

Woonprogrammering Studentenhuisvesting Maastricht 2019-2024



Gemeente Maastricht
Versie Datum: 24-02-2019

SAMENVATTING

Maastricht is een aantrekkelijke stad om te wonen en niet alleen voor de eigen bewoners. De historische binnenstad, het complete voorzieningenniveau, de landschappelijke ligging en het internationale karakter hebben ook een grote aantrekkingskracht op (internationale) studenten, kenniswerkers en arbeidsmigranten.

De snelle ontwikkelingen in vraag naar en aanbod van studentenhuisvesting vragen om aanpassing van de huidige programmering. Dat vormt de reden om vooruitlopend op de herziening van de stedelijke woonprogrammering in 2020 nu een aparte programmering voor studentenhuisvesting op te stellen en in besluitvorming te brengen. De ontwikkelingen worden met name veroorzaakt door de verdere groei van het aantal internationale studenten aan de Universiteit Maastricht. In 2020 zal deze aparte programmering worden geactualiseerd en opgenomen in de nieuwe stedelijke woonprogrammering.

Op basis van lokale en landelijke inzichten en cijfers wordt in de nieuwe programmering uitgegaan van een groei van de behoefte met bijna 2.900 eenheden tot en met het jaar 2024. In vergelijking met het huidige programma komt dit neer op een gewenste jaarlijkse uitbreiding die ruim anderhalf keer zo groot is als in de huidige programmering.

De belangrijkste basisuitgangspunten voor de nieuwe programmering zijn:

- Het in de afgelopen 8 jaar gerealiseerde groeipercentage van het totaal aantal in Maastricht studerende studenten van 3% per jaar is uitgangspunt voor de komende jaren. Deze groei wordt volledig geacommodeerd.
- Van deze groei landt 80% in Maastricht (studenten die in Maastricht studeren én wonen). In de huidige programmering wordt uitgegaan van 50%.
- De nadruk op grootschalige huisvesting wordt versterkt. Driekwart van het programma is toebedeeld aan grootschalige studentenhuisvesting. Huisvesting op de Health Campus maakt daar een substantieel onderdeel van uit. In het huidige programma is deze verdeling 60-40.
- Het totaal aan jaarlijkse quota voor kleinschalige studentenhuisvesting (splitsen en omzetten van particuliere woningen, herbestemming van kleinere monumentale niet-woongebouwen) blijft ongewijzigd. De huidige verhouding van 40-40-40 voor elk van deze categorieën wordt aangepast naar 50-50-20.
- Veel waarde wordt gehecht aan betaalbaarheid. Er worden maxima voor de totale woonlasten benoemd. De mogelijkheden voor de gemeente om hierop actief te sturen zijn beperkt en verschillen per locatie en plan. De aan een wijziging van het bestemmingsplan voorafgaande anterieure overeenkomst en prestatieafspraken met zowel corporaties als andere marktpartijen bieden hiervoor gegeven de omstandigheden in Maastricht de beste ruimte.

Inhoud

Samenvatting

1. Aanleiding en doel
2. Evaluatie huidige programmering studentenhuisvesting
3. Huidig beleid studentenhuisvesting
4. Huidige marktsituatie
5. Verwachte ontwikkeling vraag kwantitatief
6. Opgaven voor de nieuwe woonprogrammering
7. Uitwerking in nieuwe programmering

1. Aanleiding en doel

In 2016 is de stedelijke woonprogrammering voor de jaren 2016-2020 vastgesteld. De programmering voor studentenhuysvesting maakt hier onderdeel van uit. Uiterlijk september 2020 zal de raad een voorstel worden voorgelegd voor de stedelijke woonprogrammering voor de jaren 2021 en verder.

De dynamiek in de markt voor studentenhuysvesting is dermate groot, dat een snelle actualisatie van de programmering voor studentenhuysvesting gewenst is. Die dynamiek wordt in hoge mate veroorzaakt door de voortgaande groei van de aantallen studenten. Door de verschuiving in de groei naar meer internationale studenten is het aandeel studenten dat tijdens de studie in Maastricht gaat wonen, duidelijk groter dan waarmee bij de huidige programmering rekening wordt gehouden. Dat heeft de "Lokale monitor studentenhuysvesting Maastricht 2018" (ook bekend als de "Apolloprognose"), die in oktober 2018 is verschenen, laten zien. Dat vraagt om aanpassing van de programmering.

