

Aan de Gemeenteraad en het College van B&W
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht
raadsgriffie@maastricht.nl

Vereniging van Eigenaren Binnenstad Maastricht
Sint Pietersluisweg 41
6212 XV Maastricht

Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht
Heerderdwarsstraat 43
6224 LS Maastricht

Datum: Maastricht, 18 oktober 2022

Betreft: Inspreken stadsronde beleidsregels splitsen en omzetten

Geacht college, geachte leden van de Raad,

Samen met andere partijen zijn de VVWM en de VEBM, op verzoek van de betrokken ambtenaren, al jaren lid van een klankbordgroep voor het splitsingsbeleid. Wij voelen ons zeer betrokken bij de stad Maastricht, en denken dat wij een waardevolle gesprekspartner zijn. Ondanks dat wij 2 verschillende verenigingen zijn, met 2 verschillende doelstellingen, lopen onze belangen regelmatig parallel. Zo ook voor wat betreft de beleidsregels splitsen en omzetten. Middels deze brief willen wij, het bestuur van de VVWM en het bestuur van de VEBM, u op de hoogte brengen van onze zorgen over de gevolgen van het peilvoorstel met betrekking tot de uitwerking van nieuwe beleidsregels op basis van de evaluatie van beleidsregels voor splitsen, omzetten en herbestemmen.

Vooraf willen wij echter opmerken dat wij onze zorgen graag mondeling met u gedeeld en toegelicht hadden tijdens de stadsronde. Echter, ten gevolge van het onverwachte besluit van de griffie en voorzitter, bij aanvang van de stadsronde, om de dinerpauze te vervroegen, (waardoor dit onderwerp pas later die avond aan de orde zou komen), konden wij dat in verband met gezinsverplichtingen niet. Voor de duidelijkheid, ruim vooraf hadden wij de griffie de vraag gesteld wanneer dit onderwerp aan de orde zou komen, en zij had ons verzekerd dat de stadsronde tot uiterlijk 19:30 uur zou duren. Aan ons bezwaar hiertegen bij de griffie en de voorzitter, werd geen gehoor gegeven. In dat verlengde betreuren wij ten eerste dat onze afwezigheid en bezwaar niet met u als raad en college is gedeeld door de voorzitter en griffie toen de vergadering werd hervat. Enigszins gefrustreerd zijn onze beide vertegenwoordigers die avond om 19:30 naar huis gegaan.

Leren van het verleden?

Onderstaande vindt u vier voorbeelden uit het recente verleden waar de overheid de woningmarkt heeft willen reguleren, maar achteraf (veel te laat), heeft moeten concluderen dat dit een averechts effect heeft gehad op de woningmarkt (kwalitatief en kwantitatief) en het investeringsklimaat en ook prijsopdrijving in de hand heeft gewerkt.

2013: Amendement voor aanscherping regels Woningsplitsing en –omzetting

(o.a. oppervlakte-eis van >20m² bij kamers en >50m² bij zelfstandige eenheden)

- Gevolg: Nieuwe ontwikkelingen werden onmogelijk, er ontstonden tekorten en illegale situaties werden in de hand gewerkt.
- Conclusie: In 2015 werd stads breed geconcludeerd dat het beleid veel te rigide was en aanpassing van het beleid nodig was.

2015: Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (geen toevoegingen)

Limburg is een krimpregio, op de Groene Loper en Belvédère na geen nieuwe toevoegingen in reguliere aanbod en studentenwoningen gequoteerd per jaar.

- Gevolg: Inmiddels (7 jaar later) is er voor alle doelgroepen een enorm tekort aan woonruimte ontstaan/gecreëerd. Met name voor afgestudeerden, starters en jonge gezinnen is er geen betaalbare woonruimte te vinden. Wonen is enkel nog mogelijk voor degene met een grote portemonnee (vraag/aanbod). Een accelerator voor de vergrijzing en braindrain van deze stad.
- Conclusie: Na 6 jaar is geconcludeerd dat dit beleid veel te rigide was. Inmiddels is het teruggedraaid.

2018: Uitvraag 500 tijdelijke woningen

De Universiteit groeit harder dan de quota en de woningmarkt is gespannen. Uitvraag gemeente voor 500 tijdelijke eenheden om flexibel in te kunnen spelen. Oppervlakte-eis van gemeente, minimaal 30m² voor zelfstandige eenheden.

- Gevolg: Er kwamen zeer veel initiatieven binnen, echter vielen ze één voor één af omdat niemand kon voldoen aan de >30m² voor zelfstandige eenheden eis. Een wooncontainer is nu eenmaal “maar” 18m². De containers die wél in Randwyck zijn gekomen zijn vergund als onzelfstandige eenheden (min 5m²). Echter in de praktijk zijn zelfstandige eenheden gecreëerd en verhuurd. Momenteel lopen er nog altijd procedures bij de rechter en huurcommissie hierover.
- Conclusie: Binnen enkele maanden werd al geconcludeerd dat deze oppervlakte-eis veel te hoog en onuitvoerbaar was. Ontwikkelaars werd aangeraden geen tijdelijke, maar permanente vergunning aan te vragen, dan kon het wel.

2019: vaststelling facetbestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting

- *Doel van het bestemmingsplan was het verder reguleren van de al door het college ingezette, mogelijkheden tot het realiseren van studentenhuysvesting in de stad waardoor meer evenwicht ontstaat tussen kwantiteit en kwaliteit in relatie tot het in stand houden van een goed woon- en leefklimaat.*
- Conclusie: Het bestemmingsplan draagt op geen enkele wijze bij aan het reguleren, laat staan realiseren, van huysvesting; er is slechts een verbod opgenomen, zodat enige flexibiliteit (die wel aanwezig was in de ‘moederplannen’) volledig is vervallen. Alle woningsplitsingen of omzettingen in Maastricht, dienen via een buitenplanse ontheffing vergund te worden, waardoor er geen sprake is van vergunnen op basis van beleid, maar op basis van precedënten. Voorgaande is zeer tijdrovend, onduidelijk door het continu wijzigen van de gemeentelijke uitvoeringsregels voor aanvrager en belanghebbenden.

De VVWM en VEBM zien de geschiedenis zich herhalen met het huidige peilvoorstel. Opnieuw is er een smorende lappendeken aan regels aan het ontstaan. Met aan de ene kant een woning- en energiecrisis i.c.m. een torenhoge inflatie en aan de andere kant een peilvoorstel met maatregelen, boven op de recente landelijke maatregelen, die het negatieve en inflexibele investeringsklimaat versterken en op korte termijn de ontwikkeling van huysvesting voor burgers van de stad Maastricht klemvast zet.

Peilvoorstel veel te rigide, woningsplitsing en omzetting wordt vrijwel onmogelijk

De beoogde aanscherping van het beleid zorgt er in onze ogen voor dat woningsplitsing en omzetting vrijwel onmogelijk wordt in Maastricht. Onderstaand een beknopte opsomming van de 7 grote aanpassingen uit het peilvoorstel. Deze komen nog eens bovenop recente ontwikkelingen als de opkoopbescherming, stijgende overdrachtsbelasting, recordinflatie, verdubbeling bouwkosten, stijgende rente enz. Met name deze laatste ontwikkelingen hebben ook effect op mogelijke toekomstige grootschalige projecten waarop Maastricht momenteel al haar kaarten inzet.

1. Oppervlakte vereiste van 110m² naar 140m²
 - Van 38% van het aantal woningen naar 21%, bijna een halvering van de mogelijkheden
 - Kleinschalige ‘rotte kiezen’ in de stad worden buitenspel gezet voor ontwikkeling
2. Verbod om recente nieuwbouw te splitsen of omzetten
 - Koopwoningen 5 jaar, huurwoningen 15 jaar
3. Straatmaximum voor kamerpanden (10% en 20%), mogelijk uitgebreid met centrum (30%)
 - Het centrum is een dynamisch stadsgebied dat zo op slot wordt gezet
4. Minimale grootte van zelfstandige eenheden vergroten (van 15m² tot ver boven Bouwbesluit niveau)
 - Huur <€442,00 = minimaal 18m²
 - Huur >€443,00 <€763,00 = centrum minimaal 35m² / buiten centrum minimaal 45m²
 - Huur >€763,00 = centrum minimaal 45m² / buiten centrum minimaal 55m²

5. Minimale grootte van onzelfstandige eenheden van 5m² naar 18m²
 - *Zie gevolgen van het amendement uit 2013 en tijdelijke uitvraag 500 woningen in 2018*
6. Aanvullende eisen afdeling stedenbouw / 'ruimtelijke kwaliteiten'
 - *Permanente bewoning alleen toegestaan in hoofdgebouw*
 - *Bewoning op zolders en in souterrains niet meer toegestaan, (ook al zijn deze groot en hebben ze ramen/daglicht)*
 - *Geen wonen achter wonen meer*
 - *Een geluidsluwe zijde in dynamische woonmilieus*
 - *Publieksfuncties op de begane grond in dynamische woonmilieus mogen niet worden omgezet tot woonruimte*
7. Woontechnische bijdrage aan voorkomen overlast
 - *Parkeernorm, fietsen- en afvalberging, planschade overeenkomst*
 - *Extra vereisten geluidseisen, nieuwbouw en een akoestisch rapport laten opstellen*
 - *Voldoen aan extra brandveiligheidseisen*

Bovenstaande aanvullingen op het huidige beleid komen nog eens bovenop:

8. *Opkoopbescherming voor bestaande woningen*
 - *WOZ-waarde tot NHG-peil €355.000*
 - *WOZ-waarde veelal lager dan de aankoopwaarde*
9. *Stijging van de overdrachtsbelasting*
 - *Van 2% (2020), naar 8% (2021) naar 10,4% in 2023*
10. *Marktwervingen sinds corona zorgen al voor terughoudendheid tot investeringen*
 - *Record inflatie van 17.1%, mede door stijgende energiekosten*
 - *Verdubbeling van bouwkosten t.o.v. 2 jaar geleden*
 - *Stijgende rente zorgt voor afwaardering vastgoed*
 - *Commercieel vastgoedmarkt staat onder druk (hogere kosten en dalende omzet leidt tot leegstand)*
 - *Gemiddeld per jaar slechts 90-100 toevoegingen van de 120 uit de (40/40/40 pot)*

Aanscherping fietsparkeren

Voor het bergen van afval en het stallen van fietsen gelden nu eisen om dit op eigen terrein op te lossen. Bij het stallen van fietsen wordt met name in het centrum maatwerk toegepast. Deze maatwerkoplossingen als fietsenstalling achter in de tuin, kelder of op de verdieping zijn met name noodzakelijk bij aaneengesloten bebouwing en bovenwoningen (o.a. boven commerciële ruimtes).

In het peilvoorstel wordt gekozen om 'kritischer' te kijken naar de praktische bruikbaarheid van alternatieve oplossingen. Er wordt aangegeven dat fietsen 'vaak toch op straat worden geparkeerd' en de stallingen niet worden gebruikt. Los van het feit dat dit argument niet met cijfers of grondig onderzoek wordt onderbouwd, zien wij ook niet duidelijk terug wat men bedoelt met praktische bruikbaarheid. In onze ogen heeft aanscherping van deze maatregel echter veel grotere gevolgen en is het een druppel op een gloeiende plaat wat betreft de oplossing van het probleem.

De fiets is het ideale vervoermiddel in de stad en de bewoners en bezoekers maken hier dan ook veelvuldig gebruik van. Een stad dient dan ook voorzieningen te treffen hiervoor. Aangezien gemak de mens eigen is, dienen deze voorzieningen dan ook nog eens goed bereikbaar en gratis of betaalbaar te zijn. Het splitsings- en omzettingsbeleid heeft slechts invloed op gemiddeld 90/100 eenheden per jaar (minder dan 0,08% van de stad). In onze ogen dient men dus uiterst zorgvuldig met deze maatregel om te gaan en juist mee te denken in maatwerk, voorzieningen treffen, informeren en samenwerken met alle betrokken partijen. Een maatregel juist ook een waterbed effect hebben naar wijken en straten met vrijstaande en geschakelde bebouwing.

Slechts 1 van de 5 varianten uitgewerkt en gevolgen niet in kaart gebracht

Zowel in de raadsinformatiebrief (RIB 13 juni 2022) waarmee de evaluatie aan de raad is aangeboden, als aan deelnemers van de klankbordgroep is aangegeven dat er meerdere varianten globaal zouden worden uitgewerkt. Tot onze verbijstering vernamen wij (leden van de klankbordgroep red.) afgelopen maand dat slechts één van de vijf varianten nader is uitgewerkt. "De Planning" is een van de hoofdredenen. Op verzoek van de wethouder zou

er een extra stap in de procedure zijn ingelast, te weten een op één dag (4 oktober) opeenvolgende informatieronde en stadsronde. Hierdoor moesten de stukken eerder worden aangeleverd en was er geen tijd om meerdere varianten uit te werken.

Vijf mogelijke varianten voor het woningsplitsingsbeleid

1. *Bijschaven van de huidige regels*
2. *Gebiedsgerichte regels met vooraf uitgewerkte kaders*
3. *Gebiedsgerichte met een aantal vuistregels*
4. *Een volledige stop op splitsen en omzetten*
5. *Meer ruimte voor splitsen en omzetten*

Na gesprekken met de diverse leden van de klankbordgroep heeft Companen zijn bevindingen in haar rapportage 'Evaluatie Woningssplitsingsbeleid 2019-2021' in 5 varianten beschreven, en de aanbeveling gedaan deze nader uit te werken. Wij pleiten ervoor dat de Raad alsnog opdracht verstrekt voor een verdere uitwerking van de niet uitgewerkte varianten (varianten 1, 3, 4 en 5). In bijlage III van deze brief vindt u de betreffende pagina's uit de evaluatie van Companen. Hierin is e.e.a. uitgewerkt in een tabel met waardering; daaruit blijkt dat een nadere uitwerking van de varianten zeker is aan te bevelen! Uit de tabel blijkt immers, dat na analyse van de resultaten, de uitkomsten elkaar niet veel ontlopen; zo lijkt variant 1 minder negatieve (uitkomst: -) resultaten op te leveren dan de uitgewerkte variant 2. Met de gehanteerde werkwijze ontstaat een eenzijdig beeld en heeft het college een incomplete interpretatie van de uitkomsten van de evaluatie aan de raad aangeboden. Juist daardoor krijgt de raad niet het volledige beeld om een gefundeerde afweging te maken over de nieuw te hanteren beleidsregels. Een gemiste kans!

Resumé

Een woning vinden is sinds de Tweede Wereldoorlog niet zo moeilijk geweest als nu. Woningssplitsing en omzetting creëren woningen- en eenheden; het voorgestelde beleid in het peilvoorstel maakt dit echter schier onmogelijk. In onze ogen kan er niet zorgvuldig en grondig genoeg onderzocht en afgewogen worden wat de gevolgen van verschillende keuzes zijn.

Zeer graag lichten wij u onze zorgen nader toe. Gelieve daartoe contact op te nemen met het bestuur van een- of beide verenigingen

Hoogachtend,

Namens bestuur VEBM,

Stefan van Aarle, voorzitter

Wiel Schreurs, secretaris

Vereniging van Eigenaren Binnenstad Maastricht

Namens bestuur VVWM,

Huib van Gastel, voorzitter

Tom Kissels, secretaris

Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht

Bijlage I:

Voorbeeld transformatie kroeg naar vijf studentenstudio's



Het hoekpand op de Brusselseweg/Fort Willemweg. Hier is een voormalige kroeg (<140m²) in 2020 herontwikkeld tot vijf studentenstudio's. Daarnaast heeft de eigenaar het hele pand, gelegen langs één van de drukste toegangswegen van de stad, verduurzaamd en de gehele gevel opgeknapt. Aangezien het café een oppervlakte had van <140m² zou woningsplitsing niet meer mogelijk zijn geweest in het beleid wat de gemeente momenteel voor ogen heeft.

Voorbeeld monumentaal winkelpand te koop in aanloopstraat



Leegstaand en verloederd monumentaal winkelpand aan de Tongersestraat 15. Het etalageraam is al meer dan 13 jaar afgeplakt met gekleurd papier en er is sprake van zeer achterstallig onderhoud, in een straat waar de commerciële ruimtes al onder druk staan. Het pand staat momenteel te koop, maar door de geringe afmetingen (<140m²) en vergroting van de minimale grote van zelfstandige eenheden (>35m²) is het vrijwel onmogelijk om dit pand door te ontwikkelen. Door op de verdiepingen woonruimte te ontwikkelen, kan de huurlast van de winkelruimte worden verlaagd.

Bijlage II: Gestalde fietsen in de woonwijk St Pieter

Het stallen van fietsen in de openbare ruimte wordt door veel inwoners als een last gezien en veelal toegewezen aan studenten. Echter de fiets en de stad zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en kunnen niet zonder elkaar. Onderstaande vindt u twee foto's genomen op de Mergelweg en Burgemeester Ceulenstraat in Sint Pieter. Een woonwijk waar door de vele aaneengesloten bebouwing en jonge gezinnen volop (bak, kinder en gewone) fietsen worden geparkeerd voor de woning en in de openbare ruimte.



Bijlage III: Vijf varianten voor het woningsplitsingsbeleid (P52-53 evaluatie woningsplitsingsbeleid 2019-2021)

Vijf mogelijke varianten voor het woningsplitsingsbeleid

Uit de evaluatie blijkt duidelijk dat de ideeën over de vorm en de beleidsregels voor het splitsingsbeleid verschillen. Daarom stellen we een viertal mogelijke varianten voor. Per variant hebben in grote lijnen aangegeven hoe dit er in de praktijk ongeveer uit zou kunnen gaan zien. De variant die het hoogste scoort op de belangrijkste kernwaarden zou geschikt zijn om nader uit te werken.

