

**BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 22-02-2021
No. 2021-05666 (Ruimte)
No. 2021-05668 (Raad)**

Van:

Verzonden: maandag 22 februari 2021 09:23

Aan: Griffie

Onderwerp: Verslag gesprek Wethouder Heijnen

Geachte Griffie,

Hierbij stuur ik u namens de bewoners van de Heerderweg aanvullende stukken toe voor het College en de Gemeenteraad. aanleiding zijn de vragen die door de CDA-fractie aan het college zijn gesteld.

Zou u zo vriendelijke willen zijn deze door te sturen?

Vriendelijk dank en groet,

namens de bewoners,

Geacht College, geachte Gemeenteraad,

Naar aanleiding van de vragen die door de CDA Fractie zijn gesteld stuur ik u het verslag van het gesprek tussen Wethouder Heijnen en het bewoners comité. (bijlage 1) Aanvullend willen de bewoners benadrukken dat de drie huidige aanvragen voor woningsplitsing en kamergewijze verhuur alledrie onder valse voorwendselen zijn aangevraagd. De stukken om dit te bewijzen zijn inmiddels aan de wethouder toegestuurd.

Het betreft:

- aanvraag voor uitzondering op bestemmingsplan voor reguliere woningsplitsing, terwijl in de projectbeschrijving duidelijk vermeld staat dat het eindgebruik voor kamergewijze verhuur is.
- aanvraag onder de 40-40-40-regeling tot woningsplitsing voor een woonhuis met woonoppervlakte 109 m²
- aanvraag onder de 40-40-40-regeling tot woningsplitsing voor een woonhuis wat reeds 5 jaar als kamergewijze verhuur benut wordt

De bewoners hebben met recht het vertrouwen in het College opgezegd, getuige deze bevindingen van de bewoners zelf.

Daarnaast willen de bewoners wijzen op de tweede bijlage met daarin duidelijk leesbaar: de onmogelijke telmethode die voor de Heerderweg desastreuze gevolgen heeft.

Het betreft:

- 63% van het aantal woningen zijn gestapelde woningen. (inclusief Studentencollege)
- van de overgebleven 37% van de woningen is 16% reeds in gebruik als kamergewijze verhuur.

Bij toekenning van de lopende vergunningaanvragen neemt het aantal woningen wat overblijft voor de reguliere woningmarkt wederom af.

De bewoners passen momenteel het rapport wat u reeds toegestuurd heeft gekregen aan met aanbevelingen voor de komende evaluatie, samen met een ondertekende petitie, maar spreken nu nogmaals de hoop uit dat de straat per direct op slot gaat voor verdere vormen van woningsplitsing en kamergewijze verhuur.

Met vriendelijke groet,

Namens de bewoners.

Verslag Buurtbijeenkomst Woningsplitsing 03.02.2021

Aanwezig: Gemeente Maastricht: Wethouder Heijnen
Dhr. Vanderbroeck – beleidsmedewerker Wonen
Dhr. Debets – Communicatie
Stichting Buurtbalans: Dhr. Laarmans – bestuur
Mevr. Tomlow – secretaris
Bewoners: Dhr. Kluijt, Dhr. Alkemade, Dhr. Gubbels, Dhr. Göbbels, Dhr. Dings, Dhr. Smedts

De bijeenkomst vond plaats in de buitenlucht voor Heerderweg 97 en heeft zich later in kleiner gezelschap binnen voortgezet.

Aanleiding

De bijeenkomst werd georganiseerd naar aanleiding van de brandbrief die namens de bewoners aan de Gemeenteraad van Maastricht en de Wethouder is verstuurd. (zie brief en rapport)

Bespreking buiten

Het gesprek buiten startte met de bewoners die ieder hun bezorgdheid kenbaar maakten aan de Gemeente Maastricht aan de hand van voorbeelden en zorgen omtrent woonplezier en leefbaarheid. Gewezen wordt op de vele appartementengebouwen in de straat en het grote studentencomplex van 58 eenheden dat door de Gemeente niet in z'n geheel wordt meegerekend als kamergewijze verhuur. Ook het aantal gesplitste woningen in de straat is hoog. Er wordt gesproken over bewoners die tussen twee studentenhuizen wonen en illegale splitsingen van woningen. Hierbij wordt meteen duidelijk dat er onduidelijkheid bestaat over de reguliere woningsplitsing, de 40-40-40-regeling en de telwijze die door de Gemeente wordt gehanteerd. De 40-40-40-regeling is een gevolg van de bezwaren die onder andere door Stichting Buurtbalans richting de Gemeente zijn geuit. Naar aanleiding hiervan is een nieuw beleid gevormd met als uitgangspunt een nul-meting in 2017. De regeling betreft 120 eenheden voor kamergewijze verhuur die per jaar gevormd mogen worden in panden, waarvan 40 in een monumentaal pand zonder woonbestemming. Hierbij komt nog de afstandregeling, en moeten er tussen twee kamergewijs verhuurde panden ten minste 4 woningen liggen. Om er zorg voor te dragen dat er niet teveel panden in een straat komen voor kamergewijze verhuur is de telwijze ingevoerd: voor de Heerderweg geldt dat er niet meer dan 20% van de woningen mogen worden aangemerkt voor kamergewijze verhuur. Om dit te berekenen worden alle woningen geteld, en gedeeld door de 'woningen' die reeds voor kamergewijze verhuur worden gebruikt. Reguliere splisting is niet toegestaan in de straat.

De bewoners geven tijdens het gesprek aan dat de Heerderweg voor 63% bestaat uit woningen die al verhuurd worden (appartementen en studio's) buiten de panden die al voor kamergewijze verhuur gebruikt worden.

De Gemeente geeft aan dat de Gemeente enkel kan beoordelen wat op papier wordt ingediend. De bewoners geven daarop verschillende voorbeelden van kopers die misleiden, en een vergunning aanvragen onder valse voorwendselen. Daarnaast zijn er praktijken gaande waar makelaars en investeerders onder 1 hoedje spelen door verkopende partijen te misleiden.

Aanvragers van de 40-40-40 regeling vragen hoofdzakelijk woningsplitsing aan om strengere wetgeving rondom studentenhuysvesting te ontlopen. Het feitelijke resultaat is echter nog steeds kamergewijze verhuur.

Makelaars vertellen bewoners die willen verkopen dat ze het bezwaarschrift van onze buurt om woningsplitsing tegen te gaan niet moeten tekenen om woningsplitsing tegen te gaan omdat ze dan hogere bidders uitsluiten.

Stichting Buurtbalans onderschrijft de verhalen van de bewoners van de Heerderweg en zegt dat bij de komende evaluatie uitzonderlijke situaties zoals aan de Heerderweg moeten worden meegenomen in de overweging tot vergunnen. Daarnaast pleit Stichting Buurtbalans voor kwaliteitsnormen voor zelfstandige wooneenheden, zoals de minimale gebruiksooppervlakte van 25m².

De bewoners benadrukken dat geen enkel huis dat gesplitst wordt, wordt verhuurd aan expats of kenniswerkers. Daarvoor zijn de eenheden veel te klein en van een dergelijk slechte kwaliteit dat deze kamertjes geen aanvulling zijn voor de woningmarkt maar juist het woningaanbod in de stad negatief beïnvloeden. Investeerders maken handig gebruik van de behoefte van de Gemeente om de woningbehoefte van expats op te lossen, maar focussen hoofdzakelijk op studentenhuisvesting. Voor wat betreft de Heerderweg is bij hen enkel de student de focusgroep.

Bewoners geven aan dat de leefbaarheid onder grote druk staat. Niet enkel de overlast, maar ook het contact met de burens en de sociale interactie en coherentie verdwijnt. Door de komst van investeerders en beleggers worden panden onbetaalbaar voor starters die niet op kunnen bieden tegen deze partijen. Vervolgens worden panden uitgehold en volgeduwd met studenten die geen interesse hebben in interactie met buurtbewoners. Door deze tendens verdwijnen huizen voorgoed als mogelijke gezinswoning uit de straat en uit het woningaanbod.

Wegens het slechte weer wordt de bespreking binnen verder afgerond.

Binnen wordt ook het parkeerbeleid aangehaald. De parkeerdruk wordt aan de Heerderweg al jaren overschreden. Bewoners van het Vesteda-complex nemen een parkeervergunning en maken geen gebruik van de beschikbare parkeergarage. Inmiddels neemt Vesteda verplichte verhuur van parkeerplekken op in de huurcontracten. Dit zal echter nog tientallen jaren duren voordat alle appartementen van huurder zijn gewisseld.

Maar buiten deze maatregel is de parkeerdruk nog steeds te hoog en zijn er geen alternatieven. Het is voor de bewoners dan ook onvoorstelbaar dat bij de beoordeling van de bestemmingsplanwijziging voor reguliere woningsplitsing van Heerderweg 117 er een compensatieregeling wordt aangeboden ter hoogte van ca. € 2.000,- per parkeerplek.

Er wordt gesproken over het hoge aantal studenten in de straat en de bijkomende overlast. Een voorbeeld wordt gegeven van ouders van studenten, die op hun eigen naam inmiddels appartementen huren in het Vesteda-complex en hun kinderen en bevriende studenten er laten wonen.

De eengezinswoningen in de straat zijn niet gebouwd om te splitsen of voor omzetting naar kamers. De woningscheidende wanden zijn massief en ook het bouwbesluit voorziet niet in regelgeving die specifiek bedoeld is voor woningsplitsing of kamergewijze verhuur in bestaande bouw.

Geluidsisolatie wordt ook door de Gemeente niet beoordeeld. De achtertuinen liggen verdiept en grenzen aan achtertuinen van de achterburen aan de Waldeck Piermontstraat. Tuinfeestjes weerkaatsen het geluid door het gehele blok. Helaas zijn deze met name bij goed weer talrijk, ook omdat de tuinen groot zijn, is het aantal bezoekers omvangrijk.

De wethouder geeft aan de klachten en verhalen serieus te willen nemen en zeker mee te nemen naar de evaluatie aan het einde van het jaar.

Verder informeert de gemeente over:

1. Het begrip kamerverhuur (onzelfstandige wooneenheid) en woningsplitsing (zelfstandige wooneenheid). Beide begrippen worden in brief en rapport van de bewoners door elkaar gebruikt zodat onduidelijkheid is ontstaan.
2. Het onderscheid tussen kleinschalige studentenhuysvesting (< 25 wooneenheden per aanvraag) via de 40-40-40 regeling , grootschalige studententhuysvesting (> 25 wooneenheden per aanvraag) via aanwijzen door de gemeente van potentiële locaties en huysvesting van niet-studenten zoals starters, internationale werknemers, spoedzoekers, afgestudeerden.
3. De telwijze van kamerverhuur zoals bestuurlijk als met de stakeholders is afgesproken.
4. Datum invoering afstandscriterium: 28 april 2017.
5. Facet bestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting (kamerverhuur). Verbod op splitsen met bevoegdheid burgemeester en wethouders om daarvan af te wijken. Van toepassing sinds mei 2019.
6. Bestuurlijk en met stakeholders afgesproken eind 2021 te starten met de evaluatie van het beleid woningsplitsing en woningomzetting.

Concreet worden de volgende afspraken gemaakt:

- De bewoners sturen meer specifieke informatie over de huidige aanvragen die voor de Heerderweg zijn ingediend. Deze bevatten 2 aanvragen voor de 40-40-40-regeling en 1 reguliere woningsplitsing.
De wethouder draagt er zorg voor dat hier nog eens extra naar gekeken zal worden en waar nodig nieuw beoordeelt of zal Handhaving moet worden gestuurd voor controle.
- De bewoners zullen richting Stichting Buurtbalans voorstellen doen die voor de evaluatie van belang zijn. Hierbij is de telwijze een belangrijk thema.
- De wethouder zal bekijken hoe geluidsnormen en isolatie kunnen worden geïntegreerd in de voorwaarden tot omzetting naar kamergewijze verhuur.

| Woningen | | Kavels | % |
|-------------------|---|--------|-----|
| 468 woningen | | 102 | |
| 237 appartementen | verdeeld over 3 complexen: 202 Vesteda complex 12 appartementen complex 23 appartementen complex | 3 | 63% |
| 58 kamers | studentencomplex | 1 | |
| 173 woningen* | | 98 | 37% |

| | | | |
|------------------------------|-----------------|--|-------|
| Vastgesteld: | | | |
| 44 studentenhuizen** | 468 woningen | | 9,4% |
| Alternatief: | | | |
| 37 gesplitste eigendommen*** | 102 eigendommen | | 36,2% |

* 173 woningen zijn verdeeld over 102 kavels: dat betekent dat 71 woningen verdeeld zijn over 44 studentenhuizen = $1 + (71 : 44) = 2,6$ kamers per studentenhuus

** in de telling van de 44 studentenhuizen zijn slechts 16 kamers van het studentencomplex genomen (mail Fred Bunk)

*** gesplitste eigendommen volgens Kadaster

cijfers Gemeente Maastricht

de telling voor het vaststellen van Studentenhuizen is gebaseerd op 3 ingeschreven bewoners op 1 adres in de leeftijd tussen 17 en 30 jaar (mail Gemeente Maastricht)