



Ingek.: 10 SEP 2018

Reg. nr.: 2018-2037u

Maastricht, 9 september 2018

Geachte wethouder Aarts en leden van de gemeenteraad,

Stichting Buurtbalans, een samenwerkingsverband van inmiddels 15 buurtnetwerken, -raden, -platforms en bewonersverenigingen maakt zich zorgen over Maastricht als woonstad. In toenemende mate zien we dat Maastricht zich ontwikkelt als stad van tijdelijke bewoners en toeristen. In onze ogen is er te weinig aandacht voor Maastricht als woonstad en ligt het accent te zeer op het aantrekken van meer en meer toeristen, studenten en andere passanten. Veel Maastrichtenaren mijden, zeker in het weekend of tijdens grote evenementen op Markt en Vrijthof, de eigen binnenstad wat ook blijkt uit de onderzoekscijfers van Locatus. De balans dreigt in onze ogen definitief verstoord te worden. Hoe meten we het effect en nemen we maatregelen op de cumulatie van verschillende vormen van tijdelijke bewoning? De maatregelen die nu voorgesteld worden op het vlak van de toeristische verhuur zijn wat ons betreft een eerste aanzet op een deelproblematiek waar, in samenhang met alle andere vormen van tijdelijke verhuur, nog flink aan gesleuteld dient te worden.

### **Start niet progressief maar conservatief**

Waarom kiest Maastricht ervoor om een progressief beleid te voeren ten aanzien van de toeristische verhuur? Waarom niet net als Amsterdam dat, ontwaakt uit een toeristische nachtmerrie, nu kiest voor een 30 dagen termijn? In het raadsvoorstel wordt overigens (op pagina 10) gesteld dat in Maastricht de gemiddelde verhuur per jaar per verhuurder 30 dagen is. Waarom dan het aantal dagen verruimen? Wie helpen we daarmee? Bovendien heeft de gemiddelde werknemer zo'n vier weken vrij per jaar waarmee een 30 dagen norm ook passend is en in de geest van Airbnb, namelijk dat de eigen woningbezitter gedurende zijn eigen vakantie zijn huis verhuurt.

Hetzelfde geldt voor de grootte van het gezelschap waaraan verhuurd mag worden. Waarom starten met 6 personen in plaats van 4? Dat wordt dan op het fenomeen samengestelde gezinnen gegooid. Wat is de empirische basis daarvan? Wie gaat dat handhaven als het toch voor de verhuur van vrijgezellenuitjes wordt gebruikt (wat de gemeente overigens zelf niet wil)? Bovendien wordt in het huidige beleid ook nog de mogelijkheid tot het verhuren van 7 kamers geboden. Dat is veel ruimer dan in andere steden waar 3 tot 5 kamers worden aangehouden.

Verruimen van het beleid kan met andere woorden altijd nog als uit evaluatie blijkt dat de overlast meevalt en de verhouding in een straat tussen vaste en tijdelijke bewoners niet al te scheef uitvalt. Terugdraaien zal niet gaan of alleen met veel weerstand. Dan krijgen we weer legalisatierondes en boze verhuurders die geïnvesteerd hebben om aan 6 mensen of meer te kunnen verhuren.

Laten wij bovendien niet vergeten dat Maastricht bij uitstek de stad is in Nederland waar door beleggers panden worden opgekocht. Een op de drie panden is afgelopen jaar zonder hypotheek verkocht. Dit heeft tot gevolg dat huren stijgen en afgestudeerden en andere particuliere starters op de woningmarkt achter het net vissen en de stad verlaten. Zo gaat de braindrain dus nooit stoppen.

### **Drukke in de stad**

Maastricht trekt enorm veel bezoekers (20,1 miljoen bezoekers volgens een recent onderzoek van Locatus, waarover Dagblad de Limburger op 28 augustus berichtte) en heeft de potentie om nog meer bezoekers te trekken. Nu dat, mede als gevolg van de toegenomen mobiliteit en wereldwijd toerisme, ook daadwerkelijk te verwachten valt, is het zaak om die groei in goede banen te leiden.

Op basis van het al genoemde onderzoek van Locatus blijkt dat er in Maastricht 5 miljoen bezoekers minder zouden zijn gekomen ten opzichte van het eerdere topjaar 2012. Echter, het blijkt dat er weliswaar wat minder unieke bezoekers zijn, maar dat de bezoekers die wel komen langer blijven. Per saldo is het daardoor dus drukker in de stad geworden.

Ook blijkt uit dit onderzoek dat de Maastrichtenaar zelf wegblijft uit de stad, het aantal korte bezoeken van de eigen inwoners is namelijk fors afgenomen. Iets wat je ook steeds vaker hoort in je eigen omgeving, namelijk dat de stad te druk geworden is. Is dit wat we als stad willen?

### **Handhaving en overlast**

De gemeentelijke handhaving en politie hebben de handen vol. Ze krijgen alleen nog maar meer taken op het bord als het aan de wethouder ligt en amper extra middelen en bevoegdheden. Als de wethouder denkt met €100.000 extra inzet aan middelen het doel te bereiken dan is elke realiteitszin hem vreemd. En zijn deze € 100.000 bovendien een sigaar uit eigen doos? De extra handhaving op zogenaamde 'studentenoverlast' is onlangs stopgezet. Wordt daarmee nu de inzet op toeristische verhuur bekostigd?

Verbonden hiermee vragen wij aandacht van de raad voor het zeer slecht werkende meldingssysteem van politie en gemeente voor overlast. Veel overlastmeldingen worden niet genoteerd, onder andere als gevolg van prioritering. Dat maakt dat de cijfers over overlast die uit dit systeem komen boterzacht en dus niet betrouwbaar zijn om beleid op te formuleren!

### **Nulmeting en evaluatie**

Het uitvoeren van een actuele en zorgvuldige 0-meting is essentieel. Op de bestaande nulmeting valt nog het nodige af te dingen. Echter, we willen desondanks nu beleidsvorming en niet wachten tot de 0-meting op orde is.

Er zal in de plannen na twee jaar geëvalueerd worden en tussentijds na het eerst jaar. Maar *waarop* het nieuwe beleid geëvalueerd zal worden wordt Buurtbalans niet duidelijk uit de stukken. Tenminste zou er gekeken moeten worden welke gevolgen de (tijdelijke) verhuur heeft op het verhoudingspercentage van tijdelijke en vaste bewoners in een straat.

### **Cumulatie van diverse tijdelijke bewoners**

Hoe zorgen we ervoor dat het gemeentelijk beleid van diverse afdelingen integraler wordt? Kamerverhuur, toeristische verhuur en evenementenbeleid zijn alle drie vormen van tijdelijke

bezoekers- en woonvormen. Hoe borgen we de kwaliteiten van Maastricht als woonstad. Dat mensen elkaar nog kennen in de straat en er sociale cohesie ontstaat kan alleen als de verhouding in een straat in balans is. Als de verhouding vaste en tijdelijke bewoners en bezoekers in evenwicht is. Zoals het voorstel nu voorligt geldt er bijvoorbeeld voor de binnenstad een ongelimiteerde uitbreiding van toeristische verhuur.

### **Voorstel Buurtbalans**

Wij vragen aldus nadrukkelijk aanpassing van de volgende aspecten in het huidige voorstel:

1. Houd vast aan het principe zoals toegepast in de Guesthouse-regeling, waar de verhuurder zowel eigenaar als hoofdbewoner moet zijn. We vrezen anders de inzet van kamerhuurders als hoofdbewoners door commerciële partijen;
2. Een 30 nachten verhuurtermijn i.p.v. de voorgestelde 60 nachten;
3. Niet één gezelschap van 6 personen maar voorlopig van maximaal 4;
4. Er dient structureel meer capaciteit toegevoegd te worden aan handhaving dan de €100.000 uit het voorstel;
5. Er dienen op voorhand duidelijke criteria voor de evaluatie opgesteld te worden;
6. Hoe wordt de brandveiligheid van toeristische verhuur, niet zijnde hotels, gegarandeerd?
7. Buurtbalans roept op tot interne afstemming van gemeentelijk beleid en coördinatie tussen gemeentelijke afdelingen om de cumulatie van tijdelijke woonvormen in balans te houden;
8. Buurtbalans roept op tot het zo snel mogelijk invoeren van beleid en daarnaast het uitvoeren van een goede nulmeting.

### **Conclusie**

Het raadsvoorstel ademt naar ons inziens sterk de politieke kleur van de portefeuillehouder. Die ook portefeuillehouder van dit onderwerp was in de vorige collegeperiode en een liberale *laissez faire* -politiek heeft toegepast. In 2015 valt uit de stukken op te maken wordt opdracht tot het formuleren van beleid gegeven, de nulmeting van ZKA stamt uit oktober 2016 en het rapport uit februari 2017. Waarom dan nu pas beleid maken? Dat is feitelijk ook een keuze, een keuze om niet in te grijpen en het fenomeen eerst nog groter te laten groeien wat dan ook is gebeurd. Volgens recente krantenberichten van 300 eenheden in 2015 naar 1300 nu. Graag van de wethouder een antwoord waarom er niet eerder beleid is gemaakt?

Tot slot hopen we als vertegenwoordigers van de buurten dat het stadsbestuur ons inwoners ziet als de ganzen in de stad die de stad tijdig waarschuwen zoals er in Dagblad de Limburger, op 18 augustus 2018 werd geschreven *“Die moet je niet behandelen als zeurders, maar als verkenners. Zij zijn de ganzen die, net zoals in de Romeinse tijd, het hart van de stad kunnen redden. Als zij galken kun je beter luisteren”*.

Hoogachtend namens Stichting Buurtbalans,

Voorzitter

Secretaris

Penningmeester