Dit onderzoek naar vraag naar en aanbod van studentenhuysvesting wordt in opdracht van Kences, het landelijk kenniscentrum studentenhuysvesting en samenwerkingsverband van studentenhuysvesters, opgesteld en wordt elk jaar geactualiseerd. Op basis daarvan stelt zij een prognose op voor de toekomstige behoefte.

Een tweede aanleiding is de evaluatie van het beleid voor splitsen en omzetten. Een onderdeel daarvan is de getalsmatige regulering van het splitsen en omzetten van woningen (de zgn. 40-40-40-regel). In de discussies hierover met belanghebbenden en de raad blijkt keer op keer dat er grote verschillen van inzicht zijn over vraag naar en aanbod van studentenhuysvesting en de rol die het splitsen en omzetten hierin kan spelen. Met dit raadsvoorstel wordt hier inhoudelijk richting aan gegeven en wordt hier een duidelijk besluit over genomen.

In januari 2018 heeft de raad de Woonvisie Maastricht 2018 vastgesteld. In de stadsrondes met de raad en belanghebbenden is studentenhuysvesting als prioritair thema aangemerkt. In de woonvisie is uitgegaan van de stedelijke woonprogrammering 2016-2020. In de woonvisie worden uitgangspunten, actuele problemen en kansen beschreven. De drie belangrijkste problemen die om een oplossing vragen zijn: de sterk stijgende huren en woonlasten voor studenten, de groei van de studentenaantallen en leefbaarheid en veiligheid.

In 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) door de provincie Limburg vastgesteld. Hierin is het ruimtelijk en programmatisch beleid op regionaal niveau beschreven. Dit beleid is vervolgens vertaald in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, die door 18 gemeenten in Zuid-Limburg is vastgesteld. Hierin wordt de kwantitatieve en kwalitatieve opgave voor de woningbouw op regionaal en subregionaal niveau aangegeven. De woonprogrammering voor Maastricht sluit daarbij aan.

In de regionale afspraken is studentenhuysvesting uitgezonderd. Onzelfstandige eenheden kunnen door gemeenten naar eigen inzicht worden toegevoegd. Voor zelfstandige eenheden geldt dat ook mits wordt voldaan aan de voorwaarde dat deze eenheden alleen met een campuscontract mogen worden verhuurd (dit geldt alleen voor bepaalde gemeenten, waaronder Maastricht). Dit biedt de garantie dat de huysvesting alleen door studenten wordt gehuurd.

In 2014 is de prognose van Kences één van de onderleggers geweest voor de programmering studentenhuisvesting zoals deze is opgenomen in de woonprogrammering 2016-2020. Deze programmering is, naast lokale inzichten over de ontwikkeling van de studentenhuisvesting, gebaseerd op het onderzoek van 2018 ("lokale monitor studentenhuisvesting Maastricht 2018"). In deze notitie worden de uitkomsten hiervan beschreven. Vervolgens wordt beschreven hoe Maastricht met de woonprogrammering het beste op de verwachte ontwikkelingen kan inspelen. Doel van deze programmering is de behoefte aan studentenhuisvesting volledig op te vangen en tegelijkertijd het profiel van Maastricht als aantrekkelijke woonstad te behouden en te versterken.

2. Evaluatie huidige programmering studentenhuisvesting

Tabel 1 Stand zaken programmering studentenhuisvesting 2016 t/m 2020

Plan	Aantal eenheden volgens programmering	Stand van zaken (oktober 2018)
Eiffel	300*	298*
Carré	142	142
Vml. Bonnefantencollege	257	Oplevering uiterlijk september 2019
Grote Gracht 85	40	40
Zuidvleugel Leeuwenborgh College	47	47
Boschstraat 73	25	25
Quotum splitsen	200	215**
Quotum omzetten	200	431**
Quotum herbestemmen	200	196***
Totaal	1.461	1.394
Tijdelijke huisvesting Annadal	-	217
Totaal	1.461	1.611

*Totaalaantal eenheden in The Student Hotel: 398, waarvan 100 hotelkamers niet specifiek voor studenten. Deze laatste zijn in dit overzicht niet meegenomen.

**Aantal eenheden waarvoor vergunning is afgegeven. Hierbij zijn allereerst meegerekend het jaarquotum van 40 eenheden voor 2016, 2017, 2018. Daarnaast zijn er in 2016 voor de inwerkingtreding van de quota in september 2016 voor grote aantallen woningen en onzelfstandige eenheden vergunningen afgegeven. Dat verklaart waarom de gerealiseerde aantallen hoger liggen dan de optelsom van de jaarquota 2016-2018. De onzelfstandige eenheden zijn daarbij voor 100% toegerekend aan het programma studentenhuisvesting. De woningen voor 50%.

*** De quota voor herbestemming zijn niet volledig uitgeput. Daarnaast waren 103 eenheden rechtstreeks mogelijk volgens het bestemmingsplan en daarmee niet onderhevig aan quotumregeling. NB: een aantal aanvragen is nog niet afgehandeld.

Het overzicht laat zien dat de uitvoering van het programma 2 jaar voor het einde van de looptijd bijna volledig (95%) is uitgevoerd. Als ook de tijdelijke huisvesting op Annadal (termijn 10 jaar) wordt meegerekend, is het programma meer dan volledig gerealiseerd (110%).

Najaar 2017 bleek dat het aantal beginnende studenten aan de UM twee keer zo groot was als normaal en waarmee in de programmering 2016-2020 is gerekend. Deze grote toename kwam onverwacht en alle partijen in de stad werden hierdoor overvallen. Om zo snel mogelijk aan deze situatie tegemoet te komen is, na overleg met de raad en belanghebbenden, een planproces opgezet waarbij in opdracht van de UM op de locatie Annadal tijdelijke extra huisvesting is gerealiseerd.

Er waren eind 2017/begin 2018 geen harde aanwijzingen dat deze tijdelijke piek structureel zou kunnen zijn. Wel waren er indicaties dat de groei van het aantal studenten dat in Maastricht wil wonen zou worden onderschat.¹

Na de zomer van 2018 zijn hier, mede door de uitkomsten van de lokale monitor studentenhuisvesting 2018, nieuwe inzichten ontstaan. Door de gemeente en de UM uitgevoerde berekeningen hebben uitgewezen dat zowel de groei van het totaal aantal studenten (gemiddeld 3% per jaar) als het aandeel van deze groei dat in Maastricht wil wonen voor de komende jaren hoger is dan waarop de huidige programmering is gebaseerd. De belangrijkste oorzaak hiervoor is de gestage groei van het aantal internationale studenten. Deze doet zich aan alle universiteiten voor. Deze groei blijkt grillig en moeilijk voorspelbaar.

¹ Zie Notitie "Ontwikkeling behoefte studentenhuisvesting Maastricht", d.d. 1 februari 2018. Deze notitie is door de gemeente i.o.m. de UM opgesteld en heeft gediend als onderlegger voor de stadronde van 6 februari 2018 over de programmering studentenhuisvesting.

3. Huidig beleid studentenhuysvesting

Doelen van beleid

Het beleid voor studentenhuysvesting is opgenomen in de Woonvisie Maastricht 2018 die in januari 2018 door de raad is vastgesteld. In de woonvisie zijn de volgende doelen van het beleid benoemd: 1) Evenwicht in vraag naar en aanbod van studentenhuysvesting, zowel kwantitatief als kwalitatief en 2) Evenwicht in de opbouw van de woningvoorraad (zelfstandig-onzelfstandig) op wijkniveau.

In de structuurvisie is vastgelegd dat de gemeente geen actief spreidings- of concentratiebeleid van studentenhuysvesting voert. Dat uitgangspunt geldt ook voor de woonvisie. De woningbehoefte van studenten is geclusterd in het centrum, omliggende buurten en nabij onderwijsvoorzieningen. In het beleid voor splitsen en omzetten is dat vertaald in een per type woonmilieu uitgewerkt beleid.

Relatie met raadsbesluit woonprogrammering 2016-2020

Ten tijde van de voorbereiding van de Woonvisie Maastricht (begin 2017) is uit de toen uitgevoerde analyses van vraag en aanbod gebleken dat de in 2016 door de raad vastgestelde woonprogrammering voor studentenhuysvesting nog steeds voldeed aan de toen bekende kwantitatieve behoeftecijfers (bepaald aan de hand van lokale inzichten van de UM en Zuyd Hogeschool en de monitor studentenhuysvesting). In de woonvisie zijn deze kwantitatieve uitgangspunten voor zowel grootschalige als kleinschalige studentenhuysvesting (omzetten en splitsen van individuele woningen) dan ook niet aangepast.

In de programmering is de toevoeging van studentenhuysvesting kwalitatief toegesneden op de toekomstige woningