



www.buurtbalans.nl
secretariaat@buurtbalans.nl

Maastricht, 16 maart 2019

Betreft:

Zienswijze Stichting Buurtbalans ten aanzien van woningprogrammering
studentenhuisvesting (Stadsronde van 19 maart 2019)

Geacht college en raadsleden,

Stichting Buurtbalans maakt zich sterk voor een goede balans tussen vaste en tijdelijke bewoners in straten en buurten in Maastricht. Voorliggend raadsvoorstel is dan ook zeker een stap in de goede richting. Op basis van een goed onderbouwd betoog wordt een deel van de belangrijkste zaken structureel aangepakt. Dat is op de eerste plaats voldoende huisvesting, in het bijzonder voor studenten; op de tweede plaats betaalbare huisvesting, en op de derde plaats inzet op grootschalige huisvesting in campusvorm.

Buurtbalans ondersteunt dan ook van harte wat er voorgesteld wordt, namelijk om in te zetten op betaalbare huisvesting in de verhouding 75% grootschalig en 25% kleinschalig. Een groter aandeel kleinschalig zou Buurtbalans ook niet acceptabel vinden vanwege het feit dat in Maastricht al bovengemiddeld veel particuliere panden zijn verkamerd en gesplitst in vergelijking met andere studentensteden, waarmee de druk op de leefbaarheid in de woonbuurten groot is en er daarmee al veel reguliere woningen aan de markt onttrokken zijn. Bovendien is met een verhouding van ongeveer 1:10 op dit moment de verhouding grootschalige versus kleinschalige huisvesting volstrekt uit balans.

De huidige plannen voor een forse inzet op complexgewijze en campusgebonden huisvesting juichen wij derhalve toe. Hetzelfde geldt voor de nadruk die wordt gelegd op de betaalbaarheid van de te realiseren wooneenheden voor kamerbewoners.

Naar aanleiding van de voorgestelde woonprogrammering hebben we (1) een welgemeende suggestie, (2) een principiële punt van kritiek, (3) een serieuze oproep, (4) een ernstig punt van zorg en (5) een gefundeerde verwachting voor de langere termijn.

1. Suggestie

Als inwoners van deze stad verwachten wij een grotere rol voor de corporaties bij de realisering van betaalbare eenheden dan tot nu toe wordt waargemaakt. Praktisch gezien denken we dan dat daar toch een eis van de gemeente gesteld kan en moet worden aan de

inspanningen van de woningcorporaties bij de jaarlijks te maken prestatieafspraken tussen beide partijen.

2. Kritiek

Wij zijn van mening dat een onderlinge wijziging van de quota (van 40/40/40 naar 50/50/20) en de mogelijkheid om een niet benut gedeelte van het quotum voor herbestemming in een jaar in daaropvolgende jaren in te zetten voor de categorieën splitsing en omzetting niet alleen niet noodzakelijk is, maar zelfs ook uitermate ongewenst. Realisering van dit plan zou onder meer inhouden dat in 2020 geen 80 (volgens de huidige woonprogrammering) maar 151 nieuwe wooneenheden middels omzetting en splitsing gerealiseerd kunnen worden.

Ons belangrijkste argument daarbij is dat in geval van herbestemming er geen bestaande woningen verloren gaan, maar er juist woonruimten worden toegevoegd aan de buurten. Bij woningomzetting en -splitsing, daarentegen, worden juist woningen onttrokken aan de bestaande woningvoorraad, hetgeen gelet op de toch al gespannen woningmarkt in Maastricht geen goede zaak is. Het gaat hier immers om woningen die gekocht worden door investeerders om middels omzetting en splitsing in diverse wooneenheden verhuurd te worden en niet om woningen die door particulieren gekocht worden om er zelf in te wonen. Voor de leefbaarheid in wijken is dit geen goede zaak. Ook zouden door herbestemming veel leegstaande kantoren, bijvoorbeeld in Randwyck nabij de Health Campus, zo passend een nieuw leven kunnen krijgen.

3. Oproep

Wij pleiten ervoor de huidige 40-40-40 in die verhouding te continueren i.p.v. de voorgestelde verschuiving naar 50-50-20. Niet opgesoupeerde contingenten kunnen wat ons betreft voor het moment toegevoegd worden aan hun eigen categorie, maar wij zijn tegen verplaatsing van de niet-realiserende in de categorie herbestemming naar de categorieën splitsing of omzetting.

Wij roepen op tot een actieve(re) rol van gemeente, corporaties, VVWM en andere ontwikkelaars op dit gebied om het bestaande quotum voor herbestemming van monumentale gebouwen wél te realiseren.

Een forsere inzet op herbestemming zou meerdere beleidsdoelen tegelijkertijd kunnen ondersteunen: het behoud van reguliere woningen op de toch al overspannen woningmarkt, versterking van de fragiele balans van leefbaarheid in de buurten en de vervulling van de opgave van bestrijding van leegstand in de categorie monumentale of utilitaire gebouwen.

4. Zorg

Voor ons blijft het allerbelangrijkste dat overconcentratie van kamergewijze verhuur in alle drie woonmilieus te allen tijde voorkomen wordt. Over bepaalde wijken, onder meer in en rond de binnenstad, maken wij ons ernstige zorgen. Continue monitoring en vooral tijdig ingrijpen bij ongewenste ontwikkelingen, ook in het centrum en Wyck, is daarom van het allergrootste belang.

5. Verwachting

In lijn met het nu op campusvorming en grootschalige huisvesting ingezette beleid verwachten we dat er na afloop van het tijdvak van de onderhavige woonprogrammering

(2024) een einde komt aan de verdere verkamering en splitsing en er alleen nog maar wordt ingezet op grootschalige huisvesting mocht er tegen die tijd nog steeds een tekort zijn aan huisvesting, zodat op deze wijze in het belang van alle inwoners van Maastricht de leefbaarheid van buurten prioriteit krijgt. Mocht op kortere termijn de kamervoorraad bijvoorbeeld door teruglopende studentenaantallen van voldoende omvang zijn, of zelfs een overschot vertonen, dan dient naar ons inzicht de 40/40/40 regeling naar rato (en dus naar beneden) te worden bijgesteld om de balans van 75%-25% te behouden.

Gaarne vernemen wij welke acties de gemeente wil ondernemen om in de wijken waar de leefbaarheid onder druk staat, de woonfunctie te behouden en een goede balans tussen vaste en tijdelijke bewoning te waarborgen en of te stimuleren. Graag treden wij met college en raad in nader overleg over onze zienswijze en voorstellen.

Hoogachtend, namens 25 bewonersorganisaties in Maastricht,

Stichting BuurtBalans

(Voorzitter)

(Secretaris)

(Penningmeester)