



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Uitkomsten onderzoek herbestemming
monumentale gebouwen
BEHANDELD DOOR
AR (Fred) Bunk

DATUM
3 maart 2020
Verzonden 3-3-2020
TELEFOONNUMMER
043 350 4450

BIJLAGEN
3
ONZE REFERENTIE
2020-06600

E-MAILADRES
Fred.Bunk@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Bij de behandeling van het raadsvoorstel programmering studentenhuisvesting 2019-2024 op 25 juni 2019 heeft de raad een motie aangenomen waarin het college wordt opgedragen onderzoek te doen naar het achterblijven van het herbestemmen van kleinschalige (= minder dan 25 woningen) monumentale niet-woongebouwen via de zogenaamde 40-40-40-regel uit het beleid voor splitsen, omzetten en herbestemmen. In deze raadsinformatiebrief informeer ik u over de uitkomsten daarvan.

Er is een analyse gemaakt van de afgegeven vergunningen voor kleinschalige herbestemming (zie bijlage 1). Daarnaast zijn interviews afgenomen bij direct betrokkenen, zowel buiten als binnen de gemeente. Doelstelling van deze interviews was te achterhalen welke redenen men ziet voor het niet volledig gebruiken van deze quota en suggesties en voorstellen ter verbetering op te halen. Het op de interviews gebaseerde rapport is als bijlage 2 bij deze nota gevoegd. Bijlage 3 bevat de reactie van het college hierop.

Uitkomsten kwantitatieve analyse

Uit het onderzoek blijkt dat er feitelijk van achterblijven geen sprake is. Weliswaar wordt niet elk jaar het hiervoor beschikbare quotum uit de zogenaamde 40-40-40-regel van het beleid voor splitsen, omzetten en herbestemmen benut. Maar daar staat tegenover dat een aantal plannen is gerealiseerd waarbij er geen toets aan het quotum hoefde plaats te vinden, omdat deze plannen rechtstreeks mogelijk waren op grond van het bestemmingsplan. Dit is mede een uitvloeisel van de keuze om in het facetbestemmingsplan splitsen en omzetten het verbod niet van toepassing te verklaren op panden met een gemengde bestemming.

Uit deze analyse zijn de volgende conclusies getrokken:

- Het beeld dat monumentale niet-woongebouwen beperkt worden omgezet naar wonen vraagt nuancering. Niet alleen worden de quota hiervoor gebruikt, maar er wordt ook structureel een aantal eenheden toegevoegd zonder dat er een toets aan de quoterings is vereist.
- Er blijkt slechts een beperkt aantal eenheden, om uiteenlopende redenen, door de gemeente te worden geweigerd.

Deze uitkomst zet de noodzaak om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om herbestemmen verder te stimuleren in een ander daglicht. Niettemin is het nuttig om te kijken hoe ontwikkelende partijen hier tegenaan kijken en of er in het proces van beoordeling en planontwikkeling verbeteringen mogelijk zijn.



DATUM
3 maart 2020

Interviews

Er is ook onderzoek gedaan naar de manier waarop betrokkenen aankijken tegen de manier waarop kleinschalige herbestemming van niet-monumenten nu plaatsvindt en hun suggesties ter verbetering hiervan. Er zijn interviews geweest met een aantal marktpartijen en met ambtenaren die aanvragen beoordelen. Opgehaald zijn observaties over mogelijke oorzaken van het achterblijven van het gebruik van beschikbare quota en suggesties en voorstellen ter verbetering. Het is dus geen wetenschappelijk onderzoek naar deze thematiek, maar geeft de visie van een aantal direct betrokken hierop.

Samenvattend is de reactie van het college op de suggesties en voorstellen als volgt:

- Een aantal suggesties kan ter overweging worden meegenomen in de eerstvolgende evaluatie van het beleid voor splitsen en omzetten. Het tijdstip hiervoor ligt nog niet vast, maar zal niet voor 2021 plaatsvinden. Het gaat daarbij om het proces en de invulling van de quoterings. De *omvang* van de quota staat hier overigens buiten. Deze is recent vastgesteld in de programmering studentenhuysvesting 2019-2024 en zal worden opgenomen in de nieuwe Woonprogrammering die dit jaar wordt opgesteld. Daarbij hoort het tot de mogelijkheden dat de quoterings van splitsen, omzetten en herbestemmen generiek voor meer groepen wordt opgezet dan alleen studenten (op grond van het huidige beleid uit de woonprogrammering 2016 is dit alleen toegestaan voor studenten en is er voor andere groepen woningzoekenden alleen individueel maatwerk mogelijk). Ook de suggestie om het quotum voor herbestemming ook open te zetten voor niet-monumenten kan in het kader van de nieuwe woonprogrammering worden onderzocht.
- Via de gebruikelijke algemene informatiekanalen zal de informatie over het beleid worden verbeterd. Daarnaast zal de verduidelijking worden gedeeld met de belangenvertegenwoordigers van woningeigenaren en particuliere verhuurders (VWWM, VEBM).
- Er is op grond van dit onderzoek geen aanleiding om de eisen voor welstand en duurzaamheid bij herbestemming van monumenten te versoepelen. Er zijn immers geen bijzondere omstandigheden vastgesteld.
Voor duurzaamheid geldt bovendien dat de gemeente geen eisen stelt die uitgaan boven het landelijke Bouwbesluit. Dit zijn minimeisen waarvan het college niet kan afwijken.

Hoogachtend,

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

Onderzoek
herbestemming
monumenten

Rapportage

Rapportage onderzoek herbestemming monumenten

Etil research group

Evert Webers

Sittard, 5 december 2019

Inhoud

1	Inleiding.....	4
1.1	Doelstelling van het onderzoek.....	4
1.2	Onderzoeksopzet.....	4
1.3	Steekproef.....	5
2	Oorzaken onvolledige benutting quotum.....	6
3	Oplossingen volledige benutting quotum.....	8

1 Inleiding

In de gemeente Maastricht wordt het beschikbare quotum voor de herbestemming van kleinschalige monumentale panden niet elk jaar volledig benut. De gemeente Maastricht vraagt zich onder meer af:

- Wat zijn de oorzaken hiervan?
- Op welke wijze kan worden gestimuleerd dat deze quota wel volledig worden gebruikt?

Onderzoeksbureau Etil heeft in opdracht van de gemeente Maastricht een onderzoek uitgevoerd om deze vragen te beantwoorden.

1.1 Doelstelling van het onderzoek

De doelstelling van het onderzoek is:

- Inzicht krijgen in de oorzaken voor de onvolledige benutting van het quotum voor de herbestemming van kleinschalige monumentale panden.
- Inventariseren van acties waarmee gestimuleerd kan worden dat het quotum wel volledig wordt gebruikt.

1.2 Onderzoeksopzet

Het onderzoek is uitgevoerd door middel van interviews met sleutelpersonen binnen de gemeente, adviesbureaus en marktpartijen.

Hierbij is de volgende aanpak gevolgd:

1. De gemeente Maastricht heeft een vooraankondiging gestuurd naar potentiële deelnemers aan het onderzoek.
2. Etil heeft vervolgens afspraken gemaakt met deze sleutelpersonen.
3. Etil heeft de interviews uitgevoerd. De interviews duurden een uur en vonden plaats op de werkplek van de sleutelpersoon. De interviews zijn uitgevoerd door een senior onderzoeker van Etil (Evert Webers).

1.3 Steekproef

De steekproef bestaat uit 13 sleutelpersonen:

naam	functie	organisatie
Hafid Bendaoud	Beheerder Bedrijfsonroerend goed, vrije sector huur, short stay, regisseur VvE	Servatius
Maarten Coenjaerts	Senior beleidsadviseur	Servatius
Wim-Jan Doelman	Accountmanager	gemeente Maastricht
Huib van Gastel	DGA	VVWM
Vera Hamers	Beleidsmedewerker Monumentenzorg	gemeente Maastricht
Janneke Houben	Accountmanager	gemeente Maastricht
Harold Janssen	Directeur restauratie/renovatie & transformatie	SatijnPlus Architecten
Piet Joosten	Directeur	RO-groep
Bart Kicken	Senior bouwvergunninger	gemeente Maastricht
Stefan Loo	Monumentenadviseur	gemeente Maastricht
Leon Maes	Eigenaar	Maes Vastgoed
Jos Nijssen	Directeur	HVN architecten
Annemieke Vos	Adviseur architectuurhistorie Provincie Limburg	Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

2 Oorzaken onvolledige benutting quotum

Een deel van de sleutelpersonen is verbaasd dat het quotum voor herbestemming van monumentale panden niet volledig wordt benut, omdat er een groot tekort is aan studentenwoningen in Maastricht en er veel monumenten zijn.

De sleutelpersonen noemen tijdens de interviews de volgende (mogelijke) oorzaken voor de onvolledige benutting van het quotum:

- Het is niet uit te sluiten dat een deel van de eigenaren van monumentale panden hun pand niet indienen voor omzetting in studentenhuisvesting omdat ze eenvoudigweg niet weten dat deze mogelijkheid in Maastricht bestaat. Ook een deel van de sleutelpersonen blijkt niet op de hoogte van de regeling of kent belangrijke onderdelen van de regeling niet. Zo weet vrijwel niemand dat de regeling uitsluitend is bestemd voor kleine monumentale panden, en dat het quotum niet geldt indien er meer dan 25 eenheden voor studenten worden gecreëerd.
 - Sommige monumentale panden zijn eenvoudigweg niet geschikt om te worden herbestemd als woning. Een klooster is bijvoorbeeld geschikt om te worden herbestemd (omdat er van oorsprong al in werd gewoond), maar een kerk veel minder (bijvoorbeeld omdat de glas in lood-ramen behouden moeten worden, maar deze lastig zijn in te passen in een groot aantal wooneenheden).
 - Bovendien is het opsplitsen van een monument in kleinere eenheden voor studenten vaak lastiger dan het opsplitsen van een monument in grotere, reguliere wooneenheden.
 - Het quotum is alleen van toepassing voor monumentale panden die momenteel geen woonbestemming hebben. Echter: veel panden hebben momenteel (ook) een woonbestemming. Indien een dergelijk pand wordt herbestemd voor studentenhuisvesting telt het pand dus niet mee in het quotum.
 - Het pand moet een monument zijn om binnen het quotum mee te mogen doen. Als het pand geen monument is dan wordt niet aan de voorwaarden voldaan en kan een aanvraag voor herbestemming niet in behandeling worden genomen.
 - De meeste sleutelpersonen twijfelen er aan of er in Maastricht wel voldoende potentieel is aan panden die aan alle eisen voldoen om in aanmerking te komen voor toepassing van de regeling:
 - kleinschalig monument;
 - zonder bestemming voor wonen;
 - te koop of momenteel niet in gebruik.
 - Enkelen sleutelpersonen vinden het vreemd dat deze eisen niet gelden indien er 25 of meer eenheden voor studenten worden gecreëerd.
 - Een deel van de sleutelpersonen vermoedt dat het economisch niet rendabel of minder aantrekkelijk is om een monumentaal gebouw om te zetten in studentenhuisvesting:
 - Monumenten hebben doorgaans een hogere prijs dan reguliere gebouwen.
 - Bij een verbouwing aan een monumentaal pand gelden meer regels dan bij een regulier pand, en hierdoor
 - is de verbouwing complexer, bijvoorbeeld omdat er meer vergunningen moeten worden aangevraagd dan bij een regulier pand (bijvoorbeeld: voor het verplaatsen van niet-dragende muren is bij een regulier pand geen vergunning nodig, maar bij een monument wél);
 - moeten er duurdere materialen worden gebruikt, omdat het monumentale karakter behouden moet blijven;
 - duurt de verbouwing langer.
 - Dit leidt tot hogere verbouwingskosten.
 - De huurinkomsten zijn bij studentenhuisvesting lager dan bij reguliere wooneenheden.
- De aanneme dat de huurinkomsten bij studentenhuisvesting lager zijn, wordt 'weersproken' door een ander deel van de sleutelpersonen. Zij stellen dat de huurinkomsten per eenheid weliswaar lager zijn, maar dat de totale opbrengst per pand hoger zal zijn omdat er bij huisvesting van studenten veel meer eenheden in een pand geplaatst kunnen worden, en de opbrengst per saldo dus hoger zal zijn.

- Bij bewoning van een pand door een grote groep mensen (zoals bij studentenhuisvesting) gelden meer regels dan bij bewoning door een regulier huishouden (bijvoorbeeld regels op het gebied van brandveiligheid). Deze extra regels en extra kosten (naast de extra regels en kosten omdat het een monument betreft) kunnen ook een reden zijn om een pand niet te herbestemmen voor studentenhuisvesting.
- Een andere reden voor het lage aantal herbestemmingen van monumenten voor studentenhuisvesting is dat verbouwingen duurzaam moeten worden uitgevoerd, maar dat duurzaam verbouwen binnen een monument veel lastiger en kostbaarder is dan in een regulier pand. Een voorbeeld hiervan is een pand waarbij de isolatie alleen aan de binnenkant kon worden aangebracht omdat anders de monumentale buitenkant aangetast zou worden. De isolatie aan de binnenkant leidde er echter toe dat de woonruimte dermate klein werd dat het niet meer mogelijk was om er een bankstel neer te zetten.
- Soms voldoet een pand aan veel eisen, maar wordt de aanvraag afgewezen omdat er geen fietsen gestald kunnen worden op eigen terrein. Een sleutelpersoon merkt op dat dit punt soms creatief wordt opgelost door bijvoorbeeld in een slecht toegankelijke kelder een fietsenstalling te tekenen, hoewel alle betrokkenen weten dat hiervan geen gebruik zal worden gemaakt en de fietsen uiteindelijk toch op de openbare weg worden geplaatst. Het intekenen van deze fietsenstalling leidt echter wel tot verlies aan woonruimte en kan op die manier wel weer een probleem vormen.
- Hetzelfde geldt ook voor inpandige bergingen: hiervoor moet ook ruimte worden gereserveerd, en deze ruimte gaat ten koste van de woonruimte.
- Ook de afwezigheid van 'eigen' parkeerplekken kan een probleem vormen, hoewel sommige sleutelpersonen aangeven dat dit opgelost kan worden door een storting in het Parkeerfonds (vanuit dit fonds kan de gemeente Maastricht extra parkeerplaatsen realiseren, hoewel enkele personen twijfels hebben of dit wel daadwerkelijk gebeurt).
- Studentenhuisen hebben bij een deel van de Maastrichtse bevolking een negatief imago. De mogelijke weerstand van 'de buurt' tegen de komst van studenten is ook een reden waarom investeerders er soms van afzien om een monumentaal gebouw om te zetten in studentenhuisvesting.
- Een andere, aanvullende verklaring is de vrees dat studenten mogelijk minder voorzichtig met een woning omgaan en de monumentale en financiële waarde van een pand hierdoor daalt.
- De wijze van indienen van aanvragen voor de herbestemming van monumentale panden roept bij (potentiële) aanvragers irritatie op. De aanvragen moeten namelijk op één dag in het jaar aan de balie van de gemeente Maastricht worden afgegeven volgens het principe 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt'. In de praktijk leidt dit ertoe dat mensen in slaapzakken voor de deur liggen om maar als eerste aan de beurt te zijn. Enkele sleutelpersonen geven aan dat men hierdoor afziet van het doen van een aanvraag omdat men zich als een 'bedelaar' behandeld voelt.

3 Oplossingen volledige benutting quotum

De sleutelpersonen noemen de volgende oplossingen voor een volledige benutting van het quotum:

- De gemeente Maastricht zou te rade kunnen gaan bij andere studentensteden met veel monumentale gebouwen waar de herbestemming succesvol verloopt (zoals in Nijmegen).
- Personen die werkzaam zijn bij marktpartijen moeten beter geïnformeerd worden over de specifieke eisen uit de regeling, zodat er minder aanvragen afvallen omdat men niet op de hoogte was van een bepaalde eis. Zo is bijvoorbeeld de eis dat het om een officieel monument moet gaan relatief onbekend.
- De eis laten vallen dat een pand een officieel monument moet zijn, en de regeling verruimen naar 'beeldbepalende' gebouwen.
- De eis laten vallen dat de huidige bestemming van een pand niet-wonen moet zijn, omdat veel van de monumentale panden nu (ook) al een woonbestemming hebben.
- De Commissie Welstand zou de regels voor verbouwing van een monumentaal pand soepeler kunnen hanteren, zodat deze regels minder een barrière vormen (omdat strikte toepassing van de regels doorgaans leidt tot complexe, langdurige en kostbare verbouwingen).
- Bovendien zou de gemeente de regels voor duurzaamheid soepeler kunnen hanteren omdat duurzaam verbouwen en de eis om het monumentale karakter in stand te houden, leidt tot veel hogere kosten en in sommige gevallen bijna onmogelijk is.
- De gemeente zou een financiële bijdrage kunnen leveren aan de extra verbouwingskosten voor monumentale panden.
- Een andere maatregel is het bieden van meer flexibiliteit in reeds verleende vergunningen. Als nu bijvoorbeeld een vergunning is verleend voor een studentenhuus zonder gemeenschappelijke keuken dan is het niet toegestaan om het pand te verbouwen naar eenheden met een eigen keuken, terwijl er vrijwel uitsluitend behoefte is aan studentenhuusvesting met een eigen kook- en doucheruimte.
- Een commissie binnen de gemeente Maastricht zou een lijst kunnen maken van panden
 - die zich goed lenen voor herbestemming;
 - waarvan verwacht mag worden dat de verbouwing tegen relatief lage kosten kan worden uitgevoerd.
- Trachten de weerstand tegen de komst van studenten weg te nemen, bijvoorbeeld door:
 - het beperken van het aantal studenten per woning;
 - strikte handhaving bij overlast;
 - in een vroegtijdig stadium te zorgen voor contact tussen de studenten en de andere bewoners van een straat (bijvoorbeeld in de vorm van een Whatsapp-groep waarin overlast gemeld kan worden).
- Een heel praktische oplossing voor het niet volledig benutten van het quotum is het verlagen van het quotum, zeker als andere categorieën in de 40-40-40 regel wél volledig worden benut. Het quotum zo dan bijvoorbeeld 50-50-20 kunnen worden.
- Duidelijk maken dat het quotum niet geldt indien er 25 of meer eenheden worden gecreëerd. Deze regel is namelijk relatief onbekend. De personen die de regel wél kennen, weten niet waarom deze uitzondering wordt gemaakt.
- Aanpassen van de manier waarop aanvragen moeten worden ingediend, zodat het niet meer nodig is om voor de deur van de gemeente te bivakkeren (dit zorgt bij sommigen namelijk voor een daling van de animo om een aanvraag in te dienen).
- Meerdere sleutelpersonen geven aan dat het de gemeente Maastricht ontbreekt aan de duidelijke visie op de huisvesting van studenten. Een goed voorbeeld daarvan is het feit dat de Hotelschool 300 eenheden toevoegt, terwijl er niets is gedaan met de naastgelegen, beeldbepalende gevangenis. Deze sleutelpersonen vrezen dat het huidige beleid ervoor zorgt dat investeerders van buiten de stad tegen elkaar op blijven bieden om panden in bezit te krijgen. Hierdoor stijgen de verkoopprijzen én de uiteindelijke huurprijzen voor de studenten (omdat deze investeerders over het algemeen snel rendement op hun investering willen behalen).
Een oplossing hiervoor is om panden niet te verkopen aan de hoogste bidder, maar aan de partij die in haar plannen laat blijken het meeste oog te hebben voor een balans tussen rendement, betaalbare studentenhuusvesting en de kwaliteit van het pand na de verbouwing.

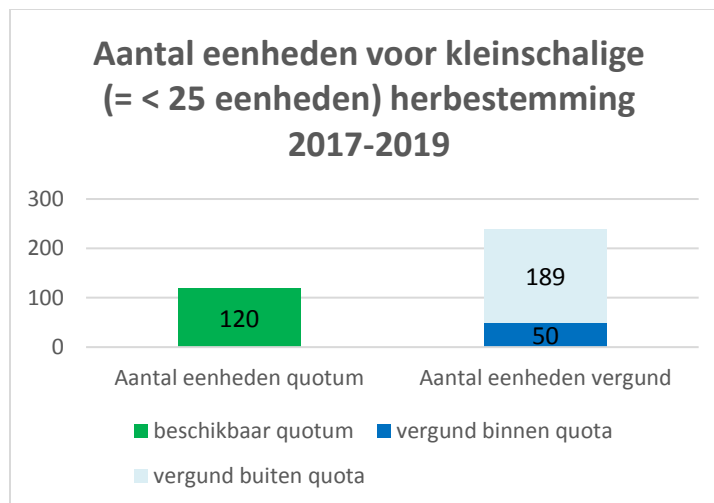
Sommige sleutelpersonen vrezen namelijk dat Maastricht in de toekomst alleen nog betaalbaar is voor rijkere (oude) mensen. Maastricht wordt dan – bij wijze van spreken - de meest bezochte stad van Nederland, maar ook de minst bewoonde stad van Nederland. Om die reden pleiten sommigen ervoor om de regeling in de huidige vorm af te schaffen.

- Een alternatieve manier om
 - beeldbepalende gebouwen te behouden
 - extra studentenhuisvesting toe te voegen

is het nieuw leven inblazen van het project 'wonen boven winkels'. Zo zou de gemeente bij winkelruimtes die langer dan een half jaar leeg staan, moeten kunnen afdwingen dat de bovenverdieping weer toegankelijk wordt gemaakt vanaf de voorzijde, zodat deze op een betaalbare manier geschikt kunnen worden gemaakt voor bewoning door studenten.

BIJLAGE 2 BIJ RIB ONDERZOEK KLEINSCHALIGE HERBESTEMMING MONUMENTALE GEBOUWEN

UITKOMSTEN KWANTITATIEVE ANALYSE



Overzicht aantal aanvragen 2017-2019

	2017	2018	2019	totaal	Totaal
Aangevraagde vergunningen	29	32	34	95	100%
Ingetrokken door aanvrager	0	5	0	5	5%
Buiten behandeling	8	8	8	24	25%
Geweigerd	2	4	5	11	12%
Nog in behandeling	-	-	9	9	9%
Verleend	19	15	12	46	48%

Belangrijkste oorzaak is het buiten behandeling stellen van een aanvraag. Dit kan diverse oorzaken hebben. Soms verzuimt een aanvrager, ook na aandringen vanuit de gemeente, een aanvraag compleet te maken, waarop de gemeente de procedure stopzet. Ook de aanvrager zelf kan hierom verzoeken. Een andere reden kan zijn dat er geen vergunning nodig is, omdat het bestemmingsplan dit rechtstreeks toelaat. Voor 2019 zijn nog niet alle aanvragen afgehandeld. Dit zijn vooral plannen die aan het einde van het jaar zijn ingediend.

Redenen weigeren aanvraag 2017-2019

<u>Beleidsregels splitsen, omzetten en herbestemmen</u>	
Geen monument	1
Onduidelijk of splitsen of omzetten	2
Stedenbouwkundig ongewenst (C-toets)	2
<u>Overig beleid en regelgeving</u>	

Voldoet niet aan eisen Bouwbesluit	2
Voldoet niet aan milieuwetgeving (geluid)	1
Bezwaar o.g.v woonbeleid en stedenbouw	1
Voldoet niet aan parkeerbeleid	1
Omzetten naar kantoor beleidsmatig ongewenst	1
Totaal geweigerd	11

Het aantal geweigerde vergunningsaanvragen is gering, 11 over de afgelopen 3 jaar (12% van het totaal). In tabel 4 zijn de redenen van weigering opgenomen. Hieruit blijkt dat 5 aanvragen zijn geweigerd op grond van het beleid voor splitsen, omzetten en herbestemmen. De overige zijn geweigerd op grond van ander beleid en regelgeving. Eén duidelijke hoofdoorzaak blijkt daarbij niet naar voren te komen. Er zijn geen plannen geweigerd vanwege het niet beschikbaar zijn van voldoende quotum.

BIJLAGE 3 BIJ RIB ONDERZOEK KLEINSCHALIGE HERBESTEMMING MONUMENTALE GEBOUWEN

SAMENVATTING RESULTATEN ONDERZOEK ETIL EN REACTIE COLLEGE OP VERBETERSUGGESTIES

Opgehaalde meningen over oorzaken onvolledig benutten quotum

<u>Quotering</u>	Wijze van indiening (wie het eerst komt....) roept irritatie op
<u>Andere eisen beleid splitsen en omzetten</u>	- Alleen monumenten komen in aanmerking - Er zijn te weinig panden die voldoen aan eis monument, kleinschalig en leegstaand - Invulling eis fietsenstalling en afvalberging niet altijd reëel - Parkeren (al kan storting in Parkeerfonds dit deels opheffen)
<u>Financiële aspecten</u>	Niet rendabel om te herbestemmen naar studentenhuisvesting (maar niet alle geïnterviewden zijn het daarmee eens)
<u>Bouwkundige aspecten</u>	- Gebouw niet geschikt i.h.a. - Gebouw niet geschikt voor opdelen in kleine onzelfstandige eenheden - Bij meer dan 5 kamers gelden er zwaardere eisen voor brandveiligheid en daarmee zijn er extra kosten - Duurzaam verbouwen is in een monument lastiger en duurder
<u>Informatie</u>	- Onbekendheid bij eigenaren van de mogelijkheid (m.n. voor panden > 25 eenheden) - Vreemd dat eisen niet gelden bij grootschalige huisvesting
<u>Overig</u>	- Negatief imago schrikt investeerders af om monument om te zetten naar studentenhuisvesting - Studenten gaan minder zorgvuldig om met pand

Suggesties ter verbetering en reactie college daarop

QUOTERING
Suggestie Etil rapport: Kijk naar de praktijk in andere gemeenten.
<i>Reactie: Bij de vormgeving van het huidige beleid in 2015 en 2016 is nadrukkelijk gekeken naar de werkwijze in andere gemeenten met veel kamerverhuur en studentenhuisvesting. Daaruit is gebleken dat elke gemeente haar eigen samenstel van in te zetten instrumenten kiest. Vanwege de voor Maastricht specifieke keus om prioriteit te geven aan grootschalige huisvesting, gecombineerd met de wens om e.e.a. te regelen aan de hand van vooraf bepaalde harde normen, is (ook) voor quotering gekozen. Besloten is het beleid in ieder geval tot einde 2020 ongewijzigd te laten. Bij de eerstvolgende evaluatie zal worden bekeken of deze keus van instrumenten aanpassing behoeft.</i>
Suggestie Etil rapport: Sta toe dat onzelfstandige eenheden worden omgezet naar zelfstandige eenheden zonder toets aan quota splitsen en omzetten.
<i>Reactie: Hierover is onder andere bij de laatste evaluatie eind 2018 van gedachten gewisseld. Toen is geconcludeerd dat dit de quotering te zeer zou doorkruisen. Daarom is deze mogelijkheid bewust niet ingevoerd.</i>
Suggestie Etil rapport: Verlaag quotum herbestemmen van 40 naar 20; 40-40-40 wordt dan 50-50-20
<i>Reactie: Dit stond in oorspronkelijke raadsvoorstel programmering studentenhuisvesting 2019-2024. Raad heeft bij amendement besloten de huidige verdeling 40-40-40 te handhaven.</i>
Suggestie Etil rapport: Pas wijze van aanvragen aan.
<i>Reactie: Er bestaat ook de mogelijkheid van digitaal indienen. Men is dus niet verplicht om in een fysieke wachtrij te gaan staan. Wie het eerst komt wie het eerst maalt, wordt als rechtvaardig en meest eenvoudig toe te passen systeem gezien. Wijze van aanmelden en volgorde kan worden meegenomen bij eerstvolgende evaluatie van het beleid.</i>

ANDERE EISEN BELEID SPLITSSEN EN OMZETTEN

Suggestie Etil rapport: Laat eis vallen dat het om pand moet gaan met niet-woonbestemming.

Reactie: Dit is niet nodig. Voor een monument met woonbestemming kan een beroep worden gedaan op de regels/aparte quota voor splitsen en omzetten.

Suggestie Etil rapport: Laat eis vallen dat het om een monumentaal pand moet gaan.

Reactie: Prioriteit voor monumenten is vastgelegd in diverse beleidsstukken. Reden hiervoor is dat herbestemming van monumenten in de regel een grotere bijdrage levert aan het behoud en de doorontwikkeling van een aantrekkelijke (binnen-)stad dan de herbestemming van een willekeurig ander pand zonder woonbestemming. Daarnaast draagt dit bij aan het voorkomen van leegstand van monumenten en daarmee verlies van monumentale waarden. Deze prioriteit kan in het kader van de nieuwe woonprogrammering worden heroverwogen. Hiervoor is nader onderzoek nodig naar de relatie tussen het verbreden van het quotum en het mogelijke effect op verlies van monumentale waarden door leegstand van monumenten. Daarnaast is hiervoor nodig dat in het kader van de woonprogrammering wordt bepaald of de vraag naar kamers en kleinere wooneenheden een dergelijke verruiming wenselijk maakt.

FINANCIËLE ASPECTEN

Suggestie Etil rapport: Geef een financiële bijdrage aan extra verbouwingskosten monument.

Reactie: Gezien het aantal wooneenheden dat via herbestemmen van monumenten tot nu toe is toegevoegd is er geen aanleiding om extra kosten te subsidiëren. Bovendien zijn er reguliere landelijke en provinciale regelingen waar men een beroep op kan doen.

BOUWKUNDIGE ASPECTEN

Suggestie Etil rapport: Hanteer soepeler welstandseisen.

Reactie: De getalsmatige analyse, de redenen voor weigering en het rapport van Etil geven geen aanleiding om de huidige eisen te versoepelen.

Suggestie Etil rapport: Hanteer soepeler duurzaamheidseisen.

Reactie: De getalsmatige analyse, de redenen voor weigering en het rapport van Etil geven geen aanleiding om de huidige eisen te versoepelen.

INFORMATIE

Suggestie Etil rapport: Informeer marktpartijen beter over regeling.

Reactie: Op de gemeentelijke website stond dit duidelijk aangegeven. Op de nieuwe website is dit minder duidelijk. Dit kan worden verbeterd.

Suggestie Etil rapport: Informeer marktpartijen beter dat regeling betrekking heeft op monumenten.

Reactie: Op de gemeentelijke website stond dit duidelijk aangegeven. Op de nieuwe website is dit minder duidelijk. Dit kan worden verbeterd.

Suggestie Etil rapport: Informeer dat beleid splitsen en omzetten betrekking heeft op plannen tot 25 eenheden en leg deze regel beter uit.

Reactie: Op de gemeentelijke website stond en staat dit inderdaad niet duidelijk aangegeven. Dit kan worden verbeterd.

OVERIG

Suggestie Etil rapport: Stel cie. in die inventarisatie maakt van mogelijk geschikte panden en verbouwkosten daarvan.

Reactie: Een dergelijk onderzoek op pandniveau is erg arbeidsintensief en duur. Hiervoor ontbreken de financiële middelen. Bovendien is het de vraag of dit nodig is, gezien het grote aantal wooneenheden dat in monumenten wordt gerealiseerd. Een meer algemeen en beperkter onderzoek heeft te weinig meerwaarde, omdat dit vaak te weinig zekerheid geeft over de werkelijke verbouwmogelijkheden van een monument.

Suggestie Etil rapport: Neem weerstand tegen studenten weg door minder studenten per woning, strikte handhaving overlast en vroegtijdig contact tussen studenten en omwonenden.

Reactie: De gemeente heeft dit al hoog in het vaandel staan. Via het programma StudentenStad probeert de gemeente de integratie van studenten in de stad te verbeteren en daarmee een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid. Er wordt gehandhaafd op overlast.

Suggestie Etil rapport: Gemist wordt duidelijke visie op studentenhuisvesting. Doe iets aan verkoop aan de hoogste bidder en voorkom dat Maastricht onbetaalbaar wordt.

Reactie: De visie op studentenhuisvesting is verwoord door in juni 2019 door raad vastgestelde programmering studentenhuisvesting. Verkoop aan hoogste bidder is een thematiek die dit onderzoek over herbestemming ver te boven gaat. In nieuwe woonprogrammering zal aandacht worden besteed aan betaalbaarheid.

Suggestie Etil rapport: Blaas het project Wonen boven winkels nieuw leven in en dwing eigenaren bij langdurige leegstand tot het toegankelijk maken van de bovenverdieping vanaf de voorzijde.

Reactie: Deze aanbeveling is niet realistisch. Het project Wonen boven Winkels is beëindigd, omdat het financieel-technisch alleen mogelijk bleek om de overgebleven voorraad met zeer hoge subsidies panden geschikt te maken voor wonen. Anders geformuleerd: de "makkelijke" panden zijn via dit project aangepakt, wat resteert zijn de "moeilijke" panden. Er is geen basis om eigenaren te verplichten om bij langdurige leegstand de bovenverdieping toegankelijk te maken. En vorderen bij langdurige leegstand kan alleen als het om bestaande woonruimte gaat, dus niet om panden die hiervoor eerst geschikt moeten worden gemaakt.