1. Bijschaven huidig beleid, met minder uitzonderingen. Dit is grotendeels een voortzetting van de huidige, relatief compacte set beleidsregels. Wel kijken we hoe de complexiteit verminderd kan worden. Het straatpercentage gaat ook gelden voor woningsplitsing en voor het Centrum. Het afstandscriterium verdwijnt (waarvoor in de plaats mogelijk straatpercentage wordt verlaagd). De maatwerkregeling wordt afgeschaft. Het minimum woonoppervlak van de gesplitste / omgezette woonruimte wordt vergroot naar een oppervlaktemaat die in veel gemeenten wordt toegepast.
2. Gebiedsgerichte benadering met duidelijke kaders. Hierbij worden de beleidsregels fundamenteeler aangepast. Straatpercentages en afstandscriterium verdwijnen. Een veel verfijndere indeling in diverse woonmilieus vanuit de Omgevingsvisie komt daarvoor in de plaats. Op basis van de Omgevingsvisie en Omgevingsplannen wordt bepaald of verdere verdichting danwel verdunning wordt voorgeschreven. De kaders waaraan een aanvraag moet voldoen zijn zeer helder, waardoor voor betrokkenen (verhuurders, bewoners) vooraf helder is wanneer een aanvraag veel of weinig kans van slagen heeft.
3. Gebiedsgerichte benadering met vuistregels. Grotendeels dezelfde variant als bij optie 2 met als verschil dat de beleidsregels als vuistregels gezien moeten worden. Een intake team van de gemeente beoordeelt per afzonderlijke aanvraag of deze ontwikkeling past binnen de lokale situatie. Zo wordt er nog meer maatwerk geboden, maar is het vooraf niet klip en klaar wanneer een aanvraag wel of niet voldoet aan de beleidsregels.
4. Stop op woningsplitsingsbeleid: De vergunningsmogelijkheden voor splitsing en woningomzetting worden volledig op slot gezet, danwel worden beleidsregels zodanig streng gemaakt dat er niet of nauwelijks aanvragen vergund worden. Ter compensatie wordt er gekeken of realisatie van grootschalige complexen versneld gerealiseerd kunnen worden en in hoeverre kleinschalige particuliere verhuurders een nadrukkelijke rol in kunnen spelen.
5. Meer ruimte voor woningsplitsing: Deze variant gaat ervan uit dat er meer ruimte komt voor kleinschalige woningsplitsing en woningomzetting, omdat de ontwikkeling van grootschalige complexen niet het gehele huisvestingsvraagstuk binnen afzienbare tijd kan oplossen. Er wordt meer ruimte geboden zowel qua kwantitatieve voorwaarden (hogere contingenten) als kwalitatieve voorwaarden (minder strenge criteria en wellicht ook minder criteria). Dit betekent wel dat naar verwachting meer aanvragen getoetst moeten worden en er ook een grotere druk komt vanuit omwonenden om strenger toe te zien op handhaving van o.a. de leefbaarheid in buurten en wijken.

	1. Bijschaven	2. Gebiedsgericht met kaders	3. Gebiedsgericht met vuistregels	4. Stop	5. Meer ruimte
Transparantie	+	+	--	++	+
Eenvoud	+ / - Als huidige onevenwichtigheden worden aangepast	+ / - Afhankelijk van aantal gebieden, kaders, regels	+ / - Afhankelijk van aantal gebieden, vuistregels	++	+
Gebiedsgericht	+	++	++	--	--
Continuïteit	+	+ / - Afhankelijk van aantal gebieden, kaders, regels	-	-	--
Handhaafbaarheid	+	+ / - Afhankelijk van aantal gebieden, kaders, regels	-	++	+ /
Werkdruk Intern	+	+ / - Afhankelijk van aantal gebieden, kaders, regels	+ / - Afhankelijk van aantal gebieden, vuistregels	++	--
<i>Bijdrage volkshuisvestelijke ambities:</i>					
Inspelen nieuwe woningvraag	++	+ / -	+	--	++
Duurzaam gebruik bestaand vastgoed	+	+ / -	+ / -	+ / -	++
Ruimte voor flexibel woninggebruik	+	-	+ / -	-	++
Voorkomen negatieve volkshuisvestelijke effecten	-	++	+ / -	+	--
Behoud gevarieerde aantrekkelijke buurten	+ / -	+ / -	+ / -	+ / -	+ / -