

Schriftelijke vragen aan het college (Zie ook artikel 44 Reglement van Orde.)

De vragen worden bij de griffier ingediend. Beantwoording college binnen 30 dagen (schriftelijk).

Naam van de partij : **PvdA**
Naam raadslid/raadsleden : **Erik Manders**
Datum : **4 augustus 2016**
Onderwerp : **Studentenhuisvesting**

Geacht college,

Hierbij vragen wij graag uw aandacht voor het volgende. Venlo is zich gestaag aan het ontwikkelen als aantrekkelijke studentenstad. Naast het versterken van de relatie met Fontys International Campus, en onderzoeken of nieuwe opleidingen haalbaar zijn, zijn er ook nieuwe onderwijsinstellingen, zoals de HAS Limburg en de Universiteit Maastricht in Venlo neergestreken. Gestaaag zien we het aantal studenten in het hogere onderwijs groeien. De PvdA juicht dat toe. Temeer omdat we het opleidingsniveau van onze eigen inwoners, waarvan slechts 14% hoger- of universitair onderwijs heeft genoten, fors willen laten stijgen.

De ambitie om uit te groeien naar een echte studentenstad vergt echter nogal wat van onze inwoners, instellingen en niet in de laatste plaats van de gemeentelijke organisatie zelf. Niet alleen moet wat de PvdA betreft de stad actiever worden betrokken bij de ambities, maar moeten inwoners, instellingen, studenten en de gemeenteraad hier ook meer invloed op kunnen uitoefenen. Dat blijkt in de praktijk namelijk nog te weinig het geval te zijn. Wat als positieve ambitie begon dreigt te stagneren of zelfs negatieve neveneffecten te krijgen, zoals onlangs ook bleek uit het signaal van Venlo Partners over een groeiend tekort aan studentenhuisvesting.

Waar steden als Eindhoven, Nijmegen en Maastricht al veel langer ervaring hebben met het huisvesten van studenten, zien we dat in Venlo samenhangend beleid ontbreekt en er vanwege die onduidelijkheid willekeur is ontstaan. Daar waar studentenhuisvesting is of wordt gerealiseerd blijken in de praktijk bovendien amper studenten te wonen. Dit met uitzondering van de 200 wooneenheden die woningcorporaties Woonwenz en Antares speciaal voor deze doelgroep hebben gerealiseerd. In de praktijk blijkt vooral dat particuliere verhuurders geen streng toewijzingsbeleid hanteren. Er is bovendien een wildgroei aan kamers en studio's ontstaan op plekken in wijken waar wij dit niet wenselijk achten. De PvdA krijgt daardoor in toenemende mate klachten over illegale kamerbewoning door huisjesmelkers, (geluids)overlast, vervuiling, parkeerproblemen en andere leefbaarheidsproblematieken. Hierover hebben wij de afgelopen maanden gesproken met bewoners en ondernemers van o.a. Tegelseweg, Roermondsepoort, Spoorstraat, Keulsepoort, Stalbergweg, Straelseweg, Goltziusstraat, Nolensplein, Puteanusstraat, Ginkelstraat, Maaskade, Lichtenberg, Kwietheuvel, Peperstraat, en Prinses Beatrixstraat. Daarnaast hebben we contact gehad met het Wijkoverleg Blerick over problematische kamerbewoning op o.a. de Horsterweg en Antoniuslaan en hebben we ook gesproken met Venlo Partners over hun recente uitspraken over studentenhuisvesting.

Op 13 januari heeft ondergetekende namens de PvdA-fractie, bij de oordeelsvormende-vergadering over het lokale woonbeleid, een deel van de zorgen geuit en uw college verzocht de

raad nader te informeren. Hierop stuurde u op 24 maart raadsinformatiebrief 47 “Stand van zaken kamerbewoning/studentenhuisvesting” toe. Op 15 juli stuurde u de raad middels raadsinformatiebrief 113 ook het “Uitvoeringsbeleid - Regels kamerverhuur Venlo 2016” toe. Daarnaast hebben wij vernomen dat er aangifte is gedaan tegen de gemeente vanwege valsheid in geschrifte bij het verstrekken van een omgevingsvergunning t.b.h.v. kamerbewoning en heeft u ook meerdere bezwaarschriften en (aangetekende) brieven van bewonersgroepen ontvangen.

Dit alles is voor de PvdA reden om de volgende vragen te stellen aan het college:

1. In raadsinformatiebrief 113, over het uitvoeringsbeleid kamerverhuur 2016, geeft u aan kamers (onzelfstandige wooneenheden) in een aantal gevallen te willen legaliseren.
 - *Op welke gronden of bouwwerken (adressen) heeft de legalisering betrekking?*
 - *Welke activiteiten waren per adres in strijd met het daar geldende bestemmingsplan en hoelang was dit per situatie al het geval? Graag uw antwoorden onderbouwen met de beleidsregels per bestemmingsplan en geconstateerde overtredingen per geval.*
 - *Op welke wijze heeft de gemeente de overtredingen van de illegale activiteiten geconstateerd? Hoe bent u hier achter gekomen en wat heeft u er tegen gedaan?*
 - *Met welke motivering heeft uw college onlangs tot legalisering van de illegale activiteiten besloten? Het blijft immers in strijd met de geldende bestemmingsplannen. Graag ontvangen wij daarbij ook uw motivering voor ieder gelegaliseerd adres.*
 - *Waarom heeft er geen besluitvorming over plaatsgevonden in de gemeenteraad? Welke wet- en/of regelgeving, of welk raadsbesluit, ligt hieraan ten grondslag?*
2. In de aanvraag voor een omgevingsvergunning d.d. 24 mei 2016 voor Tegelseweg 21, 21A, 21B en 21C voor het gebruiken van het pand voor kamerverhuur lezen we dat er sinds 1995 sprake was van illegale kamerverhuur. Met het vaststellen van het bestemmingsplan “Venlo-Zuid” door de raad d.d. 28 november 2011 werd dit nog eens bevestigd. Kamerverhuur op het genoemde adres is in strijd met het bestemmingsplan, omdat het voor meer dan 10 personen geldt. Het bestemmingsplan staat kamerbewoning toe tot maximaal 4 personen. Toch heeft uw college onlangs besloten om hiervan af te wijken, de omgevingsvergunning te verlenen en daarmee de illegale kamerverhuur te legaliseren. Dit doet u bovendien zonder de gemeenteraad hierbij te betrekken.
 - *Waarom is er niet gehandhaafd door de gemeente sinds het vaststellen van het betreffende bestemmingsplan? Er was immers sprake van een illegale woonsituatie.*
 - *Met welke motivering heeft uw college onlangs tot legalisering van de betreffende kamerbewoning besloten? Het blijft immers in strijd met het bestemmingsplan.*
 - *Met welke motivering heeft uw college onlangs besloten om de nieuwe huisnummers 21A, 21B en 21C te verlenen? Klopt het dat er bij twee wooneenheden geen eigen voordeur is en die dus niet via een openbare weg of openbare binnenplaats toegankelijk zijn? Voldoet u hiermee aan de wettelijke eisen die aan een zelfstandige wooneenheid, en het nummeringsbesluit, moet worden gesteld?*
3. Bestaat de kans op precedentwerking met het legaliseren van illegale (kamer)bewoning door uw college? Hoe groot acht u de kans daarop en om welke adressen gaat het?
 - *Zo ja, waarom heeft u dan tot legalisatie besloten?*
 - *Zo nee, waarom niet en waaruit blijkt dit (regels, criteria en wetgeving)?*
4. Heeft er overleg plaatsgevonden met omwonenden over het legaliseren van de illegale (kamer)bewoning?

- *Zo ja, op welke wijze en bij welke adressen en wat was de uitkomst daarvan?*
 - *Zo nee, waarom heeft u omwonenden niet bij de besluitvorming betrokken? Kunt u zich voorstellen dat zij zich zorgen maken over hun woonomgeving en bent u voornemens hen in de toekomst wel bij de besluitvorming te betrekken?*
5. Gisteren lazen wij in Dagblad de Limburger (zie bijlage) dat de stadsdeelmanagers in een intern schrijven uw college hebben ontraden om de illegale kamerbewoning te legaliseren. Kunt u het bestaan van deze brief en het advies daarin bevestigen?
- *Zo ja, kunnen wij de betreffende brief ontvangen? En waarom heeft u ondanks dit ambtelijke advies toch besloten tot legalisering van de illegale kamerbewoning wetende dat daarover onrust bij omwonenden bestond?*
 - *Zo nee, waarom niet?*
6. In februari 2014 heeft uw college de notitie “Op Kamers in Venlo” vastgesteld.
- *Waarom is de gemeenteraad hierover destijds niet, zoals gebruikelijk is, geconsulteerd? Waarom heeft hierover geen besluitvorming plaatsgevonden?*
 - *Is het juist dat ook andere betrokkenen, zoals bijvoorbeeld inwoners en studenten(verenigingen), niet zijn betrokken bij de realisatie van de notitie?*
 - *Wat is de actuele status van deze notitie?*
 - *Bent u alsnog bereid om een echt en eenduidig beleidsplan op te stellen, dit in samenspraak/co-creatie te doen met alle belanghebbenden en dit als raadsvoorstel voor te leggen aan de gemeenteraad? Zo nee, waarom niet?*
7. In de notitie “Op Kamers in Venlo” lezen we op pagina 7 dat er wordt gesproken over een Projectgroep Studentenhuisvesting, bestaande uit de onderwijsinstellingen, de corporaties, Venlo Partners en de gemeente. De projectgroep was enerzijds bedoeld om informatie met elkaar te delen, omdat volgens de gemeente op die manier sneller kon worden ingespeeld op actuele ontwikkelingen. Anderzijds waren er twee concrete opdrachten voor de projectgroep: 1. Vraag- en aanbod monitor opzetten, 2. Professionaliseren van het Student Information Point (STIP).
- *Wat is de actuele status van deze projectgroep? Bestaat deze nog en zo ja, hoe is de projectgroep samengesteld, wie maken er deel van uit en hoe gaat de groep te werk, hoe is zij georganiseerd en wat is de frequentie waarop zij bijeenkomt? Zo nee, waarom niet?*
 - *Is het juist dat de vraag naar en het aanbod van studentenkamers tot op heden nog steeds niet volledig bekend is? Zo ja, wat is hier de oorzaak van? Zo nee, kunt u dan inzichtelijk maken wat het aanbod onzelfstandige- (kamers) en zelfstandige (studio's) wooneenheden in onze gemeente is en ook aangeven hoe de monitor functioneert?*
 - *Is het juist dat het STIP als voorziening is opgeheven? Zo ja, waarom? Zo nee, waarom niet en waar blijkt dit uit? Graag uw antwoorden toelichten.*
8. In de notitie “Op Kamers in Venlo” ligt de focus volledig op HBO/WO-studenten die woonruimte zoeken. Op pagina 4 wordt dit als volgt gemotiveerd: “De huisvestingsbehoefte van studenten aan het regionaal georiënteerde middelbaar beroepsonderwijs wordt niet expliciet betrokken, gezien deze ook landelijk een zeer beperkte vraag genereert.”
- *Kan uw college deze uitspraken onderbouwen? Waaruit blijkt namelijk dat MBO-studenten een beperkte woonvraag hebben? Zo nee, waarom kunt u deze uitspraken niet onderbouwen en wat doet u dan wel al concreet voor deze doelgroep?*

9. Er bestaat veel onduidelijkheid over wat precies onder studentenhuisvesting wordt verstaan, om hoeveel wooneenheden het gaat en waar deze zich bevinden. In RIB 47 lezen we: “We hebben ca. 350 studentenkamers in Venlo. Dit is exclusief de 110 woningen in het voormalige ABN AMRO pand. Studentenhuisvesting concentreert zich vooral in en rond het centrum van Venlo, maar is ook in het centrum van Tegelen te vinden en in de andere wijken.” In RIB 113 lezen we echter: “In de gemeente Venlo komt kamergewijze verhuur aan 5 of meer personen in toenemende mate voor. Naast studenten vinden ook arbeidsmigranten en overige één persoons-huishoudens een plek binnen de kamerverhuur. Anno 2016 zijn er circa 140 panden bekend waar kamerverhuur plaatsvindt.” In het interne Projectplan “Pilot project kamerverhuur” (versie 01, d.d. 24 februari) lezen we: “De inventarisatie heeft in eerste instantie geleid tot een lijst van 699 adressen waar vermoedelijk kamerverhuur plaatsvindt. Deze lijst is samengesteld op basis van GBA gegevens, ingekomen klachten, gegevens van de Brandweer, lijst van de werkgroep Studentenhuisvesting van de afdeling Ruimte en Economie en interne lijsten van het team Toezicht en Handhaving. Deze ruwe lijst wordt gefilterd zodat de adressen overblijven waar, met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid, illegale kamerverhuur aan 5 of meer personen plaatsvindt. De lijst is door filtering, d.d. februari 2016, reeds teruggebracht tot 371 adressen. De verwachting is dat de lijst in de loop van het project nog verder zal krimpen.” En in de notitie “Op Kamers in Venlo” staat: “Commerciële verhuur: 100. Sociale verhuur: 200. Totaal: ca. 300.” Daarnaast staat in deze notitie op pagina 8: “Naast het aanbod in Venlo is ook bekend dat er een behoorlijk deel van de Duitse studenten die bij Fontys studeren net over de grens in Kaldenkirchen wonen. Het aanbod bestaat daar uit ca. 500 woningen, waarvan 88 van het Baugesellschaft Nettetal (woningcorporatie).” Ook wordt in deze notitie een prognose woonbehoefte studentenhuisvesting 2014-2020 gedaan.

Kan uw college duidelijkheid geven over het aantal aantal onzelfstandige- (kamers) en zelfstandige wooneenheden (studio's), welke criteria en methoden er worden gehanteerd om dit vast te stellen en ook hoe deze vormen van huisvesting voor een specifieke doelgroep (studenten) valt te labelen/toewijzen?

- *Zo ja, kunt u daarbij dan ook aangeven of bij uw college bekend is hoeveel studenten er daadwerkelijk woonachtig zijn in de zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden, welke afspraken daarover met commerciële- en sociale verhuurders zijn of worden gemaakt en hoe hierop wordt gecontroleerd en eventueel gehandhaafd?*
- *Zo nee, waarom weet u niet hoeveel van de hiervoor genoemde wooneenheden er in onze gemeente aanwezig zijn en welke wet- en regelgeving u ter beschikking staat om deze wooneenheden voor de specifieke doelgroep te labelen/toewijzen en daarop te controleren en eventueel handhaven?*

10. Herkent uw college zich in de aard en de omvang van de klachten die de PvdA heeft ontvangen, waaronder: realisatie van kamers en studio's in wijken waar dit volgens de geldende bestemmingsplannen niet is toegestaan, illegale kamerbewoning, huisjesmelkers, (geluids)overlast, vervuiling, brand-onveilige toestanden met ondeugdelijke vluchtroutes en geen of gebrekkige rookmelders en blusapparatuur, parkeerproblemen en andere leefbaarheidsproblematieken.
- *Zo ja, van welke adressen en wijken is dit bij u bekend en op welke wijze heeft of gaat u hier handhavend tegen optreden? Graag ontvangen wij een uitgebreide uitleg, toelichting en onderbouwing van uw beantwoording.*
 - *Zo nee, waarom niet? Graag toelichten.*

11. In het verleden zijn er afspraken gemaakt met de sociale verhuurders, de woningcorporaties, over het realiseren van o.a. studentenhuisvesting. In het strategische akkoord - STRAK 2 (2012-2015) lezen we, als het daarin gaat om wonen in het centrum, het volgende: "Partners dragen gezamenlijk bij aan stadsontwikkeling door: studentenhuisvesting." Hoewel er geen concrete prestatieafspraken werden gemaakt hebben Woonwenz (79) en Antares (121) wooneenheden voor studenten gerealiseerd. STRAK 2 liep echter af op 31 december 2015 en het wachten is op STRAK 3. *Kan uw college aangeven op welke termijn de gemeenteraad het nieuwe strategische akkoord met de woningcorporaties tegemoet kan zien en of daarin ook afspraken worden gemaakt over het huisvesten van specifieke groepen, zoals HBO/WO-studenten, maar bij voorkeur ook voor MBO-studenten en werkende jongeren? Wat deze laatste doelgroep betreft geeft de PvdA u graag in overweging mee dat jongeren van 18 tot 23 jaar oud geen volwaardig recht hebben op huurtoeslag als de rekenhuur van een zelfstandige woonruimte niet minimaal € 229,64 en maximaal € 403,06 per maand bedraagt (prijsspeil 1 juli 2016). De PvdA hoopt dat er ook voor werkende jongeren meer woonruimte komt.*
- *Zo ja, wanneer kan de gemeenteraad het nieuwe STRAK als raadsvoorstel tegemoet zien en kunnen wij er daarbij ook op vertrouwen dat de specifieke doelgroepen, zoals die hiervoor door ons zijn benoemd, hierin worden meegenomen?*
 - *Zo nee, waarom kunt u nog steeds niet aangeven wanneer de raad het nieuwe STRAK kan verwachten en waarom wilt u de door ons benoemde doelgroepen hier niet in meenemen?*

Bij voorbaat dank voor uw beantwoording.

Met vriendelijke groet,

Erik Manders
Gemeenteraadslid

BIJLAGE

© Copyright 2016 Dagblad De Limburger / Limburgs Dagblad.
Het auteursrecht, ook ten aanzien van artikel 15 AW, wordt
uitdrukkelijk voorbehouden. Woensdag, 03 augustus 2016

Actie tegen vergunnen van kamers

Bewoners komen in actie tegen het legaliseren van illegale kamers. De gemeente Venlo geeft pandeigenaren de kans alsnog een vergunning aan te vragen.

VENLO
DOOR HARRY LÜCKER

Bewoners van de Tegelseweg in Venlo stappen naar de rechter om de legalisering van illegale kamers in de straat tegen te gaan. Bij in totaal vijf panden werd de afgelopen tijd met terugwerkende kracht alsnog kamerbewoning toegestaan. Daarbij legde het college een interne notitie van de stadsdeelmanagers, waarin legalisatie voorlopig werd afgeraden, naast zich neer. Over twee panden in de straat moet nog een besluit worden genomen. Daarnaast zijn er nog twee panden waar illegale kamers zijn geconstateerd en waarvan de eigenaren zijn aangeschreven om alsnog een vergunning aan te vragen.

Legaliseren

„We zijn al jaren bezig met illegale kamerbewoning op de Tegelseweg. In juni 2015 hebben wij de zaak bij de gemeente Venlo gelegd, maar in plaats van handhaven gebeurde er lange tijd niets”, zegt buurtbewoner Kees Dijkmans. „Nu worden de panden alsnog gelegaliseerd, zonder acht te slaan op adviezen of te kijken naar de leefbaarheid in de straat.” Een woordvoerder van de gemeente Venlo bestrijdt dat. „Er is kennis genomen van de notitie van de stadsdeelmanagers en er is in dit be-

sluit wel degelijk gekeken naar de leefbaarheid in de straat”, aldus de woordvoerder. „Daar komt bij dat een legale situatie in het algemeen beter te beheersen is dan een illegale.” De gemeente wijst in de besluitvorming ook op het streven meer studentenkamers in Venlo te krijgen. De Tegelseweg is een van de straten die daarvoor is aangewezen.

Tegelseweg

Dijkmans sprak samen met een andere buurtbewoner met de wethouders Jos Teeuwen en Henk Brauer over de situatie aan de Tegelseweg. Toen werd ook gesproken over het plan om aan de Tegelseweg 6 zorgstudio's te vestigen voor mensen met 'psychiatrische problematiek en verstandelijke beperking'. „Tewijl twee soortgelijke projecten eerder zijn geweigerd. En nu mag het plots wel”, zegt Dijkmans. „We hebben daar gevraagd tot aan het gaatje te gaan, maar daar is niet voor gekozen. We snappen dat er wordt gekozen om meer studentenkamers te maken, maar toch niet in panden waar bewoners al overlast van ervaren? Bovendien wonen in deze panden geen studenten. Het vertrouwen in het Venlose bestuur is hiermee helemaal verdwenen, ons rest niets anders dan juridische stappen. Want in feite doet Venlo niets anders dan overlast legaliseren.”