

Aan de Gemeenteraad
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Vereniging van Eigenaren Binnenstad Maastricht
Postbus 2551
6201 GB Maastricht

Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht
Heerderdwardsstraat 43
6224 LS Maastricht

Datum: Maastricht, 17 oktober 2016

Betreft: Inspreken Raadsronde woningsplitsing en omzetting

Geachte leden van de Raad,

In de laatste 40 jaar is, grotendeels door de groei van de universiteit Maastricht, de totale studentenpopulatie in Maastricht gegroeid naar 20.300 studenten. Dit betekent dat, op dit moment op het totale aantal inwoners 1 op de 6 student is. Mede door deze groei daalde de leegstand, stegen de huizenprijzen en trok de aantrekkingskracht van de stad Maastricht aan. Onderzoek van Kences toont aan, dat elke twee studenten één vaste full time baan opleveren in Maastricht. De studentenpopulatie levert dus direct aantoonbaar meer dan 10.000 vaste banen op.

Echter elke medaille heeft een keerzijde, daar waar veel mensen dicht bij elkaar wonen en andere leef ritmes hebben kan het soms schuren, wat als overlast wordt ervaren. Het lijkt dan ook alsof men niets meer van de student kan verdragen. Momenteel is de aandacht voor de (studenten)overlast buitenproportioneel groot, worden specifieke gevallen breed uitgemeten en alle studenten over één kam geschoren. De verandering van de maatschappij, waarin men steeds minder van elkaar kan verdragen en met elkaar communiceert, speelt hierin ook een grote rol.

Waarom zijn zoveel panden opeens “illegaal”?

Naast het feit dat er in Maastricht nooit een duidelijk beleid en handhaving omtrent kamergewijze verhuur en woningsplitsing is geweest, is een van de hoofdoorzaken voor dit hoge percentage een uitspraak van de Raad van State begin 2015. De Raad van State oordeelde dat 2 of meer studenten/vrienden/collega's niet de intentie hebben om bestendig en voor onbepaalde tijd samen te wonen, waardoor ze *géén* huishouden kunnen vormen. Doordat in de meeste bestemmingsplannen stond gedefinieerd dat bewoning enkel was toegestaan voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, mochten er enkel nog gezinnen of koppels hier wonen. Verhuur aan twee of meer studenten werd dan ook gedefinieerd als kamergewijze verhuur, waardoor dit gebruik strijdig was met het bestemmingsplan en in de “illegaliteit” geraakte. Hierdoor zijn zelfs panden welke al sinds 1964 kamergewijs worden verhuurd en al sinds 2004 in het bezit zijn van een door de gemeente afgegeven gebruiksvergunning opeens “illegaal”...

Legalisatie

Allereerst willen wij benadrukken dat de gemeente Maastricht, binnen haar mogelijkheden, het beleid zo heeft aangepast dat het aan veel van de betrokken partijen tegemoet komt. Het belangrijkste uitgangspunt van het nieuwe beleid is dat de huidige woningvoorraad / bestaande situatie (zelfstandige woonruimtes een kamergewijs verhuurder panden) in zijn geheel blijft bestaan. Hierdoor benadrukken wij nogmaals het belang van het 100% in kaart brengen, en waar nodig legaliseren, van de huidige woningvoorraad. Het verdient dan ook aanbeveling om desgewenst de huidige termijn van de overgangsregeling te verlengen tot 100% in kaart is gebracht. Het laatste wat wij willen is dat panden moeten sluiten en uiteindelijk de studenten op straat belanden.

Meermalen is aangegeven dat nog lang niet alle panden in de stad zijn gelegaliseerd, veelal doordat de eigenaren niet op de hoogte zijn van het feit dat hun pand opeens “illegaal” is. Uit diverse prognoses en cijfers blijkt dat als de overgangsregeling niet wordt verlengd, dit tot gevolg zal hebben dat ±380 panden hun gebruik moeten beëindigen en er meer dan 1400 studenten gedwongen hun huis moeten verlaten.

Woonprogrammering

Doordat de huidige verhuurmarkt in evenwicht is en er met de nieuwe woonprogrammering per jaar nog maar 40 onzelfstandige eenheden, 40 zelfstandige eenheden en 40 via herbestemming (met name monumentale niet-woongebouwen) mogen worden toegevoegd, zal het meer dan 10 jaar duren voor deze plekken zijn opgevuld. Met het oog op de dreigende sluiting van meer dan 1400 eenheden in 2017 (als de huidige handhaving wordt doorgezet), zullen deze quota dan ook bijgesteld moeten worden om krapte op de woningmarkt tegen te gaan. Daarnaast zal het nieuwe beleid jaarlijks moeten worden geëvalueerd, om bij een veranderende markt aan de vraag en aanbod te kunnen voldoen. Een van de situaties die momenteel al zichtbaar zijn is dat een pand van 9 kamers omgebouwd wordt in 3 zelfstandige woonruimtes. Er komen derhalve 9 kamercontingenten beschikbaar terwijl er 3 zelfstandige contingenten worden benut. Aanvullende beleidsregels over dit soort situaties ontbreken nog.

110m2 oppervlakte vereiste

Het is van belang voor veel partijen dat er weinig langdurige leegstand is in de woon- en winkelstraten van de stad. Wonen boven winkels is van oorsprong een Maastrichts concept en heeft bijgedragen aan de leefbaarheid van de winkelstraten, het terugdringen van de winkelleegstand en aantrekkingskracht van de stad. Om er in de toekomst voor te zorgen dat Maastricht een aantrekkelijke winkelstad blijft, met een gevarieerd aanbod, van de veelal in kleinere panden gevestigde “boetiekjes”, zal men de 110m2 oppervlakte vereiste goed moeten definiëren. Juist de kleine zelfstandige ondernemers, gevestigd in deze kleinere panden staan de laatste jaren onder druk. Door creatief om te gaan met deze panden en te investeren in de bovenwoningen (welke veelal leeg staan en verloederen), kunnen er extra woningen worden gecreëerd. Hierdoor daalt de huurlast van de winkel op de begane grond, wordt leegstand tegen gegaan en wordt voldaan aan de stijgende vraag voor goedkope en kleine woningen in en rond de stad.

Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen hebben of overleg wensen, dan staan wij u graag te woord. U kunt daarvoor contact opnemen met het bestuur.

Hoogachtend,

Namens de Vereniging Eigenaren Binnenstad Maastricht en Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht,

W.V.M. Schreurs

Secretaris

Vereniging van Eigenaren Binnenstad Maastricht

H.W.A. van Gastel

Voorzitter

Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht