



secretariaat@buurtbalans.nl

www.buurtbalans.nl

Maastricht, 26 oktober 2022

Betreft: Raadsronde Woningsplitsingsbeleid, 1 november 2022

Geachte Raadsleden,

Stichting Buurtbalans heeft bij de Stadsronde ingesproken en uw raad een uitgebreide brief gestuurd. We waarderen de discussie en vragen in de Stadsronde. Het was heel prettig dat eenieder in kon gaan op de voorgestelde stellingen.

We hebben afgelopen week in onze Buurtenvergadering de stadsronde besproken. Daaruit volgt dat we U onze hoofdpunten willen meegeven in aanvulling op onze eerdere brief van 4 oktober jl.

Contingentering moet blijven

De belangrijkste aanpassing op het voorgestelde peilvoorstel is, wat de buurten verenigd in Buurtbalans betreft dat de contingentering niet over boord kan. We houden dus vast aan de 40-40-40. De contingentering loslaten betekent dat er geen garanties meer zijn dat tenminste 75% van nieuwe zelfstandige en onzelfstandige eenheden in grootschalige (campus)locaties wordt gerealiseerd.

Verder zijn wat ons betreft de volgende punten uit het **peilvoorstel essentieel**:

1. *Behoud van maximumpercentage per straat en afstandscriterium*; beide zijn essentieel. Deze instrumenten hebben samenhang. Waar het maximumpercentage stuurt op het in evenwicht houden van het totaal aantal panden in een straat, zorgt het afstandscriterium voor de benodigde spreiding binnen de straat.
2. Uitbreiding van bovenstaande instrumenten naar de *binnenstad*. Voor het behoud van een gedifferentieerde en kwalitatieve bewoning van de binnenstad is dat een onmisbare stap! Gezien de stand van de verkamering achten wij een straatpercentage van 20 % passender dan het huidige voorstel. Gelijkgeschakeling met (overig) "stedelijk woonmilieu" is onontbeerlijk om verdere bovenmatige overbelasting van het centrum te verhinderen.

3. Het hanteren van de *140 m² -maat*. Hiermee worden kleine grondgeboden woningen beschermd tegen opkopen om te splitsen of te verkameren. Daarmee blijven deze woningen beschikbaar voor starters en gezinnen en kan daarmee de braindrain worden tegengegaan.
4. Het werken met *oppervlaktematen*. Dit draagt bij aan *kwaliteitsvolle toevoegingen*. Immers, er komen dan minder eenheden in een pand, wat de leefbaarheid van alle bewoners en omwonenden goed zal doen.
5. Het werken met een beleid dat uitgaat van *heldere spelregels*, die op voorhand eenduidig zijn voor eenieder.

Aanvullende voorstellen vanuit de buurten:

- A. In lijn brengen van het woonbeleid met de bestemmingsplannen. Uit de evaluatie van Companen blijkt dat, zonder deze afstemming, zeker voor de binnenstadsbuurten, er een escape is, die het woningsplitsingsbeleid omzeilt en daarmee buiten werking stelt.
- B. Werken met tijdelijke vergunningen, zodat, bij overlast-gevende en onveiligheidssituaties, besloten kan worden de vergunning niet te verlengen.
- C. Tot slot pleiten we ook voor een langdurig vast beleid. Wat ons betreft minimaal voor een collegeperiode. Alle stakeholders bevestigden in het woningsplitsingsoverleg, dat niemand erop zit te wachten om elk jaar of elke twee jaren te evalueren. Een termijn van tenminste vier jaar brengt rust en zekerheid, na deze pilotfase, voor alle partijen en biedt ook meer grondslag voor evaluatie.
- D. Daarbovenop is de idee, om verhuurders medeaansprakelijk te stellen voor overlast en overtreding van regels, een noodzakelijke aanvulling.

Met vriendelijke groeten, namens de bij Buurtbalans aangesloten buurten,

Chris Meys

Voorzitter