

**BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 26-01-2021
No. 2021-02769 (Raad)
No. 2021-02770 (Ruimte)**

Onderwerp: Fwd: misstanden aanvragen woningsplitsingen Heerderweg

Geacht college en gemeenteraadsleden,

De bewoners van de Heerderweg hebben de noodklok geuit m.b.t. de toenemende verkamering en vooral ook woningsplitsing in hun straat. Buurtbalans onderschrijft hun analyse dat het maximumpercentage voor kamerverhuur in de Heerderweg niet gehaald wordt terwijl een neutrale observant zou concluderen dat de straat te fors hiermee belast is. Een en ander is in onze ogen het gevolg van de toenemende trend van steeds kleinere studio's, die beschouwd zouden kunnen worden als veredelde kamers, maar in de telling meetellen als woningen zonder kamerverhuur en de telling dus nadelig beïnvloeden. Ook het hoge aandeel appartementen in deze straat zorgen ervoor dat het bereiken van het maximumpercentage eigenlijk vrijwel onmogelijk is.

Buurtbalans stelt derhalve voor om bij de evaluatie, later dit jaar, de telling hierop aan te passen in die zin dat zelfstandige wooneenheden onder de 25 m2 mee zouden moeten tellen bij het berekenen van het percentage kamerverhuur in een straat. Het verder goed werkende systeem zou hierop aangepast kunnen worden zodat het nog beter wordt en de werkelijke intensiteit van bewoning in een straat uitdrukt.

Ter info, nogmaals onze visie op woningsplitsing

Met vriendelijke groeten
secretaris
Stichting BuurtBalans

Namens BuurtBalans uit te spreken tekst op 6 november (stadsronde) 2018

Geachte raadsleden, geachte wethouder, geachte aanwezigen in het bijzonder de vele buurtbewoners van Borgharen tot Belfort, van Limmel tot Brusselsepoort.

Vanavond, vindt de stadsronde evaluatie Woningenplitsing- en omzettingsbeleid plaats. Stichting Buurtbalans, als stadsbreed samenwerkingsverband van een 25 bewonersorganisaties, wil u informeren over haar standpunten. Het gaat vanavond om de vraag: “van wie is de stad?”

Buurtbalans is van mening dat het voor alle inwoners van onze stad goed wonen moet zijn. Zij is van mening dat er voldoende en betaalbare huisvesting moet zijn voor kamerbewoners, in het bijzonder voor studenten, maar ook leefbare buurten voor alle andere bewoners in de stad. Juist die leefbaarheid is in het afgelopen decennium door groeiende verkamering in steeds meer straten en buurten onder druk komen te staan. Wij staan maatregelen voor die de juiste balans in straten en buurten moeten bewerkstelligen en die de stad terugbrengen tot haar bestaansgrond: een thuis voor al haar bewoners. Dit betekent dat bewoners van 25 buurten en wijken in deze stad hun sterke voorkeur uitspreken voor voortzetting en uitbreiding van de regeling van het woningsplitsing- en omzettingsbeleid, met een extra inzet op het formeren van voldoende en betaalbare campussen voor kamerbewoners en een halt aan de veelvormige aantasting van de leefbaarheid in de woonstraten van de binnenstad.

Het woningsplitsing- en omzettingsbeleid dat vanavond geëvalueerd wordt is eigenlijk niets bijzonders. Vrijwel alle studentensteden in Nederland voeren beleid op kamerverhuur en woningsplitsing. Allen met een nog strikter beleid dan Maastricht nu voorstaat en met minder discussie daarover. Wij werpen het dan ook verre van ons dat hier sprake zou zijn van discriminatie van bepaalde groepen in de stad: de stad is er voor alle bewoners! Om maar even

man en paard te noemen: ook studenten hebben het volste recht op betaalbare en voldoende woonruimte.

In het recente verleden had Maastricht nee tenzij- wijken en ja mits- wijken. Daarmee werden hele wijken gesloten voor verdere kamerverhuur. Omdat ook Buurtbalans voorstander is van diverse, gemixte buurten is er daarna, sinds 2016, voor maatwerk gekozen, en om niet op wijk maar straatniveau beleid te formuleren.

Doelstelling van dat beleid is om nieuwe toevoegingen van kamers goed te spreiden over de stad om zo straten die al zwaar belast zijn niet nog zwaarder te belasten. Want kamerbewoners hebben een afwijkend leefritme ten opzichte van de andere bewoners en gaan door hun kort verblijf ook nauwelijks binding aan met de buurt. Dat is ook aangetoond in gerechtelijke uitspraken en wordt in de jurisprudentie van de Raad van State erkend, sterker nog de gemeente is er aan gehouden zich hiervan rekenschap te geven bij haar afweging om een vergunning voor verkamering te verlenen. Om de verhouding tussen vaste bewoning en tijdelijke bewoning en daarmee de leefbaarheid in balans te houden zijn effectieve maatregelen 'aan de voorkant' nodig. Want van handhaving achteraf hoeven we niet veel te verwachten, dat is immers een sluitpost van de gemeentelijke begroting.

Wij trekken op grond van de evaluatie conclusies en stellen de volgende maatregelen voor:

1. **Wij pleiten voor het realiseren van campuslocaties buiten de woonstraten door de bouw van nieuwe locaties of het omvormen van bijvoorbeeld kantoorlocaties.** Voor de goede orde, de massa aan kamerbewoners is reeds gehuisvest. In onze stad zijn er ongeveer 20.000 studenten waarvan er 12.000 op kamers wonen in Maastricht. Er zijn ook op basis van de gemeentelijke cijfers 12.000 kamers beschikbaar maar daarvan zijn er slechts 1.200 in campusvorm gerealiseerd. Het is volgens Buurtbalans dus zaak om nu

te zorgen dat er campuslocaties gebouwd gaan worden om de verdere groei van het hoger onderwijs in onze stad te faciliteren zonder de buurten en wijken verder te belasten. Dit is een breed gedeeld gevoel en de reden dat Buurtbalans in de afgelopen periode explosief is gegroeid van een samenwerkingsverband tussen de wijken Limmel en Brusselsepoort naar een stadsbrede samenwerking van 25 buurten. Bewoning en leefbaarheid is echt een stadsbrede kwestie geworden! Ook voor de student die een betrouwbaar huurcontract wil en ook na afloop van de studie in Maastricht betaalbare huisvesting wil vinden. Op dit moment wordt in Maastricht een derde van de woningen door beleggers opgekocht om in veel gevallen daarna duur verhuurd te worden. Hier gaat de stad kapot aan! Vandaar onze slogan: van en voor wie is nu eigenlijk onze stad?

2. Buurtbalans wil zowel het **maximumpercentage en het afstandscriterium behouden** als beleidsinstrument om de verhouding van tijdelijke en vaste bewoners in een straat te reguleren en diversiteit te bewerkstelligen, een van de doelstellingen van het gemeentelijk beleid. Overigens, voor het juiste perspectief: op dit moment staat slechts 6% van de straten in de stad niet open voor verdere kamerbewoning, de overige 94% wel. Dat is het maatwerk waar we om vragen: de stad wordt hiermee nadrukkelijk niet op slot gezet maar slechts de plaatsen waar de leefbaarheid onder de druk staat worden hiermee behoed voor verdere onbalans. Buurtbalans wil om die reden dat het maximumpercentage en **afstandscriterium** als effectieve instrumenten tegen onbalans en clustervorming blijven en **uitgebreid** wordt met het **om de hoek tellen** ter bepaling van het afstandscriterium.
3. Buurtbalans wil verder dat alle buurten gelijkwaardig behandeld worden. Ook **voor de woonstraten in de binnenstadsbuurten en Wyck moet een afstandscriterium en maximeringspercentage** gaan gelden. Buurtbalans wil af van 100% mogelijkheden tot verkamering in de binnenstad en Wyck. Dit nog bovenop de vaak daar geconcentreerde toeristische woningverhuur, toename van hotels en een ruimhartig evenementenbeleid

die een cumulatie vormen met onaanvaardbare gevolgen voor de leefbaarheid. Wij stellen derhalve voor dat voor de woonstraten van de binnenstad en Wyck hetzelfde maximum % gehanteerd gaat worden als voor het centrumstedelijk woonmilieu, namelijk 20%. Ook uit de voorliggende evaluatie blijkt dat tot op heden de centrumbuurtten maximaal verkamerd konden worden, hetgeen met de toegenomen vakantieverhuur en manifestaties tot onwenselijke situaties in de woonstraten leidt.

4. Ook moet de toegeeflijke **legalisatieperiode voor illegale** kamerverhuurbedrijven nu eindelijk gaan stoppen. Dit is door de gemeente al sinds 2015 beloofd; In 2016 zou het facetbestemmingsplan vastgesteld worden, dat werd uitgesteld naar voorjaar 2018, toen najaar 2018 werd en voorlopig nog niet op de raadsagenda staat! Een dergelijk slap beleid is niet te filmen en dus ook een keuze van dit recentelijk gevormde stadsbestuur! En weet dat voor de legalisaties veel minder eisen gelden waardoor er in straten die op slot staan gewoon nog legaal toegevoegd kan worden. Verhuurders hebben meer dan genoeg kansen gehad om te legaliseren en zijn daar veelvuldig van op de hoogte gebracht. Nu wordt het tijd om een streep te trekken, ook met het oog op eenduidig beleid. De student moet daarvan overigens niet het slachtoffer worden. Buurtbalans pleit enerzijds voor het beboeten van uitbaters van illegale verhuurpanden en anderzijds voor het gedogen van de kamerbewoners totdat er passende huisvesting is gerealiseerd, bij voorkeur in de vorm van kamercomplexen buiten de overbelaste wijken en buurten.
5. Buurtbalans wil dat de **meetmethode** voor de berekening van het maximumpercentage aangepast wordt. Wij willen dat naar voorbeeld van andere steden op pandniveau geteld gaat worden en niet op woningniveau. Dit zal een eerlijker beeld opleveren en een eenduidigere regelgeving mogelijk maken. Met de huidige meetmethode waar elk appartement, hoe klein ook, als een woning telt ontstaat een verkeerd beeld van de druk in straten. Bovendien wordt het straatpercentage er dusdanig door beïnvloed dat voor

verdere kamerverhuur afgesloten straten er weer door geopend kunnen worden. Veel splitsingen in appartementen zijn in de praktijk niet meer dan veredelde kamers: de VVWM spreekt in dit verband zelf over “kamerverhuurplus”.

