

BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D.03-10-2022
No. 2022-15949 (RAAD)
No. 2022-15950 (RUIMTE)

Van: buurtbalans <

Verzonden: zondag 2 oktober 2022 21:23

Aan: Griffie <

Onderwerp: Informatie en stadsronde peilvoorstel Woningsplitsingbeleid

Beste heer,

Hierbij bieden wij u als Stichting BuurtBalans onze bijdrage aan, aan de Informatie- en stadsronde peilvoorstel woningsplitsingsbeleid.

Wij vragen u deze toe te sturen aan de Raadsleden voor de bijeenkomst van 4 oktober a.s.

Met vriendelijke groeten,

secretaris



www.buurtbalans.nl

Maastricht, 3 oktober 2022

Betreft: Stadsronde Woningsplitsingsbeleid 4 oktober 2022

Geachte Raadsleden,

De **missie** van Stichting Buurtbalans luidt: *"Het bevorderen van een aantrekkelijke woonomgeving voor alle inwoners van Maastricht, met name in wijken waar scheefgroei is ontstaan, of dreigt te ontstaan, tussen permanente bewoning van panden en panden die kamergewijs of gesplitst worden verhuurd of vooral gebruikt worden voor tijdelijke bewoning; en al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn; dit alles in de ruimste zin des woords".*

Het kamerverhuur- en woningsplitsingsbeleid is waar we in 2018 voor zijn opgericht en waarin momenteel 30 bewonersorganisaties samenwerken aan het bevorderen van een aantrekkelijke woonomgeving voor alle inwoners van onze stad.

Proces

Buurtbalans is als stakeholder betrokken geweest bij de evaluatie van het beleid door Companen. Ook is Buurtbalans bevraagd in het stakeholdersoverleg van september 2021 over het peilvoorstel, dat nu voor ligt. Buurtbalans heeft meermaals de achterban bevraagd over dit thema en ook in die zin zo ingebracht.

Inhoud

Wij wijzen u op een aantal relevante uitgangspunten voordat we ingaan op het peilvoorstel.

1. Buurtbalans stelt zich redelijk op in die zin, dat we omzetten en splitsen niet volledig willen tegengaan, zoals in andere steden soms het geval is. Groningen heeft een totaalverbod voor het centrum om er maar één te noemen. Gericht splitsen en omzetten kan wat ons betreft dus binnen kwaliteitscriteria.
2. Buurtbalans geeft de raad wel mee, dat Maastricht de stad is met de, in relatieve zin, meest verkamerde en gesplitste panden in Nederland. Dat heeft een oorzaak in enerzijds het ontbreken van een studentenhuysvester, zoals bijvoorbeeld DUWO en anderzijds, doordat ook universiteit en woningcorporaties er lange tijd geen brood en noodzaak in zagen. Als gevolg van het jarenlang ontbreken van beleid nam de

overlast in buurten en straten toe en veranderde de bevolkingssamenstelling sterk met grote gevolgen voor de sociale cohesie. Met name ook in straten van de binnenstad met een intensievere verkamering, waar geen straatpercentages en afstandscriteria golden. Ook komen starters, waaronder veel ex-studenten, daardoor slecht aan een woning, omdat beleggers veel woningen voor hun neus wegkaapten. En tot slot verdient het nog om genoemd te worden dat, vele ex-studenten(alumni) en oud-medewerkers van de universiteit, die jaren prettig in Maastricht gewoond en gewerkt hebben, hun geliefde stad of stadscentrum verlaten hebben vanwege toenemende overlast en verminderde leefbaarheid

Peilvoorstel

Buurtbalans kan zich in hoge mate vinden in het peilvoorstel, dat een goed beargumenteerde opzet kent. Wij onderschrijven het collegestandpunt, dat je niet zomaar, (zonder meer), een onderdeel kunt schrappen zonder de samenhang van het totaal geweld aan te doen. Het is, zoals terecht opgemerkt is, geen supermarkt waar je naar believen zaken uit het rek kunt pakken.

De **pluspunten** van het beleid vinden wij:

1. Behoud van maximumpercentage per straat en afstandscriterium; beide zijn essentieel. Deze instrumenten hebben samenhang. Waar het maximumpercentage stuurt op het in evenwicht houden van het totaal aantal panden in een straat zorgt het afstandscriterium voor de benodigde spreiding binnen de straat.
2. Uitbreiding van bovenstaande instrumenten naar de binnenstad is al jaren een grote wens. Voor het behoud van een gedifferentieerde en kwalitatieve bewoning van de binnenstad is dat een onmisbare stap! Gezien de stand van de verkamering achten wij een straatpercentage van 20 % passender dan het huidige voorstel.
3. Het hanteren van de 140 m² -maat. Hiermee worden kleine grondgeboden woningen beschikbaar gehouden voor starters en gezinnen en kan daarmee de braindrain tegen worden gegaan.
4. Het werken met oppervlaktematen. Dit draagt bij aan kwaliteitsvolle toevoegingen. Immers, er komen dan minder eenheden in een pand, wat de leefbaarheid van alle bewoners en omwonenden goed zal doen.
5. Het werken met een beleid dat uitgaat van heldere spelregels, die op voorhand duidelijk zijn voor eenieder.

Voorstellen voor verbetering voor een structureel beleid in balans

De goede punten benoemd hebbende, willen we toch wijzen op een aantal punten voor verbetering. Dit zijn punten die goed in te passen zijn in het beleid zonder het te schaden.

1. Experimenteer met loslaten van de 40-40-40. We hebben zorgen over het volledig loslaten van de quota van 40-40-40. Zonder deze quota kan de sterke groei van studentenhuisvesting door splitsen, omzetten en herbestemmen ten koste gaan van de huisvesting van de andere doelgroepen en die overheersen. Zonder de quota is er dan geen enkele zekerheid en begrenzing meer van de omvang van studentenhuisvesting, zoals nu wel met de huidige 40-40-40 contingentering. Dit was zeker voor de binnenstad de enige rem op verdere verkamering en zorgt wel voor duidelijkheid en zekerheid. Wij stellen voor om dit onderdeel eventueel iets te verruimen en dan na 1 jaar te evalueren op dit punt. Het is toch even afwachten hoe

een en ander uitpakt. Ook zou door het loslaten van de contingentering in onze ogen de investeringsbereidheid van ondernemers in grote campus(achtige) huisvesting nog wel eens drastisch kunnen afnemen, omdat ze dan veel concurrentie krijgen van kleinschalige initiatieven. Dit terwijl uitgangspunt van beleid is dat 75% van de groei van de studentenpopulatie via de grootschalige weg opgevangen moet worden.

2. In het stakeholdersoverleg hebben we gepleit voor langdurig vast beleid. Wat ons betreft voor een collegeperiode. Alle stakeholders bevestigden in het overleg, dat niemand erop zit te wachten om elk jaar of om het jaar te evalueren. Een termijn van vier jaar brengt rust en zekerheid voor alle partijen en biedt ook meer grondslag voor evaluatie.
3. In de huidige bestemmingsplannen (van het centrum) zijn er veel escapes om buiten het beleid om te splitsen, her te bestemmen of te verkameren. Dit blijkt eens te meer uit de evaluatie van Companen. Het is zaak om de bestemmingsplannen, en de kruimelgevallenregeling in lijn te brengen met het woningsplitsings- en kamerverhuurbeleid. Te verhinderen is dat aan de ene kant van de straat gewerkt wordt met de afgesproken criteria en aan de andere kant het tegengestelde wordt gerealiseerd. Bij verkamering gaat het ieder jaar om circa 140 kamers, met een grote impact op het woon- en leefmilieu in de betreffende straat en buurt. De laatste jaren is er een enorme toename van de realisering van kleine tot zeer kleine zelfstandige eenheden met een veelvoud van het aantal van 140 kamers. Een nieuw verdienmodel tegen de grenzen van de huursubsidiiegrens met zeer hoge huurprijzen per m². Dit alles in meerdere mate ten koste van de reguliere woningvoorraad en zonder duurzaamheid en toekomstwaarde dan ook.
4. Niet meer werken met vergunningen voor altijd en zonder voorwaarden. Dat is niet meer van deze tijd. Werk met vergunningen, die periodiek verlengd of vernieuwd dienen te worden, mits voldaan aan een aantal basale voorwaarden en criteria, waaronder ook veiligheids- en leefbaarheidsvoorwaarden, waarmee bv accreditatiepunten vergaard dienen te worden (periodieke certificering/ audits). Dit bevordert, dat zowel bewoners als verhuurders, naast ook de Gemeente, meer verantwoordelijkheid voor leefbaarheid, aanzien en kwaliteit, gaan nemen, alsmede gerelateerde problemen, zoals vuil- en fietsoverlast aangepakt kan worden.

Handhaving

Voorliggend beleid moet wat ons betreft zorgen voor een kwaliteitsvolle toevoeging van onzelfstandige en zelfstandige wooneenheden. Het is goed te vermelden dat het beleid dus niets doet voor **bestaande overlastsituaties**. Vanuit Buurtbalans vragen we daar met klem vanuit de achterban aandacht voor. Een handhaving waar je op kunt rekenen dat ze beschikbaar is (vooral ook in de avond- en vroege nachtelijke uren), voldoende capaciteit heeft en ook dóór kan pakken in samenwerking met de politie (dossieropbouw). Structureel overlastgevend panden moeten prioriteit krijgen in het gemeentelijke handhavingsbeleid. De bevoegdheid om structureel overlastgevend panden te sluiten (op grond van de Aso-wet of Rotterdamwet) moet ook als instrument ingezet worden. Het kwantitatief meten van overlast is daartoe een voorwaarde. Weet dat de definitie van het begrip 'overlast' niet is omschreven in de APV. Er zijn dus ook geen kwantitatieve criteria aan gekoppeld, zoals tijden, normen etc. om succesvol te kunnen melden!

Tot slot. We hebben het hier over het inpassen van de 25% eenheden binnen de woningcontingentering voor studentenhuisvesting. Als de contingentering wordt losgelaten wordt dat overigens meer! Dat vergt des te meer om dit zo goed mogelijk te doen en te leren van het verleden, dat ons opgezaagd heeft met (delen van) buurten en straten in onbalans. De goede woning op de goede plek moet uitgangspunt zijn.

Met vriendelijke groet namens de bij Buurtbalans aangesloten buurten,



Voorzitter
Stichting BuurtBalans