er sinds de invoering opgelost? Welke doelstellingen zijn in welke mate behaald?
*Antwoord: Het beleid kent een kwantitatieve kant en een kwalitatieve kant. Kwantitatief heeft het beleid aan de gestelde doelen voldaan:
a kleinere woningen (<110 m2) zijn beschikbaar gebleven voor de groeiende groep kleinere huishoudens;
b er is vooral grootschalige studentenhuisvesting toegevoegd en de toevoeging van nieuwe panden met kamerverhuur en kleinere zelfstandige eenheden door splitsen is beperkt gebleven. Dat geldt ook voor de kwalitatieve doelen:
a in straten met kamerverhuur boven het gestelde maximum zijn geen eenheden toegevoegd;
b in het beperkte geval waarin het afstandscriterium is toegepast heeft het aan het gestelde doel voldaan, namelijk voorkomen van concentratie kamerverhuur in een straat;
c met de eis van afvalberging en fietsenstalling zijn de noodzakelijk bouwkundige voorwaarden gecreëerd om te voorkomen dat fietsen en afval op de straat belanden.*
2. In relatie tot de doelgroep studenten: is de overlast in wijken/straten afgenomen? Hoe is dat gemeten en hoe is de afname/toename in vergelijking met andere wijken?
*Antwoord: Er is in het kader van de evaluatie voor gekozen het effect op overlast via interviews met betrokkenen te verzamelen. Daarnaast zijn er via de pilot Student en Leefbaarheid gegevens verzameld over overlast door studenten. De evaluatie hiervan zal binnenkort door het college worden vastgesteld. De raad zal hierover worden geïnformeerd.
Of de overlast is afgenomen sinds de invoering van het nieuwe beleid is eigenlijk (nu) niet goed vast te stellen. Ten eerste omdat er in 2016 geen nulmeting heeft plaatsgevonden. Vergelijking van toen en nu is dus niet goed mogelijk. Daarnaast is het effect per definitie klein: op een totale voorraad van ca. 12.000 kamers is de jaarlijkse toevoeging gering. Veel overlast ontstaat in bestaande panden en daar heeft de toevoeging van nieuwe eenheden geen invloed op. En voor bestaande eenheden geldt dat in overleg met de raad destijds is besloten bij legalisatie niet te toetsen op de vraag of er vanuit deze bestaande panden overlast is geconstateerd. Tot slot: het beleid voor splitsen en omzetten is slechts een deel van het geheel aan preventieve en curatieve maatregelen voor het terugdringen van overlast. Het is niet vast te stellen in hoeverre het beleid voor splitsen en omzetten sec aan het bestrijden en voorkomen van overlast heeft bijgedragen.*



DATUM
6 november 2018

3. Buurtbalans vraagt om 'het om de hoek tellen'. Wat wordt hiermee bedoeld? Hoe werkt dit nu en wat is het effect van het voorstel van Buurtbalans?

Antwoord: Bij de toepassing van het afstandscriterium wordt bij een woning op de hoek van een straat alleen gekeken naar panden met kamerverhuur in de straat waar de voordeur van deze woning op uitkomt (en waar zich dus ook huisnummer bevindt. En er wordt niet gekeken naar panden met kamerverhuur in de straat die daar dwars op straat. Het effect van het voorstel van Buurtbalans is dat er meer aanvragen voor kamerverhuur op dit criterium zullen stranden. Hoeveel valt niet te zeggen. Dit is afhankelijk van de locatie van de betreffende woning. Wel kan worden gesteld dat het effect in straten/buurtten met veel kamerverhuur groter zal zijn dan in andere straten/buurtten.

4. Buurtbalans is van mening dat geteld moet worden op pandniveau in plaats van woningniveau? Wat wordt hiermee bedoeld? Hoe werkt dit nu en wat is het effect van het voorstel van Buurtbalans?

Antwoord: Buurtbalans doelt op de ontwikkeling dat panden met kamerverhuur worden verbouwd tot meerdere zelfstandige eenheden. Deze eenheden krijgen vervolgens via de gemeente een eigen huisnummer en worden na deze verbouwing als afzonderlijke panden geteld bij de eerst daarop volgende nulmeting. Omdat het totaal aantal panden hierdoor toeneemt, bestaat de kans dat een straat die op slot staat voor verdere uitbreiding van kamerverhuur hierdoor weer van het slot afgaat en er weer panden met kamerverhuur kunnen bijkomen.

5. Kan een overzicht worden gegeven van de 'soort' bewoners van de gesplitste/omgezette panden? Bijvoorbeeld: ouderen, starters, studenten, alleenstaanden et cetera.

Antwoord: Er wordt niet bijgehouden wie er in de gesplitste en omgezette panden zijn gaan wonen. Voor zowel de splitsingen in zelfstandige eenheden als de omzettingen naar kamers geldt dat er alleen quota zijn voor studenten. In principe zijn dus alle nieuwe toevoegingen door studenten bezet.

6. Blz 13: eenmaal is een aanvraag geweigerd omdat het een omzetting betrof voor meer dan 25 kamers. Waar ligt de grens? Wie heeft die grens bepaald? Waarom is specifiek voor deze grens gekozen?

Antwoord: De antwoorden zijn te vinden in het rapport. De grens ligt bij 25 eenheden Deze grens is destijds gekozen om een onderscheid te maken in grootschalige ontwikkelingen die buiten de quota (40-40-40-regel) worden gehouden en kleinschalige ontwikkelingen. Omdat het door de raad vastgestelde programma voor grootschalige ontwikkelingen al helemaal was belegd met plannen, was er geen ruimte om dit plan te honoreren.

7. Blz 16: bij de invoering van het facetbestemmingsplan kan het gebeuren dat pandeigenaren niet aan de dan geldende regels voldoen aan hun verkamerde pand moeten sluiten. Wat betekent een dergelijk gevolg voor de huurders die op dat moment in het pand verblijven? Worden zij tijdig geïnformeerd en/of geholpen aan een andere woonruimte?

Antwoord: Het is niet de bedoeling dat huurders op straat worden gezet als gevolg van het niet kunnen legaliseren. Als deze situatie zich voordoet, zal de gemeente in overleg treden met de verhuurders en de huurders om hiervoor een oplossing te bieden. Zo zullen ruime termijnen worden gehanteerd zodat bewoners voldoende tijd krijgen om een nieuwe woonplek te vinden (bijvoorbeeld 6 maanden of langer).

8. Blz 18: in de praktijk blijken er ook panden te bestaan die moeilijk zijn aan te passen aan de voorwaarde. Wat betekent dit voor de verhuurder en zijn huurders? De wil om aan te passen is



DATUM
6 november 2018

9. **blijkbaar aanwezig maar de mogelijkheden zijn beperkt of niet aanwezig. Is hiervoor een gedoogbeleid of dergelijke op van toepassing?**
Antwoord: Niet duidelijk is op welke passage in het rapport specifiek wordt bedoeld. Er zijn voorwaarden die slechts voor één uitleg vatbaar zijn. De voorwaarde van 110 m2 is daarvan een goed voorbeeld. Daaraan voldoet een woning of niet. Uitzonderingen hierop worden niet gemaakt
Voor afval en fietsen geldt dat de gemeente indien nodig bereid is maatwerk toe te staan.
10. **Blz 18: uit gesprekken is gebleken dat er de overlast van fietsen en afval niet meer of minder is als er een vergelijking wordt gemaakt tussen de situaties die vallen onder het planologische overgangsrecht (het oude recht zeg maar) en situaties die vallen onder legalisatie. Hoe is dit te verklaren? Men zou namelijk denken dat bij legalisatie eventuele overlast minder zou worden. Of is de overlast wellicht onder het oude recht inmiddels minder geworden?**
Antwoord: Het rapport is minder stellig. Het gaat niet om een feitelijk beeld, maar een indruk van betrokkenen. Bovendien heeft deze indruk betrekking op het totale beeld van overlast en niet alleen van fietsen en afval.
11. **Blz 22: de Maastrichtse Studentenraad geeft aan dat door een tekort aan verkamerde panden veel studenten op onwenselijke locaties wonen en vatbaarder zijn voor oplichting. D66 heeft hier eerder al vragen over gesteld. Ook de VVWM constateert een toename van het aantal misstanden bij kamerbewoning. Welke soort misstanden worden hier bedoeld? Wat gaat het college doen om deze misstanden aan te pakken? Het kan namelijk niet zo zijn dat een gemeentelijk beleid juist criminaliteit in de hand werkt.**
Antwoord: de VVWM doelt waarschijnlijk onder meer op onterechte waarborgsommen, te hoge huren e.d. Voor de wijze waarop het college deze misstanden probeert te voorkomen, verwijs ik u naar de eerdere beantwoording van het college op uw vragen.
Ik hecht eraan de m.i. onjuiste framing op dit punt door met name verhuurders en studenten op twee punten bij te stellen:
a Het beleid van de gemeente t.a.v. studenten is erop gericht de vraag volledig te accommoderen. Het strenge beleid voor kamerverhuur moet dan ook altijd worden gezien in samenhang met de grote inzet bij grootschalige studentenhuisvesting. Het recente tekort is dan ook niet ontstaan door te strak beleid, maar door onverwachte ontwikkelingen.
Ik ben overigens voornemens om de programmering van studentenhuisvesting voor de komende jaren in de tijd naar voren te halen en streef ernaar u in het 1e kwartaal van 2019 daarvoor een voorstel ter behandeling aan te bieden.
b Uit het onderzoek dat is gedaan in het kader van uw eerdere vragen hierover is niet gebleken dat dit soort misstanden op grote schaal voorkomt. En daaraan wil ik toevoegen dat ik niet de indruk heb dat dit sinds het in juli 2016 vastgestelde beleid erger is geworden. Ook voor die tijd kwamen dit soort misstanden -helaas- voor.
12. **Blz 23: veel partijen geven aan dat het de gemeente schort aan een goed inzicht in de huidige omvang van het aantal gesplitste en omgezette panden en geven daarbij adviezen hoe tot een betere analyse kan worden gekomen. Waarom gebruikt de gemeente deze informatie tot nu toe niet?**
Antwoord: de adviezen zijn door de gemeentelijke organisatie beoordeeld op meerwaarde en toepasbaarheid. Daaruit is gebleken dat een deel van deze voorstellen niet haalbaar is wegens beperkingen in de administratieve systemen waarover de gemeente beschikt (BRP, BAG, BAG+, vergunningen etc.) aangevuld met enquêtes zoals het landelijke Apollo-onderzoek.

Wij hebben navraag laten doen naar de wijze waarop andere studentensteden het aanbod in kaart brengen. Daaruit blijkt dat alle studentensteden veel moeite hebben met het in kaart



DATUM
6 november 2018

brengen van de particuliere woningvoorraad. In Maastricht maakt deze -i.t.t. veel andere studentensteden- het grootste deel uit van het aanbod. Vandaar dat dit aspect in Maastricht meer opspeelt dan in andere studentensteden. Er wordt dan ook veel aandacht aan besteed om de nauwkeurigheid van de gebruikte cijfers verder te verbeteren. Ik hoop uw raad binnenkort een overzicht hiervan aan te kunnen bieden.

13. Blz 29: er wordt een serieus signaal afgegeven door het leggen van de relatie tussen de gestelde quota en het verlaten van Maastricht na afloop van de studententijd als gevolg van de quota en het zich niet welkom voelen. Hoe serieus neemt het college dit signaal en hoe denkt het college met dit signaal om te gaan en er voor te zorgen dat studenten juist verbonden blijven aan onze stad?

Antwoord: Het college heeft bij de vaststelling van de woonprogrammering in 2016 in september 2016 van meet af aan benadrukt dat de quota onderdeel uitmaken van de totale programmering voor studenten. Daarin is de nadruk gelegd op grootschalige huisvesting. Er is dus geen sprake geweest van het afremmen van studentenhuishuizing, maar er is om diverse redenen gekozen voor een andere invulling daarvan. Dat de beeldvorming van studenten en andere partijen (nog steeds) anders is, betreur ik. De opmerking uit het rapport betreft de mening van één partij. Ik zie geen causaal verband tussen de quota en het vertrek van studenten na hun afstuderen.

In 2016 is gelijktijdig met dit beleid het Actieprogramma Student en Stad vastgesteld. Dit programma is erop gericht studenten zich welkom te doen voelen in de stad en wederzijdse acceptatie te vergroten. Daartoe zijn de afgelopen jaren meerdere projecten uitgevoerd. De huidige coalitie gaat verder op de ingeslagen weg en heeft het Actieprogramma gecontinueerd.

14. Blz 33: vrijwel alle betrokken partijen geven aan dat het straatpercentage geen duidelijk effect heeft gehad op de leefbaarheidssituatie. Wat betekent dit voor het toekomstige beleid? Wordt het straatpercentage nu wellicht los gelaten?

Antwoord: Het maximum straatpercentage is gericht op een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad op straatniveau. De indruk van betrokken partijen dat dit geen effect heeft gehad op de leefbaarheidssituatie betekent m.i. dan ook niet automatisch dat dit instrument los moet worden gelaten. Bovendien zijn de ruim twee jaar waarin het maximumpercentage van toepassing is veel te kort om dit effect op de leefbaarheid te kunnen bepalen. Belangrijk daarbij is dat de toevoegingen van de afgelopen 2 jaar maar een klein onderdeel uitmaken van het totale aanbod. Anders gezegd: de leefbaarheid wordt zeer sterk bepaald door de bestaande panden met kamerverhuur. En daarop is het maximumpercentage niet van toepassing.

Hoogachtend,

Vivianne Heijnen,
Wethouder Economie, (Eu)regionalisering, Wonen en Sociale Innovatie