6. **Het verdelen van de 40-40-40 dient naar kwaliteit in plaats naar wie-eerst-komt-eerst-maakt te geschieden.**

Ingrediënten hierbij zouden kunnen zijn: partijen die over bewezen goed verhuurderschap beschikken, partijen die maatregelen treffen om geluidsoverlast tegen te gaan, aanvragen in straten die niet in gebieden liggen met een hoog maximumpercentage e.d.m. Het keurmerk ‘Prettig Wonen’ zou hier een hulpmiddel kunnen zijn, als het tenminste wordt uitgebreid met voldoende criteria mbt de leefbaarheid in de omgeving van het kamerverhuurbedrijf, hetgeen nu geenszins het geval is.

7. Buurtbalans vraagt bovendien om de **overige beleidsinstrumenten** zoals de 110m², de parkeerbonnen, verplichte afvalberging en fietsenstalling te **continueren**. Zeker de 110m² zorgt voor behoud van voldoende woningvoorraad voor afgestudeerden, starters en mensen met een kleine beurs etc.

8. We roepen de gemeente op om werk te maken van beleid om de **straten die boven het maximum** zitten terug te brengen naar een acceptabel niveau. En ook voldoende capaciteit vrij te maken voor handhaving. Want dat is nu een lachertje! Het moge duidelijk zijn dat het hier geëvalueerde beleid slechts betrekking heeft op de *kwantitatieve* ontwikkeling van de nieuwe vergunningen. Het heeft geen enkele uitwerking op de *kwaliteit* van de bestaande bewoning in de Maastrichtse wijken. BuurtBalans blijft daarom aandringen op een actief gemeentelijk beleid om de leefbaarheid in de buurten terug te brengen en te handhaven.

Samengevat:

Buurtbalans roept de politiek in Maastricht op om het woningsplitsings- en omzettingsbeleid structureel, voor alle wijken en buurten in de stad te verankeren. We zijn het zat om ieder jaar opnieuw deze discussie aan te moeten gaan. We vragen voorts dat er in de hoogste versnelling en structureel gebouwd gaat worden aan campussen. Bewoners van de 25 samenwerkende buurten vragen om het behoud van het afstandscriterium en maximum-percentages en staan er voor om dit ook voor de centrumbuurten in te voeren! Voor minder doen we het niet!

Aan: Gemeenteraad Maastricht
CC:

Betreft: Woningplitsingen Heerderweg
Onderwerp: NOODKREET

Zeer geachte Raadsleden,

Reeds in 2019 hebben we als afvaardiging van de bewoners de grootste fracties benaderd met de neipende woningplitsingssituatie aan de Heerderweg. We hebben toen beloofd een rapport te sturen waarin de situatie verder wordt gespecificeerd en zouden we een moment zoeken om het rapport te overhandigen aan de voorzitter. COVID-19 dacht hier anders over, maar inmiddels is ook de woonsituatie verslechterd. De bewonersgroep van huiseigenaren van de Heerderweg schrijft u daarom deze brandbrief met een overweldigend gevoel van wanhoop over zorgwekkende ontwikkelingen aan de Heerderweg.

Situatie

Sinds enige jaren is een nieuw Woonbeleid van de Gemeente Maastricht van kracht en dit heeft desastueuze gevolgen. De leefbaarheid in de buurt gaat, als gevolg van dit beleid hard achteruit. Meer en meer eengezinswoningen worden gesplitst buiten de 40-40-40-regeling en verdwijnen voorgoed uit het reguliere woningaanbod van de straat. De situatie is inmiddels zo erg, dat er nog maar weinig eengezinswoningen over blijven. Het zijn deze woningen met een gezicht naar de straat, en ook de laatste herinnering aan de oorspronkelijke uitvalsweg naar Heer richting Vaals. De architectuur en de lintbebouwing stamt uit begin 1900 en kenmerkt het vriendelijke karakter. De later toegevoegde appartementencomplexen kennen minder uitstraling naar de straat en zorgen ook voor minder interactie met de straat. Zeker na de komst van een groot studentenkamer-complex is er een enorm aanbod van appartementen en studentenkamers vertegenwoordigd. Het is voor de bewoners van de grondgebonden woningen dan ook onbegrijpelijk dat de Gemeente meer woningen laat splitsen.

Positie bewoners

De bewoners hebben geen middelen om deze ontwikkeling te stoppen en hebben ook het gevoel dat de Gemeente Maastricht geen interesse heeft het woonklimaat van woonbuurten te beschermen. Sterker nog: de bewoners begrijpen niet dat de Gemeente deze ontwikkeling niet herkent en niet kan (wil) stoppen. In gesprekken met WaBO ambtenaren blijkt, dat wanneer de vergunning wordt afgegeven en er is sprake van een overtreding, de vergunning niet wordt ingetrokken, maar het aan Handhaving is om dit te controleren. Dit is het paard achter de wagen spannen. De schade is dan al aangericht. Buurtbewoners die direct last ondervinden van gesplitste woningen kiezen inmiddels om te verhuizen omdat ze zich niet gesteund voelen door de Gemeente. Met ieder huis dat te koop wordt gezet, wordt de leefbaarheid van de straat verder bedreigd.

Particuliere ontwikkelaars

Kopers van de eengezinswoningen, en die vervolgens een splitsing uitvoeren, hebben geen interesse om onderdeel te vormen van de sociale samenhang die in de straat aanwezig is. Hierdoor brokkelt de leefbaarheid met iedere gesplijste woning verder af. Vaak zijn deze „ontwikkelaars“ niet aanspreekbaar of blijkt dat ze geen boodschap hebben aan het welzijn van de burens, liegen ze over hun intenties en/of maken valse beloftes. Na de splitsing worden de kamers/wooneenheden gewoon aan studenten verhuurd, of dit nu vergund is of niet. Studenten geven niet de prioriteit aan onderdeel zijn van de sociale structuur van de straat. Dat is niet de schuld van deze studenten, maar van de eigenaren die dankbaar misbruik weten te maken van het gemeentelijk beleid.

Fout Beleid

Het beleid van de Gemeente Maastricht is foutief, beidt geen mogelijkheden voor bestaande bewoners om gegrond bezwaar te maken en is zeker niet duurzaam. Woongebieden transformeren langzaam in straten met woonhuizen waarin kleine studios zijn gemaakt die enkel interessant zijn voor een kleine doelgroep. De woningen die gemaakt worden, voldoen wellicht aan de minimale eisen die door de Gemeente zijn opgesteld, maar zijn van dermate slechte kwaliteit dat de reguliere woonkwaliteit niet gewaarborgd is: minimale afmetingen van kamers, badkamers enz. en zonder buitenruimte. Dit zijn geen woningen die op een gezonde woningmarkt aan enige vraag beantwoordt. De conclusie hier is: straten veranderen in domeinen van ontwikkelaars. Huiseigenaren delven het onderspit.

Voorbeeldige straat

Het wordt nog veel gekker! De Gemeente Maastricht roemt de Heerderweg in beleidsstukken om haar buurtparticipatie en de manier waarop huiseigenaren de straat en het groen onderhouden, de burens helpen en de vele initiatieven die de leefbaarheid bevorderen. Aan de andere kant laat de Gemeente Maastricht het splijsten van woningen aan de Heerderweg toe die deze buurtparticipatie juist weer bedreigt!

Noodkreet

Daarom schrijven we deze noodkreet aan u, niet om te klagen, maar in een poging u de feiten op een rijtje te zetten, in de hoop dat verder woningsplijsting in de straat wordt tegengegaan. Inmiddels lopen 4 verguningsaanvragen die te maken hebben met het toevoegen van woningen, waarvan 3 volledige splitsingen. Dit betreft huisnummer 73, 117 en 159. Bij de behandeling van de aanvraag voor 117 is inmiddels bekend dat de Gemeente Maastricht gehoor wil geven aan een bestemmingsplanwijziging. In de afgelopen jaren zijn de huisnummers 44, 100 en 101 onder de radar van de Gemeente gebleven en omgezet naar studentenwoningen. Deze ontwikkeling in combinatie met het grote aantal aanvragen in de straat is aanleiding de noodklok te luiden.

Per situatie bekijken

Het aantal woningen aan de Heerderweg is groot, maar het grootste deel van deze woningen zijn appartementen en studentenkamers. Het aantal eengezinswoningen maakt helaas maar een klein deel uit van het woningaanbod. Het toelaten van splitsingen betekent geen uitbreiding van het woningarsenaal, maar een afname van het aanbod van eengezinswoningen. Sterker nog, het toelaten van splitsingen betekent een verdere achteruitgang van de leefbaarheid in de wijk.

Het vermoeden van de bewoners is, dat bij de beoordeling van de aanvragen, de Gemeente de context van de Heerderweg niet op haar waarde beoordeelt. Daarom hebben de bewoners een rapport opgesteld met een inventaris van alle woningen en hun bestemming. Uit deze analyse is op te maken dat het aantal gesplijste woningen enkel de eengezinswoningen betreft. Dit aantal is in de straat zwaar ondervertegenwoordigd.

Dringend beroep

We doen een dringend beroep op u om in samenwerking met de verschillende afdelingen binnen de Gemeente om verdere splitsingen van woningen aan de Heerderweg een halt toe te roepen.

Concrete vragen wij u:

- Per direct de lopende aanvragen af te wijzen.
- Per direct het bestemmingsplan te respecteren en reguliere woningsplitsing niet meer toe te laten in de straat. Het bestemmingsplan laat geen reguliere splitsing toe en dit is niet zonder reden.
- Per direct de Heerderweg op te nemen in de lijst van straten waar de percentages van alternatieve huisvesting (studenten en alle andere redenen die verzonnen worden om te splitsen: expats, young professionals etc.) is overschreden.

