

# Bijlage 1 Raadsvoorstel Huisvestingsverordening

## Kaarten met consequenties maatwerkmethode

### 1. Huidige kwetsbare gebieden

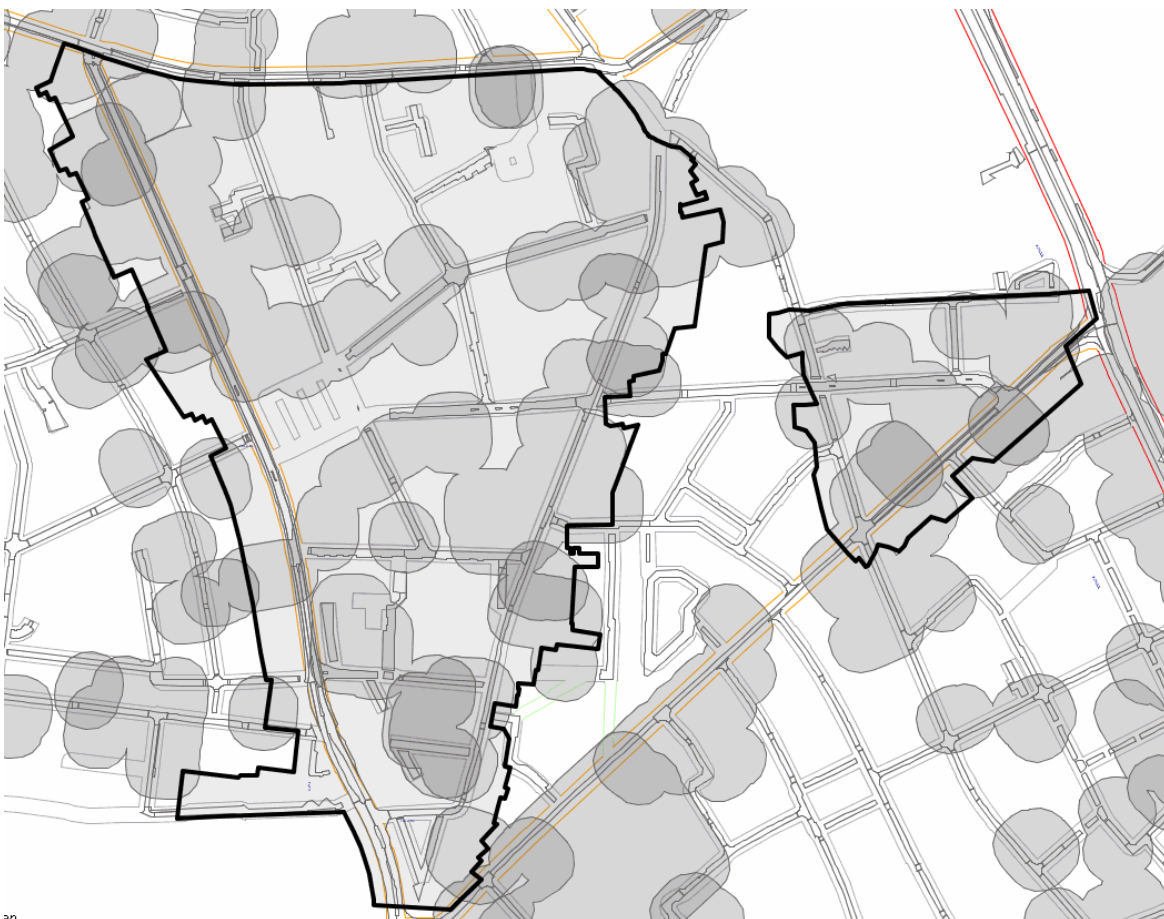
Onderstaand zijn de kwetsbare gebieden weergegeven die in de huidige verordening voor kamerverhuur- en logiesgebouwen zijn benoemd als gebieden waar nieuwe kamerverhuur in principe niet is toegestaan. Deze gebieden zijn ook terug te vinden op internet: [www.tilburg.nl](http://www.tilburg.nl) zoekfunctie kamerverhuurvergunning.

De beelden zijn afkomstig van Info Gis waarin inmiddels alle bekende kamerverhuurpanden zijn opgenomen. Rondom de buitengevel van deze kamerverhuurpanden is de straal van 25 meter gemarkeerd.

De woningen die niet in een gearceerd deel liggen zijn woningen waarbij nieuwe kamerverhuur is toegestaan conform de nieuwe beleidslijn die voor ligt.

De woningen die nu niet in een gearceerd deel liggen zijn woningen waarbij, indien het gebied niet langer benoemd wordt als kwetsbaar gebied, nieuwe kamerverhuur is toegestaan conform de nieuwe beleidslijn die voor ligt.

- **De Besterd: Het gebied tussen de Koestraat, de Molenstraat, de Besterdring en het NS Plein**
- **'Driehoek' Enschotsestraat, Lovensestraat en Javastraat**

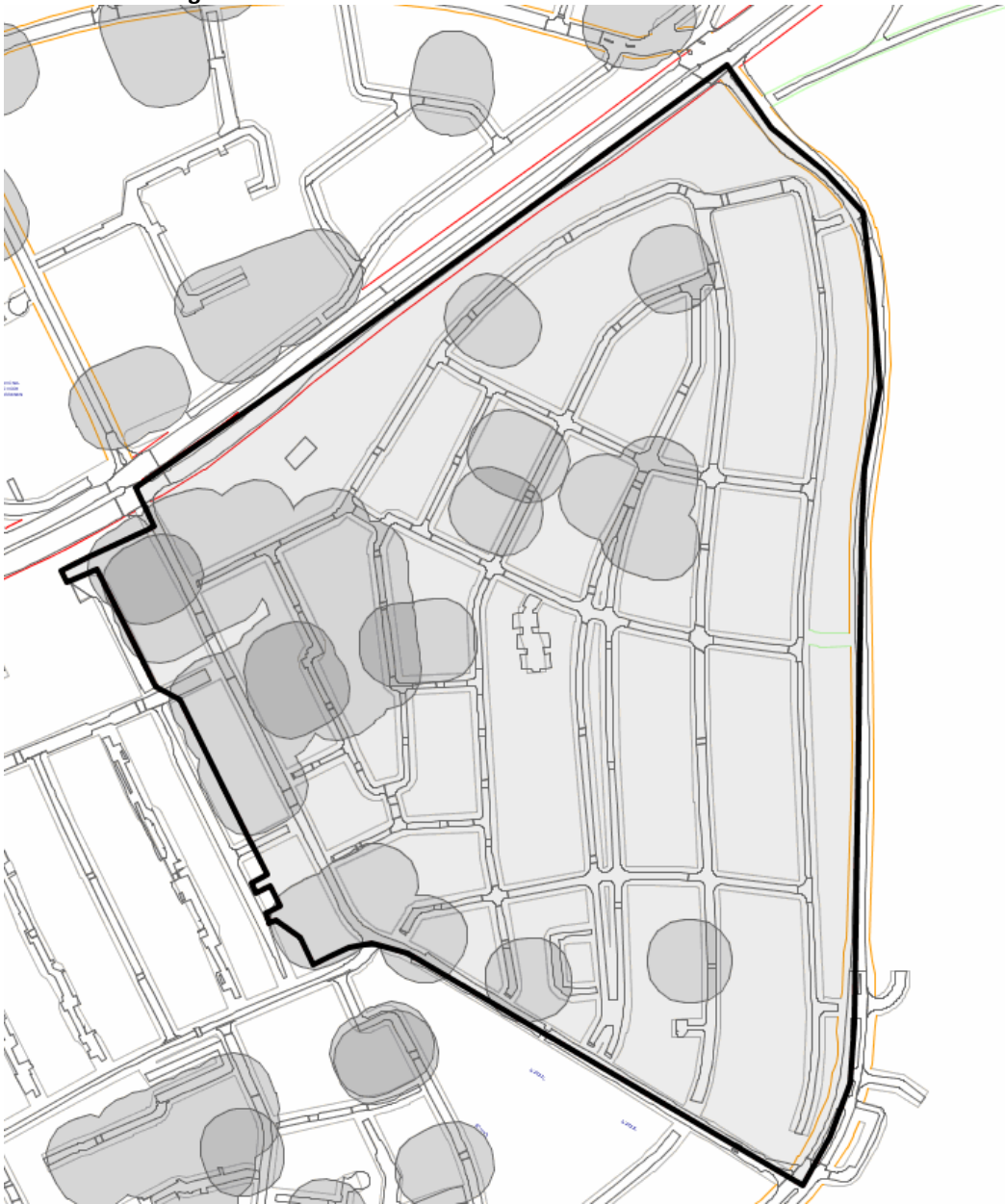


30

Conclusie: Uitgaande van de nieuwe beleidslijn die voor ligt is de 'driehoek' vrijwel geheel beschermd tegen nieuwe kamerverhuur. Alleen een derde deel van de Javastraat en een stukje van de Sumatrastraat zijn dan nog toegankelijk voor nieuwe kamerverhuur.

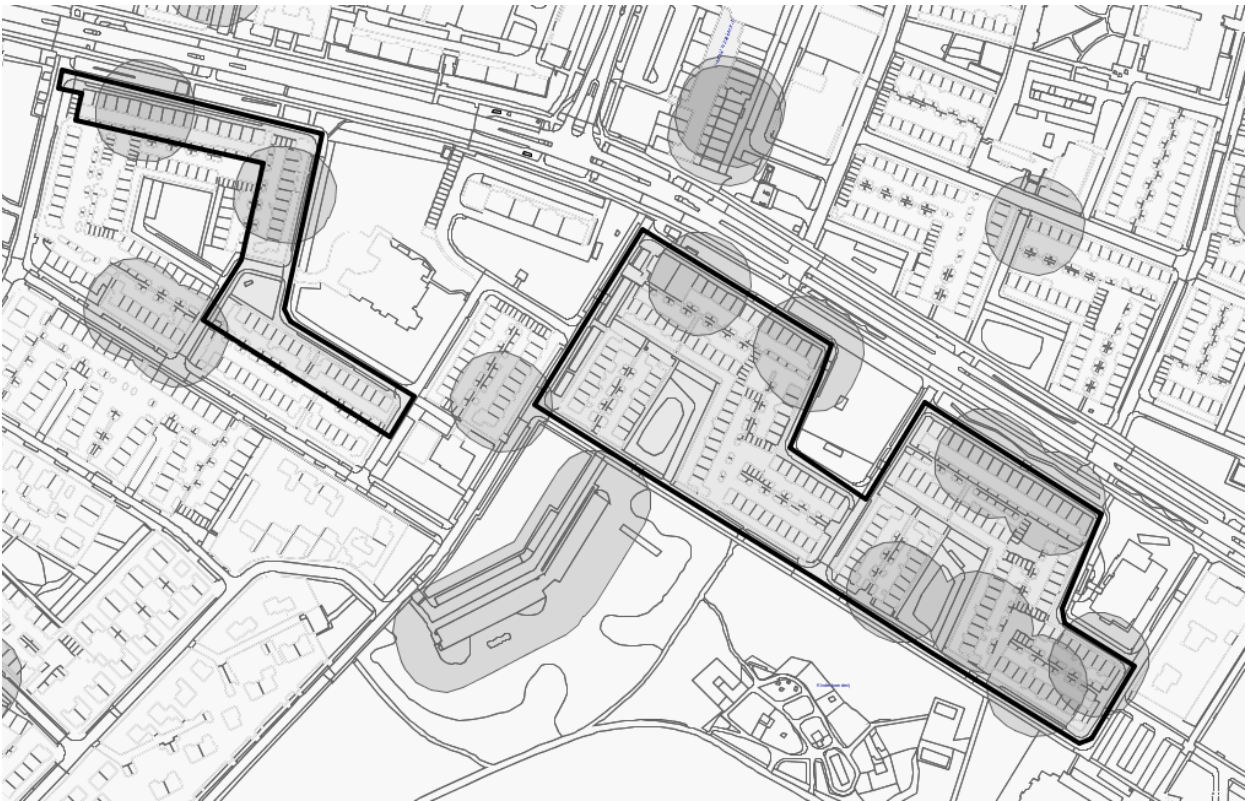
In De Besterd is in hoofdlijnen de Kruisstraat nog toegankelijk en een klein deel van de Noord-Besterdstraat. Ook het zuidelijke deel van de Besterdring biedt nog ruimte voor nieuwe kamerverhuur.

**Vogeltjesbuurt: Het gebied tussen de Ringbaan Zuid, Leijparkweg, Oude Hilvarenbeekseweg en de Broekhovenseweg**



Conclusie: In het oostelijke deel van de Vogeltjesbuurt komt geen kamerverhuur voor. In het westelijke deel is nieuwe kamerverhuur zo goed als niet meer mogelijk uitgaande van de nieuwe beleidslijn.

### Deel Wandelbos ten zuiden van de Baden Powellaan (Amarantstraat en omgeving)



Conclusie: Belangrijke delen van deze gebieden worden opnieuw toegankelijk voor nieuwe kamerverhuur indien de nieuwe beleidslijn gevolgd wordt.

### Hoogvensestraat



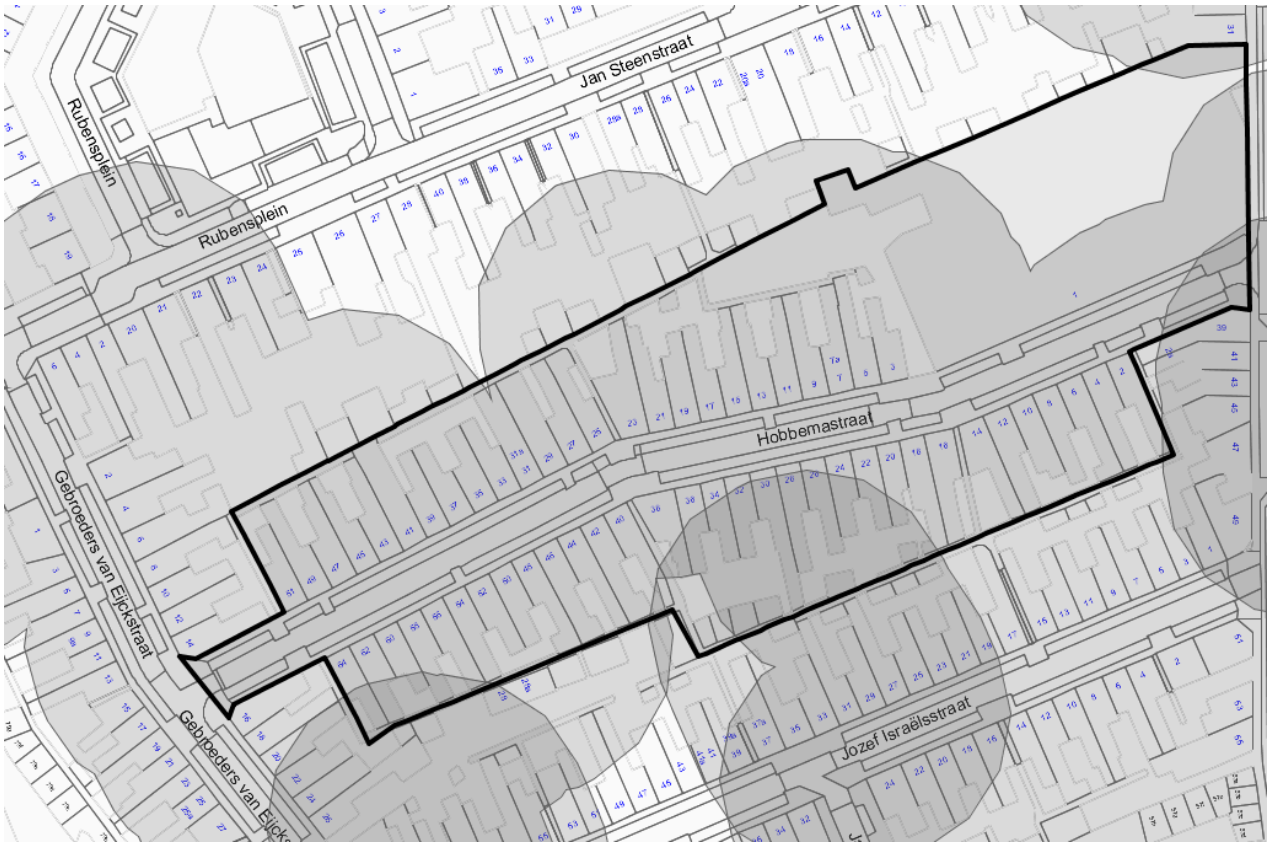
Conclusie: Ongeveer 2/5<sup>e</sup> deel van de straat wordt opnieuw toegankelijk voor nieuwe kamerverhuur indien de nieuwe beleidslijn gevolgd wordt.

**St. Anna. Het gebied tussen de Bredaseweg (en deel Schouwburgring), de Lange Nieuwstraat, de Korvelseweg en de Diepenstraat**



Conclusie: De Akkerstraat, de Paterstraat en de hoek Meelstraat, Boekweitstraat en Capucijnenstraat (westelijke deel) zijn volledig beschermd tegen kamerverhuur. De Diepenstraat ook behoudens het noordelijkste deel van deze straat. Het centrale deel van St. Anna te weten de oostelijke helft van de Capucijnenstraat en de aangrenzende straten Hooistraat, St Annahof, Klaverstraat, Roggestraat zijn uitgaande van de nieuwe beleidslijn vrijwel geheel toegankelijk voor nieuwe kamerverhuur.

## Hobbemastraat



Conclusie: De Hobbemastraat is volledig ontoegankelijk voor nieuwe kamerverhuur uitgaande van de nieuwe beleidslijn.

**Noord: Delen van de Sibeliusstraat, Heubergerstraat**



Conclusie: Het betreffende deel van de Sibeliusstraat is volledig ontoegankelijk voor nieuwe kamerverhuur uitgaande van de nieuwe beleidslijn. Het betreffende deel van de Heubergerstraat is volledig toegankelijk voor nieuwe kamerverhuur.

**Noord: Delen van de Eilenbergstraat**



Conclusie: Het betreffende deel van de Eilenbergstraat is voor een ruim een vierde deel niet langer toegankelijk voor nieuwe kamerverhuur bij de nieuwe beleidslijn.

**Noord: delen van de Bachlaan, Kreutzerstraat en de Dussekstraat**



Conclusie: Het betreffende deel van de Bachlaan is op 2 woningen na ontoegankelijk voor nieuwe kamerverhuur uitgaande van de nieuwe beleidslijn. Het betreffende deel van de Kreutzerstraat is voor bijna de helft niet langer toegankelijk voor nieuwe kamerverhuur. Bij de Dussekstraat gaat het om ongeveer 1/3 deel van de straat waar nieuwe kamerverhuur dan niet meer mogelijk is.



**Noord: delen van de Mozartlaan, Humperdinckstraat, Chopinstraat, en Cannabichstraat**



Conclusie: Het betreffende deel van de Mozartlaan is volledig toegankelijk voor nieuwe kamerverhuur uitgaande van de nieuwe beleidslijn. Bij de Chopinstraat is bij ongeveer 1/3<sup>e</sup> deel geen nieuwe kamerverhuur meer mogelijk. Het betreffende deel van de Humperdinckstraat is voor bijna 2/3<sup>e</sup> deel niet langer toegankelijk voor nieuwe kamerverhuur. Bij de Cannabichstraat vallen slechts 5 woningen buiten het gebied waar kamerverhuur niet langer is toegestaan.

## 2. Enkele aanvragen uitbreiding kwetsbare gebieden

De bij de beschrijving van de gebieden gevoegde beelden zijn afkomstig van Info Gis waarin inmiddels alle bekende kamerverhuurpanden zijn opgenomen. Rondom de buitengevel van deze kamerverhuurpanden is de straal van 25 meter gemarkeerd.

De woningen die niet in een gearceerd deel liggen zijn woningen waarbij nieuwe kamerverhuur is toegestaan conform de nieuwe beleidslijn die voor ligt.

Niet alle gebieden waarbij de bewoners hebben aangegeven dat zij niet meer kamerverhuur wensen zijn in beeld gebracht, alleen de grotere gebieden. Voor alle situaties geldt overigens dat de bewoners er op vooruit gaan met de nieuwe beleidslijn.

### Gerard de Bondtstraat (Tivoli - Armhoef)

Verschillende bewoners hebben separaat een verzoek ingediend om niet meer kamerverhuurpanden in deze straat toe te staan. Het betreft een betrekkelijk kleine straat (< 50 woningen). Op dit moment zijn hier 4 kamerverhuurpanden. Op de hoek met de St. Josephstraat ligt een groot kamerverhuurpand waar de straat veel overlast van ondervindt. Klachten die men ervaart:

- veel fietsen op het trottoir, rotzooi in en om het huis
- geluidsoverlast
- matig onderhoud aan de panden
- geen participatie van de bewoners met de rest van de straat / buurt

Met de voorgestelde beleidslijn is de straat vrijwel geheel ontoegankelijk voor nieuwe kamerverhuur.



### Hesperen(zij)straat / Trouwlaan e.o. (Trouwlaan - Korvel)

In deze omgeving staan veel studentenhuizen. De overlast is groot. Er zijn enkele notoire overlastgevende panden. De gemeente heeft verom deze overlast aan te pakken. Studentenpanden zijn aangeschreven en er hebben gesprekken plaats gevonden met enkele studentenpanden. Dit heeft een positief effect gehad maar de overlast is niet geheel weg. Bewoners zien graag een stop op extra kamerverhuurpanden.



Met de voorgestelde beleidslijn is de driehoek niet langer toegankelijk voor nieuwe kamerverhuur.

### Korenbloemstraat (Korvel)

In deze straat is sprake van een grote concentratie aan kamerverhuurpanden. De leefbaarheid komt daarmee onder druk te staan. Bewoners ervaren een toenemende parkeerdruk.



Met de voorgestelde beleidslijn is de straat grotendeels niet langer toegankelijk voor nieuwe kamerverhuur.

### **Olivier van Noortstraat eo (Zeeheldenbuurt Oost)**

De straat telt ruim 50 woningen. Vijf hiervan zijn studentenhuizen. In de directe omgeving zijn ook de nodige kamerverhuurpanden. Genoemd worden de Abel Tasmanlaan (5 kamerverhuurpanden), de Jan van Riebeeckstraat (4 kamerverhuurpanden) en de Oeverstraat (4 kamerverhuurpanden).

Klachten die men ervaart:

- slechte geluidsisolatie van de woningen en daarmee samenhangende geluidsoverlast;
- parkeeroverlast;
- niet of matig onderhoud aan de panden en tuinen;
- verbouwingen die goedkoop en daarmee esthetisch slecht uitgevoerd worden.

Met de voorgestelde beleidslijn is de Olivier van Noortstraat grotendeels niet langer toegankelijk voor nieuwe kamerverhuur. De Jan van Riebeeckstraat is op 2 woningen na niet langer toegankelijk voor nieuwe kamerverhuur.



### Quinten Matsijsstraat eo (Korvel)

Het gaat om de straten Quinten Matsijsstraat, de Godfried Schalckenstraat, Pieter Breughelplein, Korvelplein en de Jan Tooropstraat. Verschillende bewoners hebben collectief een verzoek tot op slot zetten van dit gebied ingediend. Het aantal kamerverhuurpanden neemt de laatste tijd flink toe. Onder de bewoners is sprake van een flink verloop wat het ingewikkeld maakt om goede afspraken te maken over het voorkomen van overlast. Overlast bestaat uit te veel fietsen op de trottoirs, het niet op de juiste wijze aanbieden van afval, geluidsoverlast (vooral 's nachts).

Met de voorgestelde beleidslijn is vrijwel het gehele gebied niet langer toegankelijk voor nieuwe kamerverhuur.



### Superieur de Beerstraat (Het Goirke)

In totaal 9 panden zijn gevestigd in deze straat. De zorg van de buurtbewoners gaat uit naar een aantal woningen die in de verkoop gaan waarmee de concentratie verder toe zal nemen. Op dit moment valt de overlast mee en is slechts sprake van irritatie over het slechte onderhoud van de buitenruimten. Nieuwe bewoners blijken goed aanspreekbaar op hun gedrag. Bewoners maken zich echter zorgen over een mogelijk uit balans rakende situatie. De LeoXIII straat heeft ter hoogte van de nummers 199-151 ook de nodige kamerverhuurpanden.

Met de voorgestelde beleidslijn is ruim de helft van de straat niet langer toegankelijk voor nieuwe kamerverhuur.

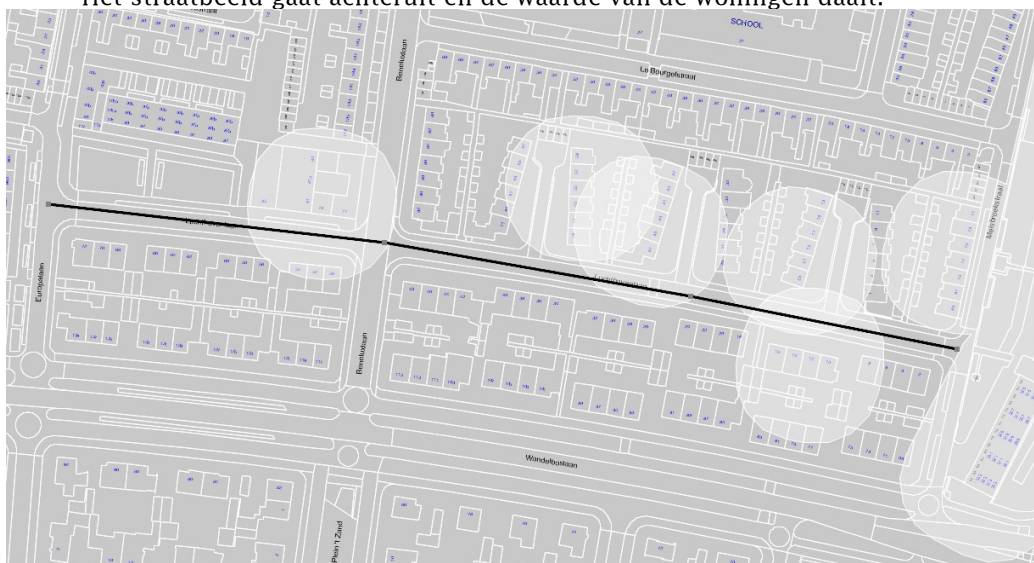


### Luchthavenlaan

In deze lange straat (ongeveer 100 adressen) zijn 5 kamerverhuurpanden bekend. Hier speelt geluidsoverlast en verwaarlozing van één pand door het uitblijven van onderhoud aan huis en tuin.

Argumenten die de bewonersvereniging Luchthavenlaan voor markering van de straat als kwetsbaar gebied aandraagt zijn:

- de huizen zijn zeer gehorig en de woningen zijn niet gespiegeld gebouwd. Slaapkamers grenzen daarmee aan trappen;
- er is sprake van vergrijzing waarmee de sociale cohesie van extra belang wordt geacht. Door de vergrijzing is daarnaast de verwachting dat er de komende jaren veel woningen te koop aangeboden zullen worden. De bewoners willen voorkomen dat deze opgekocht worden door pandjesbazen;
- In de nabije omgeving zijn al erg veel kamerverhuurpanden (vooral Statenlaan en aan de andere zijde van de Statenlaan)
- Er is nu al een tekort aan parkeerruimte, door kamerbewoning neemt deze druk verder toe;
- Het straatbeeld gaat achteruit en de waarde van de woningen daalt.



### Lage Witsiebaan en Montfortanenlaan

Aan de Lage Witsiebaan zijn 7 kamerverhuurpanden geregistreerd. Aan de Montfortanenlaan zijn dat er 4. Bewoners maken zich zorgen over leefbaarheid in de buurt. Omdat er nu ook nog enkele woningen te koop staan vrezen zij dat er meer kamerverhuurpanden zullen komen.

