

**BINNENGEKOMEN**  
**TEAM DOCUMENTSERVICES**  
**D.D. 10 oktober 2018**  
**No. 2018-32050 (Ruimte)**  
**No. 2018-32048 (Raad)**

**Onderwerp:** Fwd: laatste versie

L.S,

Vriendelijk wil ik u verzoeken bijgaande notitie te willen doorgeleiden naar de leden van de gemeenteraad.

Met vriendelijke groet

Namens Stichting Buurtbalans,





[stichting.buurtbalans@gmail.com](mailto:stichting.buurtbalans@gmail.com)

Maastricht, 10 oktober 2018

Geachte raadsleden,

Op 6 november aanstaande vindt de stadsrode evaluatie Woningplitsing- en omzettingsbeleid plaats. Stichting Buurtbalans, als stads brede vertegenwoordiger van een twintigtal bewonersorganisaties, wil u informeren over haar standpunten en wil graag van u weten of u die standpunten onderschrijft.

Buurtbalans is van mening dat het voor alle inwoners van onze mooie stad goed wonen moet zijn. Zij is van mening dat er betaalbare huisvesting moet zijn voor kamerbewoners, in het bijzonder voor studenten. De leefbaarheid komt echter door groeiende kamerbewoning in steeds meer straten en buurten onder druk te staan. Wij staan maatregelen voor die de juiste balans in straten en buurten moeten bewerkstelligen in de verhouding van reguliere en tijdelijke bewoners.

Voor de goede orde, de massa aan kamerbewoners is reeds gehuisvest. Het gaat nu om het toevoegen van kwaliteit. Vandaar dat wij de volgende 7 punten namens onze achterban bij u onder de aandacht willen brengen:

1. Buurtbalans wil het **maximumpercentage en het afstandscriterium behouden** als beleidsinstrument om de verhouding van tijdelijke en vaste bewoners in een straat te reguleren, een van de doelstellingen van gemeentelijk beleid. Op dit moment is overigens



slechts 6% van de straten in de stad op slot voor verdere kamerbewoning. Dat is het maatwerk waar we om vragen met zijn allen. De stad wordt hiermee nadrukkelijk niet op slot gezet maar de plaatsen waar de leefbaarheid onder de druk zet worden hiermee behoed voor verdere wildgroei.

2. Buurtbalans wil verder dat alle buurten gelijkwaardig behandeld worden. En dus **ook voor de woonstraten in de binnenstadsbuurten en Wyck een afstandscriterium en maximeringspercentage** gaan gelden. Buurtbalans wil af van 100% mogelijkheden tot verkamering in de binnenstad en Wyck. Dit nog bovenop de daar vaak geconcentreerde toeristische woningverhuur, toename van hotels en een ruimhartig evenementenbeleid die een cumulatie vormen met onaanvaardbare gevolgen voor de leefbaarheid. Wij stellen derhalve voor dat voor de woonstraten van de binnenstad en Wyck hetzelfde % gehanteerd gaat worden als voor het centrumstedelijk woonmilieu 20%, voor de stadsranden geldt 10%. Bedenk daarbij dat tot op heden de centrumbuurten maximaal verkamerd konden worden. Met woonstraten bedoelen we straten met meer dan 50% woonpanden.
3. Buurtbalans wil dus dat het **afstandscriterium** blijft om clustervorming tegen te gaan en **uitgebreid** wordt met het **om de hoek tellen**. Het is een eenduidig beleidsinstrument dat duidelijk zijn uitwerking en meerwaarde heeft. Dit dient ook toegepast te worden bij de betroffen binnenstadstraten.
4. Buurtbalans verzoekt bovendien om de **overige beleidsinstrumenten** zoals de 110m2, de parkeerbonnen, verplichte afvalberging en fietsenstalling te **continueren**. Zeker de 110m2 zorgt voor behoud van voldoende woningvoorraad voor afgestudeerden, starters en mensen met een kleine beurs etc.
5. Buurtbalans wil dat de **meetmethode** voor de berekening van het maximumpercentage kritisch bekeken en aangepast wordt. Hoe gaat de gemeente om met opgedeelde panden



met 1 voordeur? Soms wordt deze woning geteld als 1 woning, soms worden dit geteld als 'meer woningen', afhankelijk van het aantal onderverdelingen in a, b, c, etc. Met de huidige meetmethode ontstaat een verkeerd beeld. Daarnaast is er het probleem van het ongewenste effect dat straten die op slot zitten voor verdere uitbreiding van kamerverhuur weer open kunnen gaan doordat in diezelfde straat veel gesplitst wordt. Buurtbalans is van mening dat er **op pandniveau i.p.v. op woningniveau geteld** moet worden. Veel splitsingen zijn veredelde kamers, de VVWM sprak al over kamerverhuurplus.

6. Buurtbalans vraagt dat er door gemeente, Universiteit en Hogeschool **structureel ingezet gaat worden op de bouw van betaalbare grootschalige campuscomplexen** buiten de buurten of de herbestemming van leegstaande kantoorgebouwen zoals in Randwyck. Het aantal kleinschalige toevoegingen moet zoveel mogelijk worden beperkt.
7. **Het verdelen van de 40-40-40 naar kwaliteit in plaats wie eerst komt eerst maalt.**  
Ingrediënten zouden kunnen zijn: partijen die over goed verhuurderschap beschikken, partijen die maatregelen treffen om geluidsoverlast tegen te gaan, aanvragen in straten die niet in gebieden liggen met een hoog maximumpercentage e.d.

Stichting Buurtbalans wil graag van uw partij weten of u onze standpunten onderschrijft. Graag gaan we op verzoek ook een nader gesprek aan.

Hoogachtend.

Chris Meys Voorzitter	6 Leonards secretaris	my Koppes vingmeester
--------------------------	--------------------------	--------------------------