

# Presentatie Buurtraad Limmel

inzake Woningprogrammering  
Maastricht

Door: Chris Meys

# Limmel: één op de vijf is student

door onze verslaggever

**MAASTRICHT** - In de wijk Limmel is gemiddeld één op de vijf inwoners student. Dat blijkt uit een onderzoek van de buurtraad. Zo'n 35 procent van alle particuliere woningen zou volgens de raad in handen zijn van huisjesmelkers die het niet al te nauw nemen met de voorschriften.

De buurtraad deed de inventarisatie in aanvulling op het wijkontwikkelplan dat door de gemeente Maastricht is opgesteld.

Naar nu blijkt niet voor niets: de gemeente bleek niet op de hoogte te zijn van de precieze cijfers. Van

de 140 particuliere woningen in de wijk worden er 49 gebruikt voor woningsplitsing of onderverhuur, voornamelijk aan studenten. Maar een groot deel van de eigenaren van studentenhuizen zou niet over de juiste vergunningen beschikken. Daardoor was de gemeente in veel gevallen niet op de hoogte van het werkelijke gebruik van de panden. En dat maakte het weer moeilijk om de panden te controleren op het naleven van regels omtrent zaken als brandveiligheid, fietsenstallingen en onderhoud.

De buurtraad legt ook de oorzaak van de verzwakking van de middenklasse in de wijk bij de huisjesmelkers neer. „Jonge gezinnen

hebben weinig tot geen kans op de woningmarkt in Limmel omdat huisjesmelkers met een grotere beurs de leegkomende panden opkopen.” Een zorg van de buurtraad, temeer omdat binnenkort de schop de grond in gaat voor een nieuwe school.

Door het hoge aantal studenten spreek de buurtraad over 'scheefgroei'. „Burgerparticipatie komt onder druk te staan door de verschillen in leefritme en betrokkenheid tussen Limmelaars en studenten.”

De buurtraad roept de gemeente op om te komen met een (stadsbreed) beleid met betrekking tot woningsplitsing en studentenhuisvesting in Limmel.

# De cijfers

## Aantal kamerverhuurpanden in Limmel

- 58 panden van 215 koopwoningen
- 15% in de hele wijk, inclusief de huurwoningen
- exclusief het aantal studenten op de campus
- in de periferie Meerssenerweg veel gesplitste panden

## Aantal kamerverhuurpanden in de oude kern

- 44 van de 140 panden (in slechts 4 straten)
- Populierweg 55% verkamerd/ gesplitst
- 80% van de 140 panden is groter dan 110 m<sup>2</sup>



Borgharenweg

Kerk

Hoothoeslocatie

# Splitsing en omzetting; Limmel zeer aantrekkelijk

- Ligging nabij Hotelschool
- Ligging nabij stad
- Ligging nabij twee stations
- Huizenprijzen, investering snel terugverdiend

# Gevoerd beleid

## Situatie tot 2014

- Tot motie 2014 enorme toename
- Motie 2014  
**Limmel nee tenzij**
- Motivatie: *“het beschermen van het relatief beperkte aantal grondgebonden koopwoningen in de oude kern van Limmel”*

## Situatie juli 2015- nu

- **Evaluatie Compaaenen:**
  - A. Een ruim beleid voor splitsing en omzetting is niet nodig;
  - B. Gevoerde beleid functioneerde, verduidelijking is nodig.

### **Resultaat:**

- 2015 stadsbreed beleid, Limmel terug bij af.
- Legalisering en nieuwe aanvragen.

# Constateringen uit het WOP

- Gevolg van omzetting en splitsing is meer vergrijzing en minder schoolgaande kinderen
- Grote aantal studentenhuizen zet sociale samenhang in de wijk onder druk
- Limmel heeft een eenzijdige woningvoorraad
- Veel panden zijn slecht onderhouden

# Nieuwe beleid staat haaks op gemaakte afspraken WOP 2010

- Vergroten aandeel koopwoningen tot 2020 voor behoud en versterking werkende middenklasse
- Verbeteren woon-carrière in eigen wijk
- Verbeteren sociale samenhang
- Doorbreken eenzijdige woningvoorraad
- Stimuleren studenten naar hotelschoolcampus waardoor particuliere panden vrijkomen voor reguliere verkoop en verhuur



# Kwetsbare bevolkingsopbouw Limmel

- Bewoners Limmel 2200
- Studenten 700
- AZC 700
  
- Studenten en inwoners AZC zijn vanuit hun achtergrond passanten, geen blijvers.

# Meervoudige sociale problematiek

- 74% sociale huurwoningen met + 58 verkamerde panden+ AZC (tijdelijke bewoners)+ campus met studenten
- Lage inkomens en lage opleidingsniveau
- Toewijzing huurwoningen
- Gevolg: **Sociale samenhang** onder druk!
- Zichtbaar in afname aantal verenigingen;
- Verpaupering
- nieuwe kamerverhuurpanden

# Conclusies

- Ook een geringe toename van gesplitste en of omgezette panden heeft voor Limmel grote gevolgen vanwege de zeer beperkte koopwoningen in de wijk. Elke koopwoning telt!

**STUDENTEN** Mogelijkheden vanaf 30 september ingeperkt

# Stad stelt paal en perk aan woningsplitsing in Limmel

door onze verslaggever

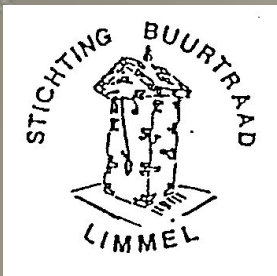
**MAASTRICHT** - Het stadsbestuur wil paal en perk stellen aan woning-splitsing in de wijk Limmel.

Uiterlijk 30 september moet het beleid zo zijn aangepast dat het opsplitsen van huizen in die wijk, voornamelijk gedaan voor studentenhuysvesting, niet meer mogelijk is, tenzij er zwaarwegende argumenten zijn om toch een vergunning af te geven. Ambtelijk heet dat een verandering van 'ja, mits' naar 'nee, tenzij'.

In juni al diende CDA-raadslid Jan Janssen een motie in om het beleid in Limmel te wijzigen. De wijk kampt al jaren met een toenemend aantal studentenpanden. Uit een recent onderzoek van de buurtraad bleek dat één op de vijf inwoners van Limmel student is. Zo'n 35 procent van alle huizen in de Maastrichtse wijk zou volgens de buurt in handen zijn van huissjesmelkers die het niet allemaal even nauw nemen met de regels. De motie van het CDA om Limmel tegemoet te komen, kreeg steun van een meer-

derheid van de gemeenteraad. Desondanks duurde het nog dik drie maanden voordat er actie werd ondernomen. Volgens het stadsbestuur kwam dat vooral door de juridisch complexe materie en door het zomerreces van de politiek.

Het probleem van toenemende (illegale) woningsplitsing speelt niet alleen in Limmel. In diverse wijken klinkt kritiek. Maastricht werkt daarom aan een stadsbrede evaluatie van het woningsplitsingsbeleid. Voor het eind van 2014 moet dat stuk op tafel liggen.



# Wat vragen wij aan de raad?

- Een **stop** in te stellen op de vestiging van nieuwe kamerverhuurpanden in Limmel om:
  - de beperkte voorraad koopwoningen te beschermen;
  - de bevolkingsopbouw in de buurt in evenwicht te houden. Hier heeft u de keus!
- Het stimuleren van verplaatsing van studentenhuisvesting uit de buurt naar de **hotelschoolcampus**
- **Maatwerk per buurt, spreiding studenten over de stad**
- Het oppakken van de **handhavingstaken**