



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Fractie D66
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
29 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 heer Wijnands,

Inleiding

Op 16 november jl. heeft de D66-fractie Maastricht een achttal schriftelijke vervolgvragen gesteld over de evaluatie van het beleid 'Splitsen en omzetten van woningen'. Deze vragen zijn gesteld naar aanleiding van de beantwoording d.d. 6 november 2018 van eerdere vragen. De beantwoording van uw vervolgvragen treft u hierbij aan.

Schriftelijke vervolgvragen Evaluatie Woningsplitsing

1. Naar aanleiding van de beantwoording van vraag 1 – De gestelde doelen zijn volgens uw beantwoording gehaald maar uit uw antwoord wordt niet duidelijk wat er nu echt is opgelost. Graag deze vraag alsnog beantwoorden.

Antwoord: Echt opgelost is het onbeperkt splitsen van (kleinere, < 110 m²) woningen en het onbeperkt toevoegen van wooneenheden waarbij geen kwaliteitseisen op woningniveau zijn gesteld. Verder is spreiding en concentratie van onzelfstandige wooneenheden in het stedelijk en stadsrandmilieu tegengegaan door het hanteren van een maximum straatpercentage en een afstandscriterium. Ook heeft het beleid bijgedragen aan het behoud van kleine zelfstandige woningen voor kleine huishoudens. Sinds juli 2016 zijn er geen nieuwe aanvragen meer vergund voor woningen kleiner dan 110m².

2. Naar aanleiding van de beantwoording van vraag 2 – In uw antwoord geeft u aan dat eigenlijk niet goed vast te stellen is of de overlast is afgenomen sinds de invoering van het nieuwe beleid omdat er geen nulmeting heeft plaatsgevonden. Daarnaast stelt u dat het effect klein is en de overlast ontstaat in bestaande panden. Als niet is vast te stellen wat de bijdrage is van het beleid, waarom wordt dan toch zo vastgehouden aan het beleid?

Het beleid voor splitsen en omzetten is volgens uw antwoord slechts een deel van het geheel aan preventieve maatregelen voor het terugdringen van overlast. Wat zijn de andere maatregelen en welke effecten hebben deze tot nu toe gehad?

Antwoord: Het beleid voor splitsen en omzetten is niet primair vastgesteld om overlast op te lossen. Overlast is het gevolg van een bepaald gedrag van een persoon wat onafhankelijk van



DATUM
29 november 2018

een woonvorm kan voorkomen. Volkshuisvestelijke overwegingen zijn de grondslag geweest van het beleid splitsen en omzetten.

De kwantitatieve en kwalitatieve redenen zijn opgesomd in mijn beantwoording van 6 november 2018 op uw eerdere vraag hierover. Daarnaast zijn, in verband met de leefbaarheid in straten, op advies van het stakeholdersoverleg bij woningomzetting de instrumenten straatmaximum en afstandscriterium toegevoegd.

Het beleid voor splitsen en omzetten is op zichzelf onvoldoende om overlast te laten afnemen en ziet hier ook niet primair op toe. Hierop ziet ander beleidsinstrumentarium toe zoals onder andere de pilot Student en Leefbaarheid en het Keurmerk Prettig Wonen. Over de ontwikkeling van beide instrumenten wordt de raad binnenkort nader geïnformeerd.

3. Naar aanleiding van de beantwoording van vraag 3 – Hoe kijkt het college tegen het om-de-hoek-tellen aan?

Antwoord: Dit zou een aanscherping van het afstandscriterium inhouden. Het effect zal in straten/buurtten met veel kamerverhuur groter zijn dan in andere straten/buurtten. De uitkomsten van de raadsronde waren (over deze en andere punten) niet eensluidend. De reacties vanuit beide rondes zal het college wegen in de besluitvorming. In de raadsronde heb ik wel opgemerkt dat de tijdsduur van de huidige regels beperkt is geweest en dat het vanuit deze optiek niet onlogisch is de huidige regels te handhaven.

4. Naar aanleiding van de beantwoording van vraag 4 – Staat dit voorstel van Buurtbalans niet haaks op het vorige voorstel (het om-de-hoek-tellen)?

Nee. Het gaat om twee verschillende aspecten. In de desbetreffende vraag van Buurtbalans gaat het over de wijze van tellen van het aantal panden met kamerverhuur. Dit aantal wordt vervolgens gebruikt bij het toepassen van de maximumnorm op straatniveau, m.a.w.: staat een straat al dan niet op slot voor verdere uitbreiding van kamergewijze verhuur. Bij het afstandscriterium gaat het over de vraag welke van die panden met kamerverhuur worden betrokken bij de toepassing van het afstandscriterium, m.a.w: de verdeling van panden met kamerverhuur binnen een straat.

5. Naar aanleiding van de beantwoording van vraag 5 – In uw antwoord zegt u dat er alleen quota gelden voor studenten. Wat wordt hiermee exact bedoeld?

Antwoord: In het raadsbesluit van september 2016 over de woonprogrammering 2016-2020 zijn door de raad alleen voor studentenhuisvesting quota voor splitsen, omzetten en herbestemmen vastgesteld. Voor andere doelgroepen wordt in het kader van splitsen, omzetten en herbestemmen in dit raadsbesluit geen ruimte geboden. In het raadsbesluit zijn twee uitzonderingen hierop bepaald:

- a. 10% van de programmeringsruimte wordt gereserveerd voor nieuwe, kleinschalige initiatieven (5 woningen of minder per initiatief) die passen bij de behoefte (zowel qua woonmilieu als woningtype).*
- b. Zowel voor het herbestemmen van (rijks-)monumenten als voor het huisvesten van specifieke doelgroepen (niches, zorgwoningen, tijdelijke woningzoekenden) blijven maatwerkoplossingen mogelijk.*



DATUM
29 november 2018

6. Naar aanleiding van de beantwoording van vraag 10 – Begrijp ik goed dat in uw antwoord staat dat overlast gemeten wordt aan de hand van de beleving en niet via concrete situaties? Zo ja, hoe objectief en meetbaar zijn de klachten over overlast dan?

Antwoord: Er is in het kader van de evaluatie van het beleid splitsen en omzetten voor gekozen het effect op overlast te verzamelen via interviews met betrokkenen. In het kader van de pilot Student en Leefbaarheid zijn concrete meldingen over overlast verzameld en geanalyseerd. Aan de hand van de meldingen die betrekking hebben op studentenpanden is vervolgens het verband gelegd tussen overlast en kamergewijze verhuur.

7. Naar aanleiding van de beantwoording van vragen 11 en 13 van de RIB van 6 november jl. – Bij de beantwoording van vraag 11 stelt u dat hier sprake is van naar uw mening onjuiste framing door verhuurders en studenten. Bij beantwoording van vraag 13 stelt u dat het afgegeven signaal vanuit beeldvorming ontstaat. Uw antwoord impliceert dat er geen concrete onderbouwingen zijn voor de signalen. Hoe serieus worden de signalen dan vervolgens door het college genomen?

Antwoord: Bij de beantwoording van vraag 11 over misstanden bij kamerbewoning – onterechte waarborgsommen, te hoge huren etc. – worden door mij twee punten genuanceerd. Dit betreft ten eerste het gemeentelijk beleid op het gebied van studenten dat er op gericht is de huisvestingsvraag te accommoderen in samenhang met de grote inzet bij grootschalige studentenhuusvesting. En ten tweede is mij uit onderzoek dat is gedaan in het kader van uw eerdere vragen niet gebleken dat dit soort misstanden op grote schaal voorkomt. Misstanden komen voor, maar zijn incidenteel van aard. En misstanden over huren en waarborgsommen dienen via de privaatrechtelijke weg te worden aangepakt. De Housing Helpdesk kan studenten hierin van advies dienen en begeleiden. In dit verband verwijs ik verder graag naar de beantwoording van de mondelinge vragen van uw fractie over oplichting van studenten d.d. 11 september 2018.

Het antwoord op vraag 13 betreft de relatie tussen de gestelde quota en het verlaten van Maastricht na afloop van de studententijd. Nogmaals: er is geen sprake geweest van het afremmen van studentenhuusvesting. Om diverse redenen is gekozen voor een invulling daarvan met een groot aandeel grootschalige studentenhuusvesting en een kleiner aandeel voor splitsen, omzetten en kleinschalige herbestemming. Dat de beeldvorming zowel bij (nieuwe) studenten als bij de afgestudeerden (nog steeds) anders is betreurt het college.

In 2016 is gelijktijdig met dit beleid het Actieprogramma Student en Stad vastgesteld. Dit programma is er op gericht studenten zich welkom te doen voelen in de stad en wederzijdse acceptatie te vergroten en gezamenlijk projecten uit te voeren. De huidige coalitie gaat verder op de ingeslagen weg en heeft het Actieprogramma gecontinueerd.

8. Naar aanleiding van de beantwoording van vraag 14 – Het is mij nog onvoldoende duidelijk dat als de leefbaarheid niet veranderd is waarom het beleid dan niet versoepeld kan worden of zelfs kan worden losgelaten. Kunt u dit nog eens nader toelichten? Is dit feitelijk niet een bevestiging dat de oplossing voor de leefbaarheid op andere vlakken ligt, zoals handhaving of dergelijke?

Antwoord: Toezicht en handhaving is van belang bij het slagen van het beleid splitsen en omzetten. Het beleid splitsen en omzetten is sinds juli 2016 gericht op onder andere een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad, behoud van kleine woningen, kwalitatieve eisen op woningniveau en eisen ten aanzien van de spreiding en concentratie van kamergewijze



DATUM
29 november 2018

bewoning. Als het college dit beleid loslaat, worden hiermee ook deze volkshuisvestelijke doelen losgelaten. Dit is dit strijdig met het door de raad vastgestelde woonbeleid en de woonprogrammering.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,
Wethouder Economie, (Eu)regionalisering, Wonen en Sociale Innovatie,

Vivianne Heijnen.