

Verslag: de heer Van Vlodrop

Woningsplitsing

Aanwezig

Voorzitter: mevrouw Van Ham.  
College: wethouder Van Grootheest.  
Griffie: mevrouw Leenders.

De dames Heijnen, Meese, van Loo en Nuyts.

De heren Brüll, Van Lunen, Schoffeleers, Hoen, N. Beckers, Erckens en P. Frijns.

Vertegenwoordigers van buurtplatforms, vereniging van huiseigenaren, Woonpunt, Maastrichtse Studentenraad, bewoners en huiseigenaren.

De heer Tiggelhoven (Companen, adviesbureau)

De **voorzitter** heet iedereen om 17.00 uur welkom. Zij nodigt alle aanwezigen uit om na een korte introductie hun inbreng te doen. Onderwerp van dit overleg zijn de werking van het huidige beleid en de ervaringen met dat beleid, vooral van de mensen in het veld. Zij geeft het woord aan de wethouder voor een korte inleiding.

Wethouder **Van Grootheest** deelt mee dat het deze avond gaat om een evaluatie van de woningsplitsing. Bij de behandeling van het centrumplan is uitgebreid gesproken over woningsplitsing. Naar aanleiding van de vierkante-meterdiscussie is een amendement aangenomen en is afgesproken om het beleid later te evalueren. Aan de hand van een aantal stellingen wordt de evaluatie besproken. Raadsleden en burgers worden in de gelegenheid gesteld om signalen af te geven.

De raad heeft ook een motie ingediend om 500 studentenkamers extra te gaan controleren. Die controle doet nogal wat stof opwaaien in de stad. De wethouder benadrukt dat het gaat om twee verschillende onderwerpen: de evaluatie van de woningsplitsing en de extra handhaving.

**Partij Veilig Maastricht** (mevrouw Meese) wil weten of de extra controle deel uitmaakt van het beleid van 2013.

Wethouder **Van Grootheest** deelt mee dat de raad het college opdracht heeft gegeven om extra controles uit te voeren op het gebied van brandveiligheid, illegale situaties en naleving van het bestemmingsplan. De controles vinden plaats met regelgeving die op dat moment van toepassing is.

De heer **Van Gastel** (voorzitter van de verhuurdersvereniging woonruimtes van Maastricht) merkt op dat de vergunningen die voor 1 januari 2015 zijn afgegeven nooit afgestemd zijn met het bestemmingsplan.

Wethouder **Van Grootheest** deelt mee dat de zaak iets genuanceerder ligt. Hij bestrijdt dat er nooit gecontroleerd is op bestemmingsplannen. De reden van de motie was dat er in de afgelopen periode geen prioriteit aan handhaving was gegeven in onder andere Limmel en Brusselse Poort.

**D66** (de heer Schoffeleers) deelt mee dat hij samen met andere partijen de motie heeft ingediend als reactie op het jaarverslag van het team Handhaving, waarin stond dat er onvoldoende menskracht en geld was om de vermoedelijk 500 adressen in één jaar te kunnen controleren. Het betreft een breed gedragen gevoel in de stad dat ook op dat gebied gehandhaafd moet worden.

**PvdA** (de heer Van Lune) wil op de eerste plaats weten waarom en hoeveel woningen afgekeurd worden. Verder moet het proces van woningsplitsing worden doorgezet. Als zaken niet voldoen, moet gekeken worden naar de consequenties voor het woningsplitsingsbeleid. Tegelijkertijd moeten de evaluatie doorgezet worden.

**Liberale Partij Maastricht** (mevrouw Nuyts) wil weten wanneer de mensen op de tribune, de burgers, hun signalen kunnen afgeven.

De **voorzitter** herhaalt dat daarvoor de gelegenheid is na de presentatie.

**Maastrichtse Volkspartij** (de heer Hoen) constateert dat er gesproken wordt over nieuw beleid, over het handhavingsbeleid en over een voorstel voor het realiseren van campussen en niet over de behoefte van studenten om in de oude binnenstad te kunnen wonen en wat er allemaal fout is gegaan. Maastricht heeft namelijk het plan om in woningen inpandige fietsenstallingen te realiseren. Dat irriteert spreker. Hij benadrukt dat ook studenten juridische rechten hebben als ze contracten hebben afgesloten. Daar wordt nu echter geen rekening mee gehouden.

De **voorzitter** geeft ruimte voor de presentatie en de evaluatie. Zij stelt voor om, als daar behoefte aan is, een stadsronde over de handhaving in te plannen.

De heer **Tiggelhoven** (Companen) heeft de gemeente begeleid bij de evaluatie van het beleid woningsplitsing en kamerverhuur. Na een presentatie is er gelegenheid tot het stellen van vragen. Daarna wordt gesproken over mogelijk nieuw beleid aan de hand van een aantal stellingen.

In 2008 is de notitie Woningenplitsing opgesteld, waarin aandacht was voor het opsplitsen van woningen in kamers. Voor elke buurt is een percentage grondgebonden woningen vastgesteld, omdat er steeds meer sprake was van gestapelde woningen. Sommige buurten zijn aangeduid als 'ja, mits'-wijken, andere buurten zijn 'nee, tenzij'-wijken. In die laatste wijken is in principe geen kamerhuur toegestaan, tenzij de splitsing een verbetering is van het woon- en leefklimaat. In de andere wijken wordt kamerverhuur in principe toegestaan. In de loop van de tijd is een aantal normen verscherpt, onder andere de vierkante-meternorm, en zijn er eisen gesteld op het gebied van leefbaarheid en voor de fietsvoorzieningen.

In de evaluatie ging het om een meting van de effecten van de uitwerking van het amendement en de ontwikkeling van de woningsplitsing, zowel kwantitatief als kwalitatief. Handhaving is niet geëvalueerd, maar speelt wel een rol.

Uit het onderzoek blijkt dat de ontwikkelingen zich voltrekken binnen de gestelde doelstellingen en randvoorwaarden. Het aantal aanvragen woningsplitsing en kamerverhuur is na de invoering van de regels als gevolg van het ingediende amendement, waarbij kritischer werd gekeken naar aanvragen voor woningsplitsing en kamerverhuur, sterk afgenomen. Ook zijn er minder aanvragen goedgekeurd.

Er is verder gesproken met coöperaties, particuliere eigenaren, buurtplatforms en studenten. Daaruit blijkt een groei van de overlast, onder andere op het gebied van parkeren. Ook staat in sommige wijken de leefbaarheid onder druk in verband met feesten van studenten en overlast door fietsen. Ook is er kritiek op het beheer van de panden, zowel fysiek als sociaal.

Sinds de metingen zijn er vijftien bezwaarschriften ingediend, voornamelijk van aanvragers van woningsplitsingen. Er zijn echter slechts twee bezwaren toegekend.

De indeling in verschillende soorten wijken (ja, mits; nee, tenzij) zorgt voor veel onduidelijkheid. Er is een grote vraag naar uniformiteit en eenduidigheid, ook bij de afdeling Handhaving. De oplossing is een soort facetbestemmingsplan in combinatie met een huisvestingverordening, zodat je een afgegeven vergunning ook weer kunt intrekken. Dat is bij een bestemmingplan minder gemakkelijk. De basis van de notitie was het aantal grondgebonden woningen. Nu speelt steeds meer de leefbaarheid een rol. Daarvoor moeten beleidsregels worden opgesteld. Ook moet meer aangesloten worden op de geldende normen. Zo leveren de vierkante-meternorm en eisen op het gebied van lichtinval en dergelijke problemen op. Ook moet het mogelijkheden zijn om de regels te handhaven.

Mogelijk nieuw beleid kent een aantal dilemma's. Het aantal studenten groeit de komende jaren. Dat biedt mogelijkheden voor splitsingen en omzettingen, zeker op plekken waar minder vraag is naar zelfstandige woningen. Daarmee blijft ook de woningvoorraad flexibel. Bovendien is er meer behoefte aan kleinere woonruimten. Het ruimhartig toestaan van woningsplitsingen concurreert echter ook met het huidige woningbouwprogramma. Het is goed om de behoefte aan kamers en woningen te meten.

De gemeente kent een aantal lege karaktervolle panden met een toegevoegde waarde voor de gemeente. Ook aan die panden kan een nieuwe invulling gegeven worden, bijvoorbeeld met kamerverhuur. Er moet echter ook ruimte blijven voor particuliere initiatieven.

De **voorzitter** geeft ruimte voor het stellen van vragen en het inbrengen van meningen. Zij constateert dat handhaving een belangrijk aspect is en stelt voor om daar in een andere sessie verder over te spreken. Zij wil de discussie (aan de hand van een aantal stellingen) graag beperken tot de voorliggende evaluatie.

De heer **Templa** (voorzitter van het buurtplatform Brusselse Poort) benadrukt dat de ingeslagen weg van handhaving goed werkt. Daarover is eerder tien jaar overleg gepleegd met de gemeente. De ingezette kentering komt echter te laat. In delen van de wijk is het aantal studentenpanden meer dan 50%. De huisvesting is grotendeels illegaal en er is geen sprake meer van een goede leefbaarheid. Veel etagewoningen waren geschikt voor ouderen, maar hun leven is in de wijk onmogelijk gemaakt door de radicaal andere leefstijl van de andere wijkbewoners (studenten). De enige verhuurdersorganisaties waar de bewoners van de wijk terechtkonden, waren de klassieke woningcorporaties. Alleen zij waren bereid om overleg te voeren met het wijkplatform. Slechts enkele pandjesbazen waren bereid om maatregelen te treffen. Veel eigenaren verschuilen zich achter dubieuze bureautjes en zijn schier onbenaderbaar. Maastricht kan nog veel leren van steden als Tilburg, waar sprake is van een openbaar register.

Een **deelnemer** (Organisatie van pandeigenaren) vindt dat er eerst een evaluatie moet plaatsvinden en onderzocht moeten worden welke groepen in welke wijken en in welke woningen wonen. Het is bij sommige woningen onbekend of er gezinnen of een groot aantal studenten in wonen. Het is goed dat de eigenaren zich georganiseerd hebben. Buurtplatforms hebben gevraagd om namen, adressen en telefoonnummers van pandeigenaren om bij problemen aan de bel te kunnen trekken. Dat verzoek moet nog 'ingekopt' worden. Dat zal de leefbaarheid vergroten. Hij pleit nogmaals voor een goede evaluatie van de situatie in de wijken.

De heer **Swarts** (eigenaar van een pand) maakt zich grote zorgen, onder andere omdat de gemeente het begrip eenpersoonshuishouden nu anders interpreteert en toepast. Bij de vergunningaanvraag kan niet worden ingevuld dat het gaat om kamerverhuur aan studenten. Studentenhuisvesting werd altijd gezien als een gewone woonfunctie. Op 1 april 2012 is het bouwbesluit aangepast, maar in het bestemmingsplan is het begrip eenpersoonshuishouden nog steeds niet gedefinieerd.

De raad heeft onlangs opdracht gegeven om de panden te controleren. Dat heeft geleid tot een grote handhavingsactie. Spreker vindt ook dat overlast aangepakt moet worden en dat er onder andere op brandveiligheid gecontroleerd moet worden. Hij benadrukt echter dat veel panden voor de verandering van het beleid legaal waren. Nu zijn de panden plotseling illegaal. Het begrip eenpersoonshuishouden wordt wel in het bestemmingsplan gehanteerd, maar wordt er niet in gedefinieerd. Ook is het begrip kamerverhuur niet gedefinieerd. Zelfs de rechter heeft de term in het woordenboek moeten opzoeken. Die onduidelijkheden hebben ertoe geleid dat de gemeente geen grip heeft op de ontwikkelingen. Door gebrek aan prioriteit is er ook niet handhavend tegen opgetreden. Zelfs na de aanscherping van het beleid is niet opgetreden tegen verdere uitbreidingen.

De afdeling Handhaving handhaaft op basis van het actuele bestemmingsplan. Spreker is het daar niet mee eens, maar constateert ook dat de afdeling Handhaving niet anders kan. De raad moet dus een ander besluit nemen. Spreker vraagt dan ook namens de verhuurders en huurders om deze dwaling recht te zetten en vraagt verder toe te zeggen dat er voor 1 augustus 2015 geen ontruiming plaatsvinden van panden die eerst legaal waren en door de nieuwe regelgeving illegaal zijn geworden.

De heer **Niessen** (bewoner en eigenaar van een pand in de Alexander Battalaan in Maastricht) deelt mee dat er in de straat veel studentenpanden zijn. Die veroorzaken veel overlast door de vele feestjes en bijeenkomsten.

De heer **Ries** (pandeigenaar en verhuurder van studentenkamers) gaat in op de 50-vierkante-metereis. Door die eis komt de kwaliteit van wonen in sommige gevallen in het gedrang. Het is niet toegestaan om allerlei voorzieningen in een kleinere ruimte aan te brengen, waardoor ook in die ruimte een hogere kwaliteit van wonen mogelijk is. Spreker vraagt zich dan ook af wat de reden van

die eis is. Hij deelt tot slot mee dat het plan Carré ook studio's bevat die kleiner zijn dan de vereiste 50 m<sup>2</sup>.

De **voorzitter** gaat over op de bespreking van de instellingen. De heer Tiggelhoven leidt de discussie.

#### Stelling 1, woningniveau

##### Sluiten we in oppervlaktematen aan bij het Bouwbesluit nieuwbouw of willen we een plus?

De heer **Dassen** (Buurtkader Limmel) deelt mee dat in zijn wijk veel studentenpanden aanwezig zijn. Het zijn veelal grote kamers tegen een redelijke prijs. Dat is ook nodig om een studentenhuus leefbaar te houden.

Een **deelnemer** benadrukt dat de grootte van een kamer niet overeen hoeft te komen met de mate van overlast. De mate van overlast is veel belangrijker dan de grootte van de kamer.

Mevrouw **Verbeek** (voorzitter van de Maastrichtse studentenraad) vindt de grote oppervlakten niet nodig. Het aanbod moet zich richten op de vraag van studenten. Veel (beginnende) studenten hebben voldoende aan een kamer van 12 m<sup>2</sup>, want hoe groter de kamer hoe duurder de kamer en niet iedere student heeft genoeg geld om een dure kamer te kunnen betalen. Zij is het met de vorige spreker eens dat de grootte van de kamer niet belangrijk is. Het gaat over de mate van de overlast. De overlast kan verminderd worden door een goed beheer.

Een **deelnemer** (eigenaar woonbemiddelingskantoor) deelt mee dat je bij een minimale maat van 50 m<sup>2</sup> voor een zelfstandige woonruimte tegen de marktvraag ingaat. Er is een steeds grotere vraag naar kleinere zelfstandige woonruimten. De kleinere studio's in Maastricht zijn ook altijd verhuurd.

Een **deelnemer** deelt mee dat er in Maastricht sprake is van scheefgroei. Met maatregelen moet dat worden hersteld. Aan de wensen voor grotere oppervlakten ligt de wens ten grondslag om de ongebreidelde groei van kamerverhuur in sommige buurten terug te dringen.

**D66** (de heer Schoffeleers) deelt mee dat de 50 en 20 m<sup>2</sup> afkomstig zijn van het beleid uit 2008. Met het amendement is getracht om zo veel mogelijk aan te sluiten op het bestaande beleid.

De **deelnemer** merkt op dat hij slechts zijn mening heeft gegeven.

**CDA** (de heer Beckers) benadrukt dat het in een bestemmingsplan niet gaat om een tijdelijke, maar om een permanente maatregel. Die zaken kunnen alleen met langlopende procedures worden aangepast.

De **voorzitter** stelt voor om het politieke debat op een ander tijdstip te voeren.

#### Stelling 2, woningniveau

##### Parkeren of fietsen oplossen op eigen erf?

De heer **Tiggelhoven** deelt mee dat er drie opties zijn: het volgen van het bouwbesluit, stallen op eigen terrein (maar in het zicht) en stallen buiten het zicht.

Een **deelnemer** vindt dat er gekeken moet worden naar een goede balans. Bij de Brusselse Poort is dat niet het geval. Hij pleit voor stallen op eigen terrein.

Een **deelnemer** deelt mee dat zijn pand gerestaureerd is en dat het stallen van fietsen tegen zijn gevel nadelig is voor de voegen. Hij pleit voor het stallen van fietsen in of achter het eigen pand.

Een **deelnemer** (bewoner van Tuinwijk) vindt dat de keuze afhankelijk is van waar je woont. Als je geen tuin hebt of geen voortuin, kun je je fiets alleen maar op het trottoir stallen. Daar hebben wel mensen, voornamelijk gehandicapten, last van. Als er een voorziening is om fietsen binnen de stallen, dan moet dat, maar als dat niet kan, dan moeten ze buiten gezet kunnen worden.

Een **deelnemer** (Maastrichtse studentenraad) is zich ervan bewust dat op straat gestalde fietsen overlast veroorzaken. Het stallen van fietsen in het pand gaat echter ten koste van de brandveiligheid en vaak is parkeren op eigen terrein gewoon niet mogelijk. Zij pleit voor het plaatsen

van fietsenrekken in de wijken. Dan worden de fietsen meer centraal gestald en is de overlast ook beperkt.

Een **deelnemer** deelt mee dat ook gezinnen fietsen op straat parkeren. Hij pleit voor het plaatsen van fietsenrekken. Als er mogelijkheden zijn om inpandig stallingen te creëren, is dat natuurlijk ook goed. Hij pleit voor een mix van maatregelen.

**Liberale Partij Maastricht** (mevrouw Nuyts) stelt voor om de situatie per locatie te bekijken. Als inpandige stalling of stalling op eigen terrein mogelijk is, dan moet je daar gebruik van maken. Er zijn plekken in de stad waar stalling op het trottoir niet mogelijk is, omdat het trottoir dan geblokkeerd wordt. Dat raakt aan het aspect leefbaarheid.

Een **deelnemer** deelt mee dat Maastricht graag universiteitsstad wil zijn. Dan moet je ook de studenten goed faciliteren. Maastrichtenaren met een auto kunnen een parkeervergunning krijgen, dan moeten ook studenten worden gefaciliteerd om hun fietsen te stallen. Wellicht is het mogelijk om parkeerhavens in te richten als – eventueel betaalde – fietsenstalling. Dat voorkomt overlast.

De heer **Broers** (directeur van het studentenservicecentrum van de Universiteit van Maastricht) pleit voor een uniforme regeling en niet voor aparte regelingen per locatie. Dan kunnen – de vaak buitenlandse – studenten ook beter snappen aan welke regels ze moeten voldoen.

### Stelling 3, Buurt/straatniveau

In een maatwerktoets kijken we ook nadrukkelijk in welke mate er al kamerverhuur in de directe omgeving voorkomt.

**Seniorenpartij** (de heer Frijs) is van mening dat clustering van kamerverhuurpanden tot overlast leidt.

Een **deelnemer** benadrukt dat de gemeente Maastricht veel strengere normen hanteert dan vergelijkbare steden. De stad is te ver doorgeschoten.

Een **deelnemer** deelt mee dat de onlangs bij een splitsing van panden gemaakte beloftes niet worden nageleefd. Zo is afgesproken dat de fietsen inpandig worden gestald. Die belofte wordt niet nagekomen en er wordt ook niet op gehandhaafd door de eigenaar.

Mevrouw **Depondt** (Woonpunt) deelt mee dat haar organisatie ongeveer 2000 studenteneenheden beheert. Zij benadrukt dat het niet uitmaakt wie er woont. Het gaat om het beheer van het pand en het gedrag van de bewoners. Die zaken zijn belangrijker voor de omgeving dan de hoeveelheid studenten in de straat.

Een **deelnemer** deelt mee dat in Groningen een pand met meer dan vijf kamers wordt gezien als een studentenpand. De verhuurders verhuurden daarop slechts maximaal vier kamers. Spreker deelt verder mee dat bij het realiseren van een campus al snel het quotum wordt bereikt, waardoor er wellicht in die wijk minder kamers verhuurd kunnen worden.

Een **deelnemer** gaat ervan uit dat de universiteit van Maastricht groot geworden is, omdat de studenten graag in karakteristieke monumentale panden willen wonen. Spreker pleit er dan ook voor om de aandacht te richten op maatwerkoplossingen om de overlast te beteugelen.

Een **deelnemer** is van mening dat de overlast van drie studentenpanden naast elkaar minder kan zijn dan van een los studentenpand. Overlast is afhankelijk van het beheer van het pand en het sociaal gedrag van de studenten.

Een **deelnemer** benadrukt dat de gemeente altijd op zoek is geweest naar de dialoog. Met een dialoog kunnen echter de problemen met meerdere studentenpanden in de straat niet worden opgelost. Er is een bepaalde balans nodig.

Mevrouw **Depondt** is het eens met de vorige spreker, maar benadrukt dat ook beheer van het pand belangrijk is. Vaak ontbreekt het daaraan en is de eigenaar onvindbaar. Zij pleit ervoor dat de gemeente daarop handhaaft.

**Liberale Partij Maastricht** (mevrouw Nuyts) deelt mee dat de situatie op de Brouwersweg onbeheersbaar werd. De eigenaar, nota bene Woonpunt, was niet bereid om iets aan de overlast te doen.

Een **deelnemer** woont al vijftien jaar in een karakteristieke woning en heeft in die periode andere mooie woningen in zijn straat zien verpauperen. Veel panden in de Franquinetstraat verkeren in slechte staat.

Een **deelnemer** vindt dat de huisbaas en de eigenaar van het pand een grote verantwoordelijkheid hebben. Vaak maken de studenten er inderdaad een zootje van, maar de eigenaar moet het onderhoud verrichten. Deze laat het echter heel vaak afweten. Spreekster benadrukt dat overlast niet alleen door studenten wordt veroorzaakt, maar ook door de bewoners van de wijken zelf.

Een **deelnemer** is het daarmee eens. Alleen quotering is niet de oplossing. De problemen moeten met alle partijen worden bestreden.

#### Stelling 4, stedelijk niveau

##### Moet de gemeente meer of minder blokkades opwerpen om uw woningsplitsing of omzetting naar kamers toe te staan?

Een **deelnemer** pleit voor minder regels. De eis van de minimale grootte van een kamer slaat nergens op.

Een **deelnemer** vindt dat als de markt vraagt om bepaalde woonruimte, je dat niet kunt tegenhouden. Als je dat doet, ontstaat er een illegale markt. Spreker is er dan ook voorstander van om woningsplitsing en omzetting naar kamers ruimhartig toe te staan, maar wel onder strikte voorwaarden onder andere op het gebied van kwaliteit en veiligheid. Spreker woont in de straat met veel grote huizen. Die zijn niet meer aantrekkelijk voor gezinnen. Als de splitsing op de omzetting naar kamers netjes wordt uitgevoerd, heeft hij er geen problemen mee.

Een **deelnemer** benadrukt dat de markt voortdurend verandert. Veel ouders trekken nu bij de kinderen in. Dat vraagt een flexibele woningmarkt.

**PvdA** (de heer Van Lune) vindt dat de splitsing en omzetting naar kamers beter geregeld moet worden. Het betreffende amendement is ingediend omdat er ontevredenheid was over het instrument. Spreker pleit ervoor om de veiligheid van de studenten goed te bewaken en tegelijkertijd ook aandacht te houden voor de leefbaarheid van de wijk. Hij pleit dan ook voor maatwerkoplossingen per wijk en niet voor een grote oplossing zoals stelling 4 suggereert.

De heer **Klinkers** vindt dat het huidige beleid ontstaan is omdat de gemeente dertig jaar lang de zaak op zijn beloop heeft gelaten en niet heeft gehandhaafd. Hij pleit dan ook voor een generaal pardon (binnen bepaalde voorwaarden) voordat er gewerkt kan worden aan nieuw beleid.

**Liberale Partij Maastricht** (mevrouw Nuyts) vindt dat de ontwikkeling van campussen veel ruimte biedt. Dat zorgt voor meer aanbod van woonruimte voor studenten.

Een **deelnemer** merkt op dat het een heel ander huursegment betreft en dat de Liberale Partij Maastricht appels met peren vergelijkt.

**Liberale Partij Maastricht** (mevrouw Nuyts) benadrukt dat het in alle gevallen gaat om studentenhuisvesting.

Een **deelnemer** deelt mee dat de huurprijzen op campussen tussen de 600 en 700 euro liggen. Een gemiddelde student kan dat bedrag niet betalen. Spreker pleit voor kleine kamers, waardoor de prijzen laag kunnen worden gehouden.

### Stelling 5, straatniveau

De actualisering van de woningprogrammering zal een veel enger kader voor uitbreiding met zich meebrengen. Hoe past splitsing en omzetting daarin?

**Seniorenpartij** (de heer Frijns) vindt dat er in de toekomst meer ruimte moet komen voor splitsing en omzetting. Er komt steeds meer vraag naar een- of tweepersoonshuishoudens. Grote woningen komen leeg te staan als ze niet mogen worden aangepast.

Een **deelnemer** deelt mee dat een universiteitsstad als Groningen twee keer zoveel studenten heeft als Maastricht, terwijl de studenten in Maastricht veel meer verspreid zijn over de stad. Spreker is van mening dat het splitsen en omzetten door moet gaan. Hij is van mening dat er in Maastricht kwantitatief geen problemen zijn.

Mevrouw **Depondt** benadrukt dat de programmering van woningen uitgaat van de toekomstige vraag van de markt. Op basis van die vraag kan bepaald worden of er in de toekomst een tekort of een overschot is van bepaalde typen woningen en of woningsplitsing daar een bijdrage aan kan leveren. Als blijkt dat er straks een tekort is aan grondgebonden woningen, is het niet handig om nu woningen te splitsen. Maar als blijkt dat er een tekort is aan kleine woningen, is splitsing en omzetting wel gewenst. Je kunt de vraag dus nu niet beantwoorden.

Mevrouw Depondt benadrukt dat woningen voor een periode van 50-75 jaar worden gebouwd. Je moet ze dan zo flexibel bouwen dat ze inzetbaar zijn voor allerlei verschillende doelgroepen. Zij is daarom ook geen voorstander van woningen van 30 m<sup>2</sup>.

Een **deelnemer** (bewoner van de Wyck) deelt mee dat Woonpunt in zijn wijk onlangs dertig kleine studio's heeft gebouwd. Hij vindt het dus onzin wat mevrouw Depondt beweert. Woonpunt bouwt dergelijke woningen omdat er vraag naar is, wellicht ook in de komende dertig jaar.

**D66** (de heer Schoffeleers) is van mening dat deze maatregelen ook de leegstand in de stad (ook van bedrijfspanden) kan oplossen.

Een **deelnemer** merkt op dat naast leegstand in de grote panden, ook sprake is van leegstand in de grote eengezinswoningen aan de rand van de binnenstad. Steeds minder gezinnen hebben behoefte aan een pand met vijf of zes slaapkamers. Spreker vindt het een goed idee om dergelijke woningen te splitsen. Dat voorkomt dat de woning leeg komt te staan. Hij is er dan ook geen voorstander van om strenge restricties te leggen op het splitsen van panden. Het gaat daarbij om zowel bedrijfspanden en scholen als om grote woningen.

Mevrouw **Hamers** deelt mee dat zowel de groep jongeren als de groep ouderen groeit. Beide groepen kunnen gebruikmaken van een woongroep. In Maastricht is al een organisatie actief die woongroepen opzet voor mensen boven de 65 jaar met individuele woningen en gezamenlijke voorzieningen. Spreekster stelt voor om dat bij de discussie te betrekken. Dergelijke initiatieven zouden veel leegstand kunnen voorkomen.

Een **deelnemer** constateert dat veel aanwezigen op één lijn zitten. Het is daarom belangrijk om met elkaar in gesprek te blijven om studenten op een betaalbare manier te huisvesten, de overlast in de buurten te beperken en de wijken leefbaar te houden. De gemeente moet samen met de burgers, maar ook met de verhuurders, komen tot een goed beleid.

Wethouder **Van Grootheest** voelt dat Maastricht een volwassen studentenstad aan het worden is. Eerder zijn zaken op hun beloop gelaten. In deze nieuwe fase moet gewerkt worden aan kwalitatief goede huisvesting voor studenten en tegelijkertijd aan leefbare wijken.

Spreker heeft geconstateerd dat er wensen zijn voor eenduidige regelgeving en eerlijke handhaving. Daarnaast moeten partijen elkaar kunnen aanspreken op elkaars verantwoordelijkheden. Het gaat daarbij onder andere over de gemeente, woningcorporaties, de universiteit, pandeigenaren, studenten en burgers.

Het college is blij dat de pandeigenaren verenigd zijn. De gemeente heeft nu een aanspreekpunt voor de particuliere verhuurders.

De wethouder herhaalt dat er een wens is voor eenduidige en heldere regels en dat de restrictie van het aantal vierkante meter te rigide wordt gehanteerd. Verder is er gesproken over maatwerk op plekken waar studentenhuizen zijn of komen en is de wens geuit om daarvoor heldere kaders te

stellen waarbinnen het maatwerk kan worden toegepast. Verder zijn er nuttige dingen gezegd over de stedelijke programmering. Spreker kondigt aan daar later op terug te komen. De wethouder is hoopgevend over de ingeslagen weg en gaat met de aanbevelingen aan de slag. Hij zegt toe verslag te doen van het gesprek met de verhuurders en de raad later een aantal voorstellen voor te leggen voor een goede kwalitatieve studentenhuysvesting en leefbare wijken.

**CDA** (mevrouw Heijnen) vraagt de wethouder om een reactie op de opmerkingen over problemen over handhaving.

Wethouder **Van Grootheest** deelt mee dat het college slechts de opdracht van de gemeenteraad uitvoert. De gemeente kan niets anders doen dan toetsen aan de vigerende regelgeving. Spreker constateert ook dat de vierkantemeteris als rigide wordt ervaren. Daar kan eventueel – vooruitlopend op wijzigingen op dat vlak – al rekening mee worden gehouden.

De **voorzitter** begrijpt dat aanwezigen nog verder willen spreken over dit onderwerp. Zij kondigt aan dit in het presidium te bespreken. Zij bedankt de aanwezigen voor hun bijdrage en sluit het overleg om 18.30 uur.