

TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 05-11-2018
No. 2018-35019 (Raad)
No. 2018-35021 (Wonen en Leefkw.)

Van:

Verzonden: maandag 5 november 2018 11:56

Aan: Onderwerp: Inspreken Stadsronde evaluatie woningomzetting 6 november

Beste griffier,

Hierbij meldt ik mij aan om namens de Bewoners Vereniging Jekerkwartier in te spreken bij de bovenstaande stadsronde.

Tevens heb ik bijgevoegd onze inspraak brief.

Ik verzoek u dat stuk ter beschikking te stellen aan de gemeenteraad en overig bestuur.

Alsook mij verder te berichten.

Vriendelijke groet

Bestuur BJK (Bewoners Vereniging Jekerkwartier)

Verzonden vanuit [Mail](#) voor Windows 10

"DISCLAIMER gemeente Maastricht"

" De informatie in dit bericht is uitsluitend bestemd voor de persoon of personen aan wie dit bericht is verzonden. Het bericht kan mogelijk vertrouwelijke informatie bevatten. Mocht dit bericht bij vergissing aan u zijn toegezonden, stuurt u het bericht dan s.v.p. retour afzender en verwijdert u het bericht uit uw bestanden. Het is, zonder onze toestemming, niet toegestaan de u toegezonden informatie te publiceren, te bewerken of verder te verspreiden. In het bericht mogelijk naar voren gebrachte informatie en ideeën zijn in de eerste plaats des schrijvers en vormen niet zonder meer de mening van de gemeente Maastricht."



Maastricht, 1 november 2018.

Aan: Gemeenteraad, - bestuur, van Maastricht

Betreft: Reactie BJK stadsronde 6 november 2018: Evaluatie woningsplitsing en -omzetting.

Geachte raadsleden,

Bij voortdurende hebben wij de afgelopen jaren gewezen op de risico's van de **uitsluiting van de woonstraten binnenstad** bij de toepassing straat- en afstandscriteria woningomzettingen studentenhuisvesting.

Helaas blijkt onze vrees gerechtvaardigd en dreigt het centrum zonder verdere beperking een overloopgebied voor de "verkamering" te worden.

De cijfers in de "Evaluatie woningsplitsingsbeleid 2016-2018" laten zonneklaar zien dat **het centrum* koploper** is bij de ombouw naar studenten kamers en woningen; met grote risico's voor de leefbaarheidsbalans en de bestaande woonfuncties. Een probleemsituatie die ook nog wordt versterkt door de beoogde uitbreiding toeristische woningverhuur (B&B) en de effecten van de vele evenementen.

(**centrum***: binnenstad en woonbuurten binnenstad inclusief Wyck)

❖ **De evaluatie gaat daar aan voorbij en is onvolledig.**

A. Centrum* in balans.

"**Vaste bewoners**" zijn een onmisbare drager voor de continuïteit en ontwikkeling van de stedelijke kwaliteit en attractiviteit. Behoud van die **vaste bewoning en de sociale consistentie** is essentieel voor de leefbaarheid en veiligheid in de binnenstad.

Het verlies van oorspronkelijke woningen en de onbegrensde ombouw en in het centrum* voor tijdelijke bewoners als studenten, short stayers en toeristen (de uitgebreide B&B regeling) is een bedreiging voor de binnenstad met verstrekken gevolgen.

Vaste bewoners vertrekken en het centrum* wordt een mooie maar lege huls met voortdurend wisselende en op doorreis zijnde bewoners en bezoekers. De cumulatie/stapeling van deze diverse vormen van tijdelijke kamerverhuur versterkt dit proces nog eens extra.

Waar voorheen sprake was van woonstraten met een functionerende sociale structuur van "vaste bewoners" schuift de balans nu veel te ver door naar tijdelijke bewoners en toeristen.

- ❖ Meermalen verzochten wij de % regelingen van de woningomzetting woonstraten ook voor het centrum* toe te passen.
 - waartoe wij nog begin 2018 nog werden **doorverwezen naar de nu voorliggende evaluatie.**
- ❖ Gezien de huidige "verontrustende" cijfers voor de centrum* verzoeken wij u dringend daar dan nu wel werk van te maken:
 - **en de vaste bewoning in het centrum te beschermen.**

B. Verontrustende "evaluatiecijfers"

De tabellen in de evaluatie laten helaas zien dat het centrum* **koploper** is bij de **"verkamering" en woningsplitsing**:

1. de **meeste verleende vergunningen** voor nieuwe woningen /kamers: *figuur 3.1, 3.2, tabel 4.1/grafiek 4.1.*;
2. de **meeste legalisaties** woningen /kamers: *figuur 3.2*;
3. de **meeste (boventallige) afgewezen aanvragen** (40/40/40 regel), vooral woningomzettingen: *tabel 4.2*;
4. de **hogere % aangevraagde kamers** (2017/2018) en **vergunde kamers** (2018) in vergelijking met andere buurten (%: tov de Maastrichtse woningvoorraad): *tabel 5.2*;
5. de **doorzettende groei aanvragen woningomzetting** (2015-2018) waar in de andere woonmilieus stedelijk en randstedelijk sprake is van **afname**: *figuur 5.2* ;
6. het **meeste toegevoegde kamers** per jaar (2012-2018): *tabel 5.3*;
7. de **hoogste % toegevoegde kamers van het totaal** **70%/34%/56%**, voor respectievelijk 2012-2015/2015-2016/2016-2018: *tabel 5*

Te concluderen is een verder **toegenomen onevenredig aandeel** studenten kamers en -woningen **ten koste van bestaande woningen** in het centrum*:

- veroorzaakt door een **ongelijk speelveld en een "overloop effect"** vanuit andere stadsdelen waar wel een straatnorm (20%) en afstandscriteria gelden

Daar bovenop is sprake van een grote druk op het centrum*:

- door de grotere **interesse bij beleggers** en eigenaren om met studentenhuisvesting (meer) rendement te trekken uit panden in de binnenstad;
- tegen het **tekort aan betaalbare** attractieve wooncampussen elders;
- beide leidend tot een **versterkte keuze bij studenten** voor het wonen in de binnenstad.

Extra risico is verder dat naar onze verwachting in het centrum ook nog **een behoorlijk aantal niet gelegaliseerde en geregistreerde kamerverhuur** panden liggen die nu nog buiten beeld blijven.

❖ **Onze wensen.**

- Breng de woonsituatie in het centrum* weer in balans door:
 - versneld (voor het eind 2018) **voor de "woonstraten" een % begrenzing en afstandscriterium** in te zetten, overeenkomstig het aangrenzende stedelijk woonmilieu;
 - **overbelaste straten "op slot"** te zetten (mogelijk ook ten aanzien van de woning splitsing).
- Houdt een **nulmeting centrum** waarin de "verkamering" en woningsplitsing in het centrum* ten opzichte van de vaste bewoning worden vastgelegd en beschermd.
- Sta **geen verder uitstel** toe van de legalisatietermijn voor te legaliseren kamers (harde einddatum).
- Zet in op **attractieve en betaalbare woon campus** projecten.

C. Overige onderdelen evaluatierapport.

❖ **Onze wensen.**

- **Ad paragraaf 4.4 en 5.5.**
 - Handhaaf de huidige straat % regeling en het afstandscriterium in aanvulling op de 40-40-40 regeling en ga na of de woningsplitsing daar ook onder moet vallen:
 - niet overtuigend is dat de regeling niet duidelijk zou zijn en dat initiatiefnemers niet tevoren kunnen aftasten of voldaan wordt aan de criteria;
 - speculatief is het argument of er door die criteria meer of minder aanvragen afgevallen zijn;
 - de criteria zijn primair een essentiële leefbaarheidsgarantie aan de voorkant ter vermijding van problemen achteraf.

- **Ad paragraaf 6.8**
 - Uniformeer de diversiteit aan wooncriteria bij de diverse buurten door de bestemmingsregelingen op een lijn te brengen. Suggestie is dit mee te nemen in het nieuwe overkoepelende bestemmingsplan.

Wij verzoeken u dringend met onze wensen rekening te houden en de belangen van de vaste bewoners van het centrum* zeker te stellen en te beschermen.

Daarbij verwijzen wij verder naar de ingebrachte wensen van Buurtbalans die door ons worden onderschreven.

De Bewonersvereniging Jekerkwartier (BJK),
www.bewonersjekerkwartier.nl