Vertrouwen verloren

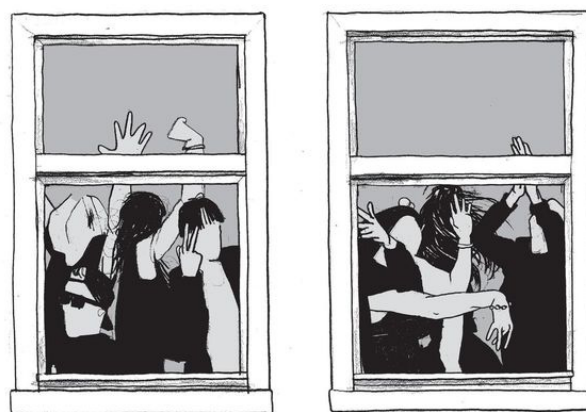
De bewoners willen niet langer de prijs betalen voor het onvermogen van de Gemeente Maastricht om de woonsituatie in de stad op te lossen, en heeft het vertrouwen in de Gemeente verloren. Er moeten andere manieren zijn om de perverse prikkels die kopers/ontwikkelaars voelen om woningen te splitsen tegen te gaan. Het minste wat we als bewoners verwachten is om de context van de Heerderweg in overweging te nemen, en niet te toetsen aan regels die opgesteld zijn voor standaardsituaties. De Heerderweg is alles behalve een standaardstraat, en zou graag een voorbeeldstraat willen blijven als het gaat over buurtparticipatie. Met de huidige toetsmethode en regelgeving gaat dit niet lukken.

Aanbod

De bewoners bieden in het rapport handvaten voor de Gemeente, maar spreken vooral de wens uit om serieus genomen te worden. We bieden u daarnaast aan om de situatie ter plekke te komen bekijken, zodat we u kunnen laten zien hoe ernstig de situatie momenteel is, mocht dat nog niet goed naar voren komen uit het rapport.

Met vriendelijke groet,

namens de bewonersgroep Heerderweg,



Heerderweg

Geroemd om de burgerparticipatie, bedreigd door de particuliere ontwikkelaar.



Rapport: inventarisatie ontwikkelingen Heerderweg tot nu toe.

Dit rapport is samengesteld door bewoners en huiseigenaren van de Heerderweg uit bezorgdheid over de ontwikkelingen in de buurt.

Maastricht, 2021

Aanleiding

De straat constateert dat door de gemeentelijke aanpak van de studentenhuisvesting in omvangrijke mate de leefbaarheid van de straat in gevaar is en de reguliere bewoning achteruit holt. Tevens is de regelgeving en de telmethode van de gemeente verdoezeld en onjuist, waardoor de overconcentratie van studentenwoningen in de straat onder de radar blijft. In dit rapport wordt toegelicht hoe deze ontwikkeling plaats kan vinden, en omwonende hulpeloos toe moeten zien hoe hun buurt ten prooi valt aan roekeloze investeerders.

Directe aanleiding zijn de vele vergunningsaanvragen voor het splitsen van woningen, de afgelopen jaren, waardoor bewoners de afbreuk in snel tempo zien gebeuren.

Buurtbalans luidt noodklok: door toeristen en studenten te pampieren vergeet Maastricht zijn inwoners.

De Maastrichtse inwoners lijken tweederangsburgers, die geen betaalbare woning vinden. Oorzaak is volgens de stadsbrede stichting Buurtbalans: het pampieren van toeristen en studenten.

Wat is een stad? Een plek waar mensen wonen, zou je zeggen. Waar ze vervolgens ook werken en recreëren. Die logische verdeling staat in Maastricht onder druk. Ga maar na: een tekort aan starterswoningen voor jongeren, wachtlijsten voor betaalbare sociale huurwoningen, de doorstroming naar woningen van 700 tot 1000 euro huur per maand stukt en er moet dringend woonruimte komen voor ouderen boven de 75 jaar. Het gemor neemt toe.

Buurtnetwerken

Buurtbalans, een koepel van 26 buurtnetwerken, verwoordt dat in een scherpe reactie op de concept-Omgevingsvisie 2040. „Terwijl in een aantal buurten en in de binnenstad de balans verstoord raakt tussen tijdelijke en vaste bewoners, is wonen in deze nota niet eens een van de speerpunten.” Maastricht is een populaire stad, maar je vindt er nauwelijks nog een acceptabele woning onder de drie ton. Inwoners beginnen de stad te verlaten. Vorig jaar waren dat er duizend, halverwege 2019 staat de teller alweer op vijfhonderd.

Universiteit

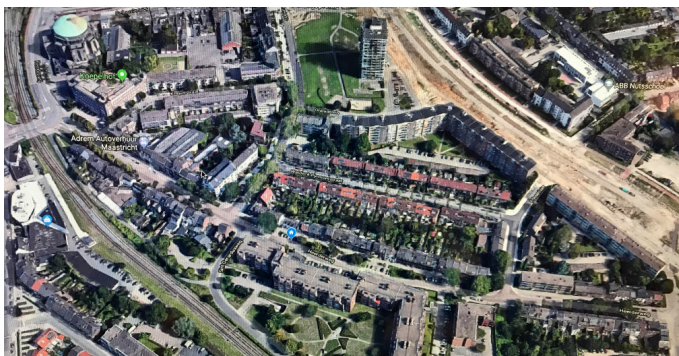
De studentenstroom lijkt juist oneindig te groeien. Zonder universiteit geen levendige stad, maar het huidige aantal van 12.500 studentenkamers moet in 2024 met nog eens 2900 gegroeid zijn. **Dat maakte Maastricht voor private beleggers de afgelopen vijf à zes jaar een walhalla. Buurtbalans wijst erop dat die beleggers een derde van alle woningen kopen. Voor een normale huurwoning ‘vangt’ een belegger duizend euro, door het ‘verkameren’ ontvangen ze van studenten of andere tijdelijke bewoners liefst drieduizend euro. Maastricht begint zich uit de markt te prijzen, zeker voor de eigen, wat minder gefortuneerde inwoners.**

Toeristen

Huub Smeets, oud-directeur Stadsontwikkeling van de gemeente, stelt namens Buurtbalans: „De gemeente steunt het bijbouwen van hotels en hostels en staat Airbnb ruimhartig toe. Het toerisme zorgt nu al voor congestie en gaat met nog eens 50 procent groeien. De eigen inwoners mijden de binnenstad, waardoor ook de winkelleegstand groeit.” Volgens Buurtbalans overheerst het kortetermijndenken. Smeets: „De politiek lijkt niet verder te willen denken dan vier jaar, brengt liever geen onzekerheden in beeld. Gebrek aan visie.”

Beperkt

Toch is de gemeente allerminst volledig blind voor de problemen. Verhuur van B&B is sinds kort beperkt tot maximaal zestig dagen per jaar, de gemeente erkent dat er een einde aan de hotelgroei in zicht is en corporaties hebben plannen voor vierhonderd extra sociale huurwoningen. Maastricht maakt nu echt werk van grootschalige studentenhuisvesting en heeft een rem gezet op het ongebreideld verkameren. „Dat omzeil je met kamers groter dan achttien vierkante meter. **Tot 2040 gaan minstens nog eens drieduizend woningen verloren**”, schetst Smeets. Buurtbalans pleit ervoor om ‘wonen’ als centraal thema in de Omgevingsvisie toe te voegen. In de vorm van drie scenario’s, gebaseerd op de drie bevolkingsprognoses per 2040: 116.500 (Abf research), 120.000 (Etil) en 133.800 (CBS). „De prioriteit zou moeten verschuiven naar starterswoningen. Het is dringend tijd voor verandering.”



Luchtfoto Heerderweg

Heerderweg

De Heerderweg was van oorsprong een belangrijke uitvalsweg richting Heer en de aanknoping naar Cadier en Keer. De straat werd gekleurd door een aantal kleine ondernemers: bakker, slager, bontjassenzaak, bloemisterij enz. Een overblijfsel hiervan is Heerderweg 97, een oude slagerij, waar nu *het Steelpannetje* is gevestigd. Deze winkel is een voorbeeld van hoe kleine ondernemers in de behoefte van de buurt voorzagen en is vandaag de dag een verzamelpunt voor de buurt, waar veel sociale contacten worden onderhouden.

De meeste huizen zijn begin van de vorige eeuw gebouwd tussen 1900 en 1915. Het straatbeeld was gevarieerd en kenmerkte zich door lintbebouwing aan beide kanten van de straat. Inmiddels is de Heerderweg getransformeerd en heeft de lintbebouwing aan een kant van de straat plaats gemaakt voor 4 grootschalige woongebouwen: een appartementencomplex met ca. 202 appartementen van Vesteda en een studentencomplex met 58 studentenkamers en algemene ruimten.



Het Steelpannetje, nr. 97



Appartementencomplex, hoek Prinsesselaan



Appartementencomplex, hoek Prinsenlaan



Appartementencomplex Vesteda, 202 app.



Studentencomplex Servatius, 58 studentenkamers

Deze grote complexen hebben het karakter van de straat veranderd en het aantal woonhuizen is afgenomen. Daarentegen vormen het aantal appartementen de meerderheid van het aantal woningen.

Er zijn nog maar een aantal stukken waar de lintbebouwing in tact is gebleven. Dit zijn de originele eengezinswoningen. Kenmerkend voor de huizen is de baksteen en de manier waarop deze gemetseld is. Veel huizen hebben bijzondere metseldetails. Ook kennen sommige huizen nog fraai versierde dakgoten en andere bijzondere kenmerken uit die tijd.

Helaas zijn sommige van deze details verdwenen en verdwijnen deze bijzondere details meer en meer uit het straatbeeld door rolluiken, trespabeplating enz.

De huizen delen een massief gemetselde scheidingmuur, dus zonder (geluids)isolatie, vaak niet dikker dan 20cm. Dit maakt de huizen heel gehorig.

Er is gebruik gemaakt van mergelmortel, wat goed was om schokken te absorberen. In die tijd reed er een tram door de Heerderweg en die zorgde voor de nodige beweging.

De huizen zijn relatief klein, smal, en kenmerkend voor deze omgeving. Veel huizen hebben een souterrain niveau waar de achtertuin verdiept is gelegen. De meeste tuinen liggen dus niet op het niveau van de begane grond en zijn enkel toegankelijk vanuit het huis.

Huiseigenaren zetten zoveel mogelijk hun fiets binnen om de straat netjes te houden, en omdat diefstal nog steeds een veelvoorkomend verschijnsel is.

In de loop der jaren zijn de huizen van eigenaar verwisseld en is er aan menig huis met name aan de achterzijde gebouwd. Dit om te voldoen aan de wens van de tijd, de huisvesting van grotere gezinnen en een modernisering van de voorzieningen zoals badkamer en keuken.



Typische lintbebouwing



- grondgebonden woningen
- bijzondere functies
- appartementen
- studentencomplex
- verkaveling

Overzicht type bebouwing Heerdenweg

De staat van de straat

De buurt heeft zich de afgelopen jaren verjongd. Jonge stellen hebben de woningen gemoderniseerd en vormen een aanvulling voor de straat. Er komen nog steeds kinderen bij. Deze mix tussen jong en oud zorgt voor een bijzondere dynamiek in de straat: spelende kinderen op de brede trottoirs, ouders die hun kinderen naar de dezelfde school brengen en een netwerk vormen voor naschoolse kinderopvang. Buren met oudere kinderen sluiten daarbij aan door te kunnen babysitten. Ook tijdens het jaarlijkse buurtfeest is er voor de kinderen genoeg te doen.

De ouderen in de straat zijn niet alleen doordat een bewoner mantelzorger is en het contact tussen bewoners erg hecht is. Er is aan de Heerderweg geen sprake van vereenzaming en daardoor blijven veel mensen zo lang mogelijk wonen in hun huis.

Veel huizen zijn daarom ook nog in "bijna originele" staat. Op dit moment is een percentage van de inwoners boven de 80 jaar oud en zullen deze huizen in een paar jaar ook te koop komen te staan. Dit zijn met name de huizen waar in de laatste 40 tot 50 jaar weinig aan vernieuwing is gedaan. Denk hier aan installaties (electra-, gas- en waterleiding), dakisolatie en de voorzieningen als keuken en badkamer.

Op het moment dat deze huizen op de markt komen zijn ze maar voor een kleine doelgroep interessant. De huizenprijzen zijn relatief laag ten opzichte van het algemene aanbod in Maastricht, vanwege de algemene bouwkundige staat.

- Jonge starters die zin hebben om te verbouwen komen zich melden voor dit type woning, omdat er veel mogelijkheden zijn het nieuw in te delen. De woningen zijn relatief smal en daarom ook makkelijk te verbouwen en uit te breiden.
- De andere doelgroep zijn de (particuliere) ontwikkelaars die hun geld niet op de bank willen laten staan, maar willen investeren om studenten te huisvesten. Deze roekeloze investeerders zijn op zoek naar een minimale investering en een maximaal rendement. De huizen worden niet of nauwelijks gerenoveerd, om ze zo snel mogelijk beschikbaar te maken voor verhuur.



Voorbeeld originele verkoopfoto's huis Heerderweg

Sociale samenhang

De bewoners aan de Heerderweg zijn trots op hun buurt en straat en zijn zeer betrokken bij ontwikkelingen. Een van de beste voorbeelden die ook al veelvuldig in het nieuws is geweest zijn de gemeenschappelijke tuinen, die in samenspraak met de Gemeente Maastricht door een aantal bewoners worden onderhouden. De tuinen zijn kenmerkend hoe de bewoners met elkaar zorg dragen voor het uiterlijk van de straat en de openbare ruimte. Tijdens het werken in de tuin worden gesprekken aangeknoopt met voorbijgangers en burens.



voorbeeld huis met bankje

Groen gezicht: Jan Gubbels

Deze keer interview ik Jan Gubbels, die samen met een aantal straatgenoten een paar jaar geleden de Heerderweg begon om te toveren tot een groene oase. Nu zijn er steeds meer burens bij betrokken geraakt en beheren enkele bewoners zelfs een eigen stukje openbaar groen. Inmiddels is er ook enige samenwerking ontstaan met de gemeente. Het team van Mijn Groen Maastricht en de bewoners hebben zo nu en dan overleg. Het ambtelijk team is geïnteresseerd in het reilen en zeilen in deze straat en voornamelijk op het gebied van groen.

Jan vertelt dat er een sterke band was tussen de oude bewoners toen hij hier kwam wonen. Jan: “Door de georganiseerde straatfeesten ontstond er ook tussen de oude bewoners, de nieuwe bewoners en de bewoners een stuk verderop in de straat een hechte band. Deze feesten hebben de saamhorigheid vergroot. De straatfeesten waren toen al fantastisch en dat zijn ze nog steeds.” Jan heeft goede herinneringen aan de vele thema’s die tijdens de straatfeesten voorbij zijn gekomen. Jan: “Iedereen deed dan zo enorm zijn best om met zo’n thema aan de slag te gaan en zijn vensterbank, raam en soms zelfs zijn gevel om te toveren binnen het thema. Tegenwoordig vieren wij ons straatfeest nog steeds, maar wel wat kleiner. Wij hebben door de jaren heen een enorme hechte band met elkaar opgebouwd. Mensen kennen elkaar hier goed, waardoor we ook weten wanneer iemand zorg nodig heeft. In de straat passen we geregeld mantelzorg toe.”

Jan is gezellig en sociaal, dat merk je meteen. Tijdens ons gesprek zijn er al diverse mensen gepasseerd die even een praatje met hem maken of hartelijk naar hem zwaaien. Hier in deze straat is buiten op een bankje zitten meteen een sociale activiteit merk ik. Jan: “Het plaatsen van deze bankjes voor een aantal huizen was ook bedoeld om mensen meer met elkaar te verbinden. Nu er meer groen in de straat is aangebracht merk je dat er nog vaker gebruik van wordt gemaakt. Ouderen die verderop woonachtig zijn in het zorgcentrum van Envida komen hier heerlijk zitten genieten van de schoonheid en maken dan ook wel eens een praatje. Ook zie je dat toeristen die overnachten in Novotel en Van der Valk genieten van deze straat. Laatst is er zelfs een bus chinezen gestopt en hebben ze hier hun ogen uitgekeken en flink wat foto’s gemaakt. Alles stond toen wel in bloei.”

Jan maakte een aantal jaar geleden, geïnspireerd door twee huishoudens vooraan in de straat, een start voor zijn huis door het groen langzaam iets persoonlijker te maken. Iedere keer als hij dan zijn gordijnen opensloeg of voor zijn huis zat, genoot hij van zijn mooie uitzicht en dat doet hij nog steeds. Het heeft hem ook wel eens frustraties gebracht, zeker op die momenten wanneer hij iets prachtigs had aangebracht en het door onkunde doodleuk werd uitgerukt door groenvoorziening. Jan: “Enkele buurtbewoners snaptten ook niet waarom ik dit groen ging onderhouden. Dit soort werkzaamheden hoorden toch bij de gemeente.” Nu is Jan blij dat hij zich nooit heeft laten ontmoedigen. Het resultaat mag er zijn en door de straat heen zie je leuke variaties aan groen.(....)

Het zijn leuke verhalen die Jan vertelt en helaas kan ik er maar enkele toelichten. In ieder geval bruist het hier in de straat aan divers talent en sinds kort heeft de buurtwinkel ‘t Steelpannetje de straat nog meer allure gegeven. Reden genoeg om zelf eens een bankje te bezoeken en dan kijken of je iemand aantreft die ook zo gepassioneerd kan vertellen.

uit: Groen-Maastricht.com

Een ander kenmerk van de Heerderweg zijn de bankjes die bij veel bewoners voor het huis staan, al dan niet met een bloempot. Wanneer het weer het toe laat vinden burens elkaar op het trottoir, zittend op een bankje bij elkaar, maar ook voorbijgangers gebruiken de bankjes om even tot rust te komen.

Er worden door de bewoners verschillende events georganiseerd gedurende het jaar. Eens per jaar wordt het straatfeest georganiseerd en verzamelen ouders met jonge kinderen zich om de buurt uit te nodigen voor Sint Maarten.

Naast de evenementen bestaat een hecht sociaal netwerk waar veel bewoners op elkaar terug kunnen vallen voor hulp en ondersteuning. Dit varieert van een oppas, thuissholing tot mantelzorg, taal- en muziekles, tuinonderhoud enz. Deze vorm van burgerparticipatie was ooit vanzelfsprekend maar is in een aantal jaren steeds unieker geworden. Een belangrijk onderdeel van het wonen in een buurt of straat is niet enkel het huis waar je woont, maar het plezier van wonen hangt sterk samen met de manier waarop je als burens met elkaar omgaat. Deze samenhang wordt ernstig bedreigt door toenemende woningsplitsing en de daarmee samenhangende groei van studenten. Deze doelgroep neemt geen deel aan de sociale structuur van de straat.



Buitenschoolse opvang



Jaarlijks straatfeest



Muziek en cultuur



Sint Maarten

Studenten

De Universiteit Maastricht groeit, en de woningnood voor studenten is hoog. Er zijn onvoldoende studentenwoningen, met als gevolg dat investeerders gaan kijken wat de mogelijkheden zijn in woonwijken. In het centrum zijn bijna geen mogelijkheden meer en de Heerderweg is een interessante optie om vlakbij het centrum studenten te huisvesten.

De Heerderweg telt inmiddels talrijke studentenhuizen en een enorm studentencomplex van maar liefst 58 studentenkamers. De huizen waar studenten wonen kenmerken zich veelal door het grote aantal fietsen voor de deur, de gesloten gordijnen of rolluiken en zwerfvuil voor de deur. Ieder jaar wisselen bewoners van huis, en zijn studenten met hun eigen leven en studie bezig. Dit levensritme sluit niet aan bij de bewoners van de buurt en zorgt ervoor dat er geen tot nauwelijks interactie bestaat tussen de studenten en de bewoners van de Heerderweg. Daarnaast wisselen de studentenhuizen ieder jaar van inwoners.

Studenten komen niet naar het buurtfeest, voelen niet de behoefte om mee te doen in het sociale netwerk van de straat omdat zij met andere dingen bezig zijn. Hun leven is gefocust op hun studie, uitgaan en meestal in het weekend naar de ouders om vrienden te zien of een weekendjob.

De studentenhuizen vormen 'gaten' in de straat: de huizen onderbreken de rij woonhuizen en zijn met name in het weekend leeg. Hierdoor wordt de sociale structuur onderbroken, omdat er geen sprake is van 'echte burens'. De woonhuizen zijn omgebouwd tot een maximaal aantal kamers, op alle mogelijke verdiepingen.

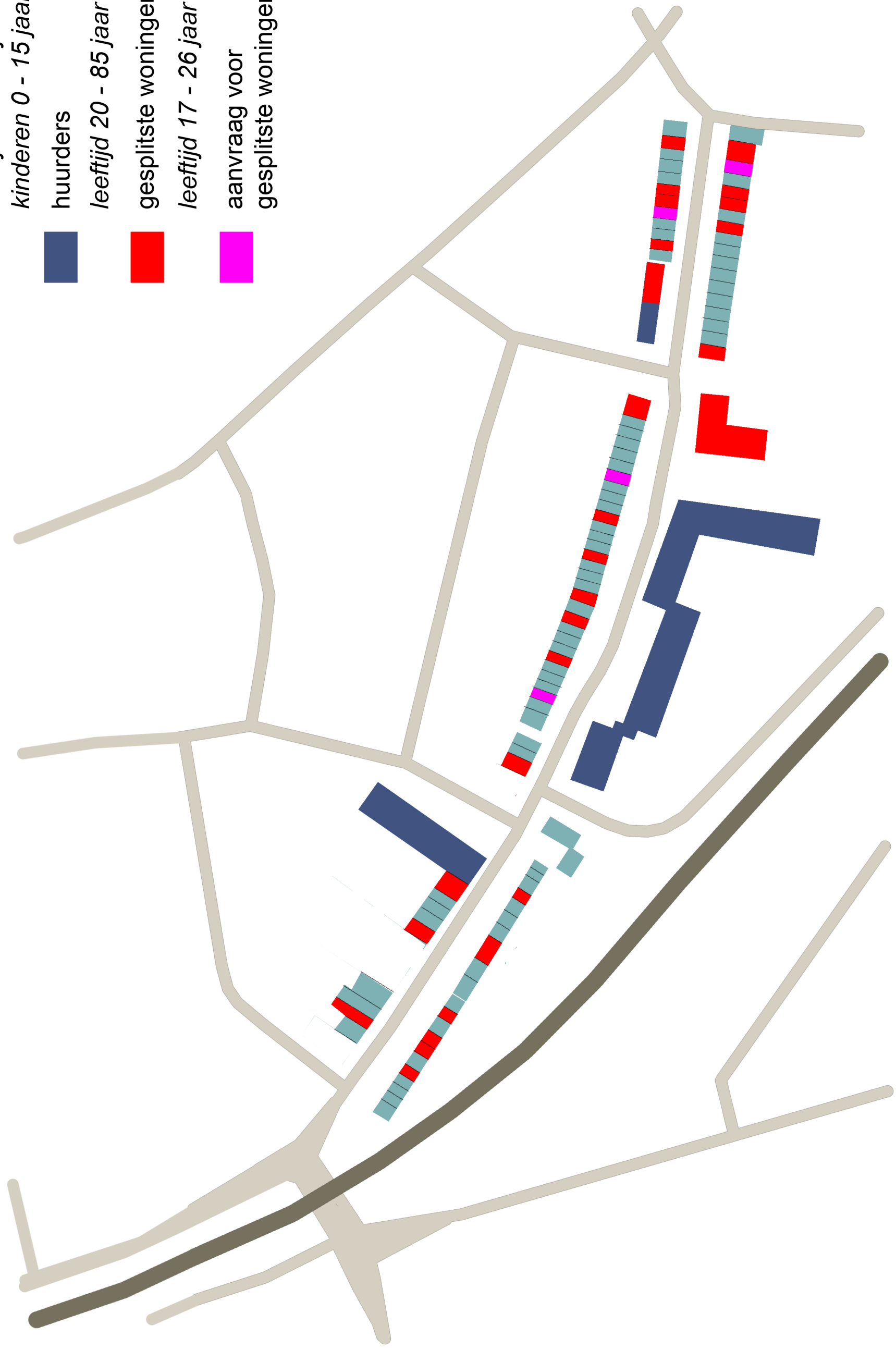
In een traditioneel woonhuis is de woonverdieping (begane grond) voor het grootste deel van dag het deel waar de bewoners samen zijn. In de avonden worden pas de bovenverdiepingen gebruikt voor de nacht.

Studentenhuizen worden op alle verdiepingen even intensief gebruikt. Doordat de huizen een massieve scheidingsmuur hebben die vaak niet extra geïsoleerd worden door de pandjesbazen om geluidsoverlast te voorkomen, ontstaan hier de problemen als het gaat over geluidsoverlast. Helaas wordt er door de gemeente Maastricht bij de aanvraag van woningsplitsing geen rekening gehouden met deze aspecten.



Voorbeeld studentenhuus Heerderweg

- huiseigenaren
- leeftijd 35 - 85 jaar
- kinderen 0 - 15 jaar
- huurders
- leeftijd 20 - 85 jaar
- gesplitste woningen
- leeftijd 17 - 26 jaar
- aanvraag voor gesplitste woningen



Overzicht woningen Heerderweg

Woningsplitsing leidt uiteindelijk tot studentenhuis...

Door de toenemende druk op de huizenmarkt en het tekort aan studentenwoningen ontstaat er voor een select aantal mensen de mogelijkheid om in te spelen de situatie. Deze groep is het beste te omschrijven als de belegger/particuliere ontwikkelaar: ze hebben de mogelijkheid gevonden om een studentenhuis te maken, door gebruik te maken van de bestaande mazen in de wet. Het principe werkt als volgt:

- Een woonhuis aan de Heerderweg staat te koop voor ca. € 180.000,-. Het huis is onderkomen, maar heeft de mogelijkheden tot vergunningsvrij uitbreiden en kan makkelijk worden verbouwd tot meerdere zelfstandige woonstudio's / 1-kamer appartementen.
- In de huidige woningmarkt worden huizen tegen opbod verkocht, en met medewerking van de taxateur kan een hoger bod gedaan worden omdat het huis na verbouw rond de € 300.000,- waard zal zijn. (inclusief vergunning voor woningsplitsing)
- De koper laat vervolgens in de koopakte optekenen dat het huis op naam komt te staan van zoon/dochter.
- De verbouwing van de een-gezins-woning naar een gesplitste woning kan beginnen.
- Tijdens de verbouwing vraagt de zoon/dochter een vergunning aan om de woning te splitsen en geeft aan zelf in het huis te zullen blijven wonen. Hiervoor hoeft niet getoetst te worden op het afstandsprincipe dat voor studentenhuizen geldt.
- De woning wordt omgebouwd tot minimale 1-kamer appartementen, met op een verdieping een gezamenlijke keuken en woonkamer.
- De vergunning wordt toegekend en het huis is klaar voor verhuur voor de commerciële markt.
- Na een aantal jaren, wanneer de zoon/dochter zijn/haar studie heeft afgerond en het bedrag van de verbouwing is terugverdiend gaat het huis (met vergunning) in de verkoop en/of wordt het huis verhuurd aan studenten, onder beheer van een lokaal beheerdersbureau.



Voorbeeld studentenhuis Heerderweg

Meerdere burens hebben ervaring met makelaars die kopers af proberen te schrikken door melding te maken van de slechte staat van de woning. Hiermee wordt de weg vrij gemaakt voor beleggers en pandjesbazen die vaak sneller kunnen handelen. Meerdere woningen zijn op deze manier al in handen gevallen van dergelijke praktijken.

Makelaars laten zich verleiden, en de woningzoekende is op de huidige woningmarkt de dupe. Bij deze handelswijze staan ook de burens machteloos en zitten ze na een tijdje opgescheept met een huis vol studenten, de bijkomende overlast en de kwaliteit van de leefomgeving is verder aangetast.

De vergunning voor woningsplitsing werd aan het begin van 2020 massaal aangevraagd door huiseigenaren in de 40-40-40 regeling. De eigenaren lagen de dag voor de mogelijke indiendatum al voor de deur van het stadskantoor. De vergunningen voor studentenhuizen bevatten namelijk veel meer eisen dan voor het mogen splitsen van een woning, en met de eerder genoemde constructie is het mogelijk om toch een studentenhuis te maken.

De eisen voor woningsplitsing worden daarnaast onvoldoende gehandhaafd door de Gemeente Maastricht.



Voorbeelden studentenhuizen Heerderweg

Huidige regelgeving

De Gemeente Maastricht heeft vastgesteld (Uitvoeringsregels woningsplitsing, woningomzetting en herbestemming monumentale niet voor bewoning bestemde gebouwen. d.d. 09-01-2018, maar al vastgesteld in 2016) dat woningen, mits groter dan 110m² woningoppervlak, gesplitst mogen worden in wooneenheden die een gebruiksoppervlakte moeten hebben van ten minste 18m².

Deze regeling maakt het mogelijk om woonhuizen die in bestemde woongebieden liggen gesplitst kunnen worden kleine eenheden die niet interessant zijn voor jonge koppels, starters op de woningmarkt of alleen staande ouders.

Dit betekent voor de leefbaarheid:

- steeds meer woningen krijgen een anonieme uitstraling (gesloten rolluiken, fietsen voor de deur en op het trottoir, zwerfvuil) naar de straat.
- steeds meer anonieme bewoners die niet (willen) deelnemen aan de sociale structuur in de wijk. Afname sociaal vangnet, buurtgevoel en gevoel van veiligheid.
- steeds meer overlast door geluidsoverlast buiten, fietsen op het trottoir, zwerfvuil op straat en in de tuinen.
- steeds meer geluidsoverlast doordat woningen nu ook op meerdere verdiepingen intensiever worden gebruikt. (slaapkamers van eengezinswoningen grenzen plotseling aan een gesplitste woning)
- groeiend wantrouwen naar de Gemeente Maastricht.

Dit betekent het volgende voor de woningmarkt:

- het bestaande huis verdwijnt van de normale woningmarkt (waar al krapte is).
- min. 18m² gebruiksoppervlakte betekent een minimale woning/eenheid van bruto 25/30m².
- de grote vraag naar starterswoningen in Maastricht wordt niet gematched door een gemeentelijke aanpak die gericht is op behoud van de bestaande starterswoningen, en onvoldoende nieuwbouw/verbouw voor deze doelgroep.
- het gesplitste huis met vergunning zal bij een volgende verkoop enkel interessant zijn voor huisjesmelkers en/of ontwikkelaars.
- de ombouw van de woning brengt schade toe aan het oorspronkelijke woonhuis. (meerdere badkamers/keukens/toiletten/leidingen en afvoerkanalen).
- de omliggende woonhuizen dalen in waarde aangezien het woonklimaat in de straat/wijk is aangetast door het ongecontroleerd (zonder stedenbouwkundige visie over hoe woningtypen verdeeld moeten worden in een wijk/stad) invoegen van andere type wooneenheden.
- de waardedaling van de omliggende woningen worden niet meegenomen in de WOZ-berekeningen van de gemeente omdat hiervoor referenties worden gebruikt elders in de stad en deze negatieve invloed van studentenhuizen wordt daar niet in meegenomen. Bewoners die hun huis willen verkopen merken bij verkoop pas dat ze jaren teveel WOZ hebben betaald en kunnen deze niet verhalen op de Gemeente Maastricht.

Typisch kenmerk voor de meeste huizen aan de Heerderweg is het souterrain niveau van de huizen. De achtertuinen van de woningen liggen ongeveer een verdiepingshoogte lager dan het straatniveau. De meeste tuinen zijn enkel toegankelijk via de woning, waardoor het stalen van fietsen in de tuin niet tot de mogelijkheden behoort.

Bij de aanvraag voor woningsplitsing is een van de voorwaarden het voorzien van een aparte fietsenstalling van 1,5 vierkante meter per woning. Deze wordt vaak in de tuin getekend, om bij de aanvraag te voldoen aan de voorwaarden. De trappen naar het souterrain zijn niet conform bouwbesluit en zijn niet beloopbaar met een fiets in de hand. Het intekenen van een fietsenstalling in de tuin is daarmee net zo plausibel als een fietsenstalling op het dak.

Naast de handhaving van de fietsenstalling zijn ook de aparte opslag van afval en de parkeernorm een thema wat niet of nauwelijks door de Gemeente Maastricht wordt gehandhaafd. Door de toename van (studenten)woningen wordt de parkeernorm aan de Heerderweg al jaren overschreden.

Parkeernorm

Het aantal parkeerplekken in de Heerderweg is gering en staat al jaren onder druk. Dit komt door een aantal factoren:

- Er is een grote vakhandel gevestigd in de straat waar dagelijks verkeersproblemen zijn door dubbel- en soms driedubbel geparkeerde busjes die bouwmaterialen komen ophalen.
- Er is een autoverhuurbedrijf gevestigd in de straat en huurders parkeren verhuurde auto's en busjes bij teruggave in de parkeervakken en nemen daarmee plaats in van de bewoners.
- Inwoners van het appartementencomplex van Vesteda hebben ook een parkeervergunning van de Gemeente Maastricht terwijl ze de mogelijkheid hebben tot gebruik van de parkeergarage onder het gebouw en een aantal parkeerplekken op het prive-terrein van Vesteda. Een parkeerplek in de garage is echter duurder dan een parkeervergunning van de Gemeente Maastricht.
- Parkeerdruk is ook aanwezig in omliggende straten. De nieuw gemaakte parkeerplekken aan de Nassaulaan zijn voor het grootste deel bezet en zijn ook bestemd voor de nog te bouwen woningen aan de Groene Loper.

Door het toelaten van studentenhuizen en woningsplitsing neemt de druk alleen maar toe op de parkeerplekken. Momenteel zijn er 129 beschikbare parkeerplekken in de straat. Deze zijn op basis van het aantal eengezinswoningen al ontoereikend. Omdat de Gemeente Maastricht niet weet hoeveel studenten er in de straat wonen, kan niet met zekerheid gezegd worden hoeveel parkeerplaatsen door studenten worden bezet. Bij toelaten van woningsplitsing neemt nog eens de druk op parkeerplekken toe.

Een van de eisen voor woningsplitsing is het voorzien van parkeerplekken voor de nieuwe woningen. Dit kan niet worden nageleefd en is reden te meer om woningsplitsing niet toe te laten in een woonbuurt.



Willekeurige opname parkeersituatie Heerderweg, tijdens kantooruren.

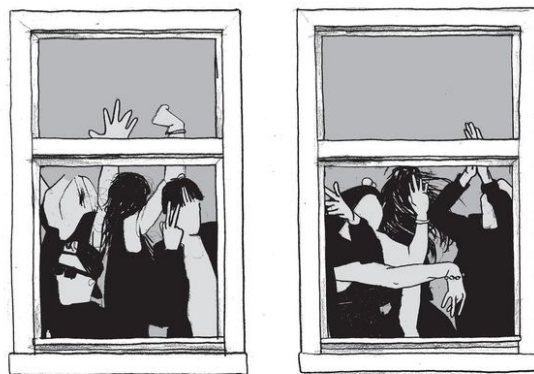
Leefbaarheid onder druk

De bewoners aan de Heerderweg vragen zich af wat het beleid is van de Gemeente Maastricht om deze verstrekende gevolgen te voorkomen. Niet alleen lijkt het onverstandig om in een stad waar de woningmarkt onder enorme druk staat, nog meer woningen onverkoopbaar te laten maken door woningsplitsing, de wijken met een woonbestemming worden steeds onaantrekkelijker gemaakt voor gezinnen en de leefbaarheid van de buurt en stad komt onder druk te staan. Waarom mogen normale woonhuizen (vanaf 110m²) vrijgegeven worden voor het splitsen naar kleinere woningen die op de lange termijn geen onderdeel meer zullen vormen van het reguliere woningaanbod in de stad?

Met dit rapport willen de bewoners van de Heerderweg de Gemeente Maastricht overtuigen dat het aantal huizen waar studenten in wonen (legaal of illegaal) aan de Heerderweg al lang teveel is. De maat is vol, de straat heeft genoeg van particuliere ontwikkelaars die de huizen aantasten.

Het splitsen van woningen door particuliere ontwikkelaars leidt tot verarming van het huizenaanbod en op de lange termijn tot het verdwijnen van de sociale samenhang tussen bewoners. Wetgeving om studentenhuizen een halt toe te roepen zou niet mogen leiden tot woningsplitsing die uiteindelijk resulteert in een studentenpand.

De Gemeente Maastricht moet een duidelijk plan trekken en de woningnood van studenten niet ten koste laten gaan van de stadsbewoner en de woonwijk waar hij/zij woont. Het benoemen van straten waar geen studentenpanden meer mogen komen heeft niet het beoogde effect. Het probleem wordt verplaatst naar elders in de stad en mensen proberen via woningsplitsing hun doel te bereiken ten koste van de buurtbewoner. De methode om studentenhuisvesting te beperken is ontoereikend en moet worden herzien.



Maastricht breidt studentenstop in straten uit

In een poging om overlast te voorkomen, breidt de gemeente Maastricht het aantal straten uit waar geen nieuwe studenten mogen komen wonen. Vanaf komende dinsdag geldt er een studentenstop in 87 straten.

Maastrichtenaren klagen al jaren over de overlast die de pakweg 20.000 studenten van de hogescholen en de universiteit in de stad zouden veroorzaken. Het gaat daarbij vooral om lawaai in de nachtelijke uren en overlast door fietsen op de stoep.

In 2013 al schreef een aantal bewoners van het Boschstraatkwartier een brandbrief naar toenmalig burgemeester Hoes. Ook bewoners van andere wijken in en om de binnenstad klaagden volop. In 2014 stelde de politie een speciale studentenagent aan, om te bemiddelen tussen klagende bewoners en studenten.

Opsplitsen

Maar de problemen zijn daarmee niet voorbij, ook al omdat er steeds nieuwe studenten bij komen. Vooral de universiteit werft veel buitenlandse studenten. Pandjesbazen spelen daarop in door woningen op te splitsen en de kamers aan te bieden aan studenten.

Met de 'studentenstop' in steeds meer straten, wil de gemeente Maastricht met name die pandjesbazen een halt toeroepen en tegelijkertijd meer overlast door studenten voorkomen. Eerder was het al verboden om in 71 straten nieuwe studenten te huisvesten, nu komen daar volgens 1Limburg zestien straten bij. Het gaat daarbij nog steeds om een relatief klein aantal: in totaal heeft Maastricht 1402 straten.

Tegelijkertijd is de gemeente wel bezig om het aantal studentenkamers in de stad uit te breiden.

uit: NOS, 06-01-2018

Beoordelingscriteria Heerderweg

De Heerderweg valt in het gebied waar de 20% regeling van kracht is. Dit betekent dat van het aantal huizen, 20% bestemd mag worden voor kamerverhuur. Hiertoe wordt woningsplitsing niet gerekend, ondanks dat de methode nu al een aantal jaren wordt toegepast door particuliere ontwikkelaars, met uiteindelijk doel om studenten te huisvesten.

De methode om deze 20% regeling te berekenen voor de Heerderweg is oneerlijk en foutief.

De berekening van de Gemeente Maastricht is een model dat is gemaakt voor een straat met hetzelfde type woningen. De Heerderweg is opgebouwd uit een groot aantal verschillende type woningen, waarvan de appartementen het grootste deel vertegenwoordigen.

Het grootschalige woongebouw van Vesteda met ca. 202 appartementen wordt bijvoorbeeld als gelijkwaardige woningen meegenomen als de eengezinswoningen in de berekening. Dit is volgens de bewoners onjuist om de volgende redenen:

- Het gebouw is eigendom van een commerciële partij en wordt apart beheerd.
- Potentiele huurders moeten, om in aanmerking te komen voor een woning, hun inkomsten aan Vesteda overleggen. Op basis hiervan wordt bekeken of men in aanmerking komt voor een woning.
- De woningen zullen nooit op de vrije markt worden aangeboden.
- De woningen zijn kleiner dan 110m².

Er staan nog twee appartementengebouwen in de straat waarvoor min of meer hetzelfde geldt:

- Het appartementenblok op Heerderweg 131 t/m 149. (hier zijn inmiddels al in meerdere appartementen studenten woonachtig)
- Het appartementenblok op Heerderweg 51 t/m 59. Dit appartementen blok is grotendeels georiënteerd op de Prinsessenlaan, een dwarsstraat van de Heerderweg. Het is onbekend of hier studenten woonachtig zijn.

Verder zijn er aan de Heerderweg nog een aantal typen te benoemen:

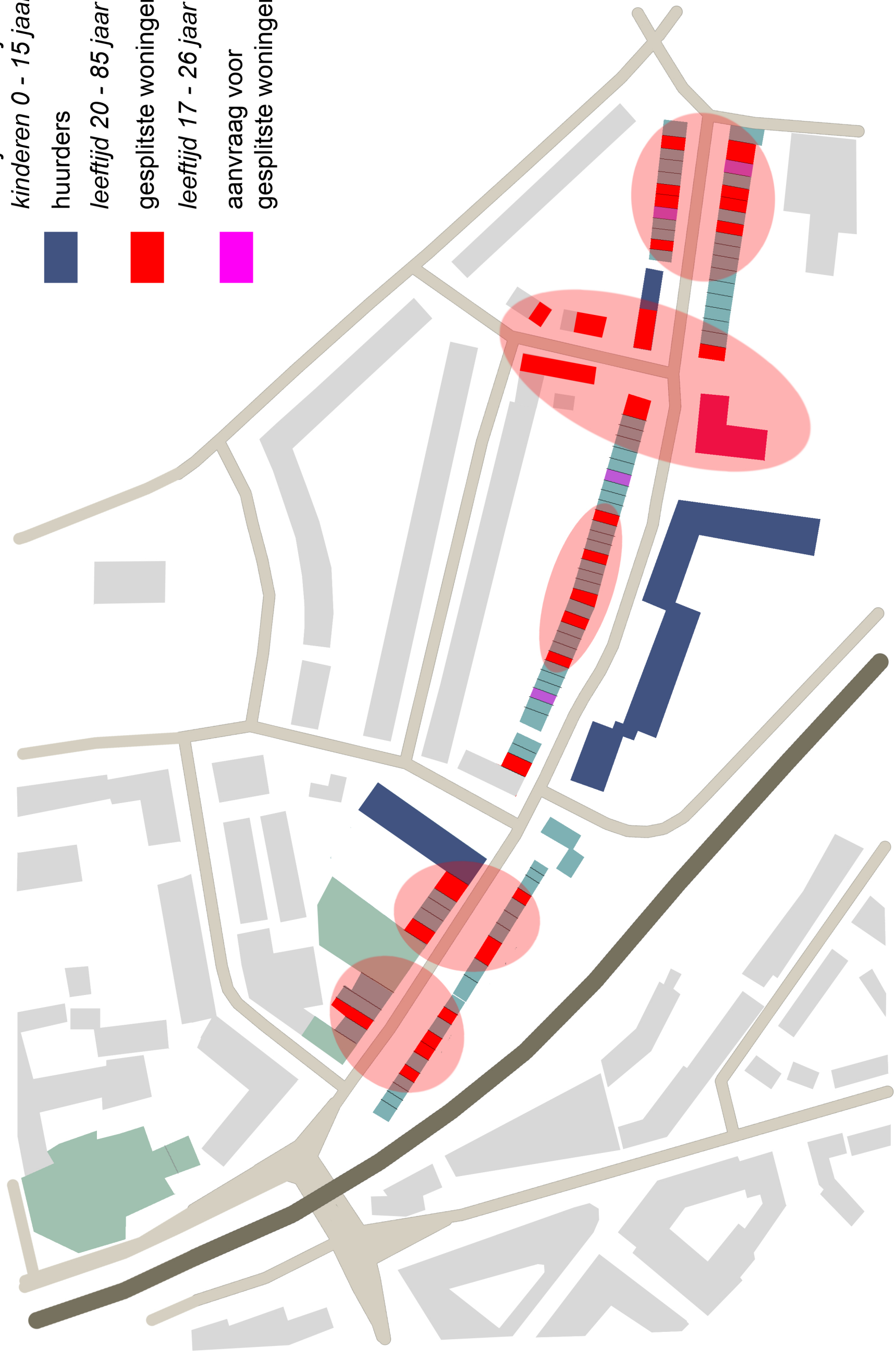
- 2 dokterspraktijken
- 1 kerk
- 1 bouwmarkt
- 1 autoverhuurbedrijf
- 1 reclasseringskantoor
- **1 studentencomplex**

Het studentencomplex kent 58 eenheden en heeft als enkele functie: studentenhuisvesting. Deze hoge concentratie van studenten op 1 plek in de straat wordt in de huidige berekening niet als zodanig herkend. Het studentencomplex aan de Heerderweg 98 is gelegen op het punt waar de Prinsenlaan begint. Op dit punt ligt aan de overkant op de hoek een studentenhuis van een studentenvereniging met 8 kamers, en aan de andere kant ligt het appartementencomplex Heerderweg 131 t/m 149, waarvan enkele appartementen inmiddels ook al aan studenten worden verhuurd. Op nummer 100, naast het studentencomplex is sinds twee jaar een studentenhuis gekomen dat op de eerder omschreven methode is ontstaan. Van de 8 woonhuizen aan de Prinsenstraat zijn nog 3 huizen door gezinnen bewoond. De rest zijn bewoond door studenten, waarvan een huis onlangs is gesloten wegens drugshandel en -overlast.

In een straal van 150m woont een zeer hoge concentratie studenten, waar regelmatig overlast wordt geconstateerd. Aan het begin en aan het einde van de straat zijn de concentraties studentenwoningen ook hoog omdat de straat onderbroken wordt door de andere functies in de straat en de enorme appartementencomplexen. Ook zijn er meerdere situaties in de straat waar er maar een eengezinswoning tussen twee studentenhuizen liggen.

Dit soort situaties worden niet meegenomen in de berekening, en ook niet in de overweging voor het toekennen van vergunningen voor studentenhuizen of woningsplitsingen.

- huiseigenaren
- leeftijd 35 - 85 jaar*
- kinderen 0 - 15 jaar*
- huurders
- leeftijd 20 - 85 jaar*
- gesplitste woningen
- leeftijd 17 - 26 jaar*
- aanvraag voor gesplitste woningen



Overzicht hoge concentratie studenten Heerderweg

Rekenmethode

De bewoners hebben de rekenmethode opgevraagd bij de Gemeente Maastricht:
“de gemeente telt o.b.v. de BasisRegistratiePersonen (BRP) het aantal panden waar 3 of meer personen in de leeftijd 17 - 30 jaar wonen. (...) Of het om studenten of andere bewoners gaat, is voor de gemeente niet relevant. (...)”

*Voor de Heerderweg levert dit het volgende beeld op:
In totaal 468 woningen.
Aantal panden met ≥ 3 pers. 17-30 jaar: 44 woningen.*

Het huidige percentage is $44/468 = 9,4\%$ (...)”

*Bij het bepalen van het straatpercentage delen wij het aantal panden met kamergewijze verhuur (=lees: panden met onzelfstandige huisvesting) op het totaal aantal panden in de straat (dus panden met zowel zelfsstandige huisvesting (gezinswoningen, appartementen) en onzelfstandige huisvesting.
(...)*

Theorie versus Praktijk

De concentratie studenten aan de Heerderweg is niet af te lezen aan de rekenmethode van de Gemeente Maastricht. Er wordt namelijk geen rekening gehouden met de opbouw van de straat in de werkelijke situatie. Het eerder genoemde studentencomplex wordt in de berekening niet als geheel meegenomen omdat het hier gaat over 58 enkele studentenunits. De Gemeente noemt in haar berekening 44 studentenpanden, maar slechts 18 woningen van het studentencomplex worden in de berekening meegenomen. De overige 40 studentenwoningen worden niet als studentenwoning geormerkt, maar worden wel als volwaardige woningen in de totale telling meegenomen.

De 26 studentenhuizen in de straat zijn niet over de straat verdeeld, maar concentreren zich op de gedeelten van de eengezinswoningen.

Overigens is het voor de Gemeente Maastricht maar ook voor de bewoners van de Heerderweg niet helder hoeveel studenten aan de Heerderweg wonen die zich niet hebben ingeschreven.

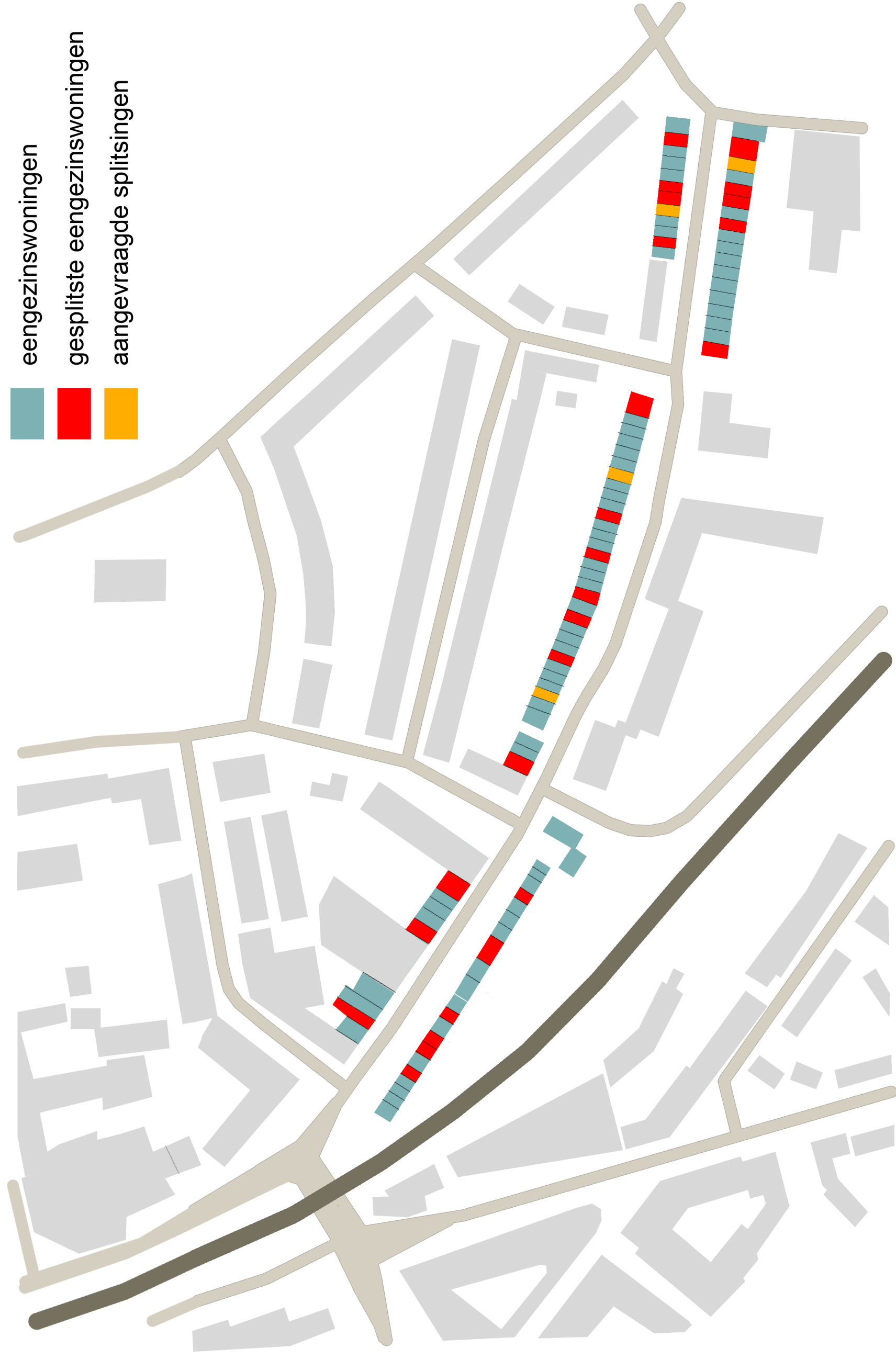
Van de 468 woningen die door de Gemeente Maastricht worden geteld zijn slechts 170 eengezinswoningen. Van deze 170 woningen is een percentage groter dan 110 m². Dit is de minimale grootte die vereist is om in aanmerking te kunnen komen voor woningsplitsing. Deze woningen zijn niet evenredig over de straat verdeeld, doordat de straat onderbroken wordt door grote appartementencomplexen en de andere genoemde functies.

De druk ligt volledig op de eengezinswoningen aan de Heerderweg. Met andere woorden: de woningen die in aanmerking komen voor woningsplitsing vormen slechts 36% van het totaal aantal woningen in de straat. Dit betekent:

- verdere concentratie van studenten
- afname aanbod eengezinswoningen in een geijkte woonbuurt buiten het centrum

De rekenmethode is een theoretisch model wat dergelijke situaties niet kan registeren en is daarom volgens de bewoners ontoereikend voor de Heerderweg. Toename van woningsplitsingen en studentenhuisvesting heeft een enorme impact op het kleine aantal eengezinswoningen in de straat. Deze druk is volgens de bewoners niet langer houdbaar.

De vraag is dan ook aan de Gemeente Maastricht om de rekenmethode te herzien voor de Heerderweg, maar vooral ook voor straten met een vergelijkbare situatie. Daarnaast zou woningsplitsing moeten worden opgeschort omdat de regeling het alsnog mogelijk maakt om studenten te huisvesten, met alle genoemde gevolgen van dien.



Overzicht eengezinswoningen Heerderweg

Conclusie

Het huidige beleid van de Gemeente Maastricht schiet tekort in het bewaken van scheefgroei door woningsplitsing aan de Heerderweg en vermoedelijk ook elders in de stad.

Concluderend:

- **De Gemeente Maastricht hanteert de verkeerde data voor het berekenen van de 20% regeling voor de Heerderweg. Het grote aantal appartementen in de straat is onevenredig ten opzichte van het aantal eengezinswoningen.**
- **Het aantal studentenwoningen aan de Heerderweg ligt boven de vastgestelde 9,4%. Ook wordt niet specifiek naar de concentratie van de studentenhuizen gekeken in de straat.**
- **Veel studentenwoningen worden niet meegenomen doordat de regeling woning uitsluit. Ook wordt niet gekeken naar de studenten die niet staan ingeschreven op een adres maar er wel wonen.**
- **De leefbaarheid van de Heerderweg staat onder grote druk en neemt allen maar toe door nieuwe aanvragen voor woningsplitsing.**
- **De bewoners keren zich in dit rapport niet tegen de studenten, al veroorzaken zij wel de overlast. De bewoners keren zich tegen de personen die willens en wetens de methode die door de Gemeente Maastricht wordt gehanteerd misbruiken om meer studenten proberen te huisvesten d.m.v. woningsplitsing.**
- **Vergunningsaanvragen voor woningsplitsing door particuliere ontwikkelaars ten behoeve van kamerwijze verhuur wordt door de Gemeente Maastricht niet op alle punten gecontroleerd en gehandhaafd.**
- **De Gemeente Maastricht heeft haar beleid en wetgeving niet aangepast op de ontwikkeling van de woningmarkt. Iets waar de overheid in zijn totaliteit in tekort schiet op het moment.**
- **De woningen aan de Heerderweg horen tot een van de oude stadsgezichten van Maastricht: lintbebouwing begin 1900. De huizen zijn bouwkundig niet geschikt voor splitsing, gezien de massieve scheidingsmuren, het gebrek aan isolatie en ontbrekende achteringang via de tuin.**
- **De parkeernorm voor de Heerderweg is overschreden en kan in de buurt ook niet worden gecompenseerd. Het toelaten van woningsplitsing maakt het probleem alleen maar groter.**
- **De Gemeente Maastricht is een voorstander van Burgerparticipatie in de wijk en ziet graag een grote sociale samenhang, maar laat scheefgroei in de wijk die de sociale samenhang bedreigt wel toe. Heerderweg wordt ondanks deze afbraak van de leefkwaliteit wel als een van de voorbeelden van Maastricht geroemd.**

Aanpassing regelgeving

De bewoners van de Heerderweg pleiten voor een directe opschorting van de vergunningaanvragen voor de Heerderweg. Daarnaast stellen de bewoners alternatieve regelgeving voor die de rechten van huiseigenaren in woonwijken beter moeten beschermen:

Opsommend:

- **De Gemeente Maastricht zou per direct de methode voor het vaststellen van de %-regel studentenhuizen/straat moeten aanpassen zodat deze beter rekening houdt met de werkelijke situatie in de straat. Hierbij moet gekeken worden naar de concentratie studentenhuizen en de verhouding eengezinswoningen/appartementen.**
- **De Gemeente Maastricht zou de norm voor woningsplitsing van woonhuizen moeten verhogen naar een minimale woonoppervlak van 180m² waar wooneenheden een minimale gebruiksoppervlakte van ten minste 60m² moeten hebben. Hierdoor draagt de Gemeente zorg dat er geen kleine woonheden ontstaan die enkel geschikt zijn voor studenten, zodat woningen beschikbaar blijven op de woningmarkt.**
- **De Gemeente Maastricht moet strenger de wetgeving toepassen als het gaat om secundaire voorwaarden: zelfstandige ruimte voor fietsenstalling en afval en dit ook toetsen aan de hand van ingediende plannen/plattegronden.**
- **De Gemeente Maastricht moet strenger controleren of door het splitsen van woningen er voldoende daglichttoetreding is voor de nieuwe gebruiksruimten. Hierbij moet goed gekeken worden naar nieuwe en bestaande aanbouwen, overkappingen en balkons. Nieuwe daglichtberekeningen moeten verplicht onderdeel zijn van de vergunningsaanvraag.**
- **De Gemeente Maastricht moet strenger controleren op brandveiligheid voor nieuwe wooneenheden om de veiligheid van bewoners en omwonenden te beschermen. Brandveiligheid moet een verplicht onderdeel zijn van de vergunningsaanvraag.**
- **De Gemeente Maastricht moet blijven controleren hoeveel inwoners staan ingeschreven op 1 adres en of de eigenaar van een gesplitste woning nog steeds woonachtig is in de woning in het geval van een hospita-regeling.**



Rapport: inventarisatie ontwikkelingen Heerderweg tot nu toe.

Dit rapport is samengesteld door bewoners en huiseigenaren van de Heerderweg uit bezorgdheid over de ontwikkelingen in de buurt.

Contactpersoon:
Hein Smedts
Heerderweg 115
6224 LC Maastricht
heinsmedts@gmail.com

Maastricht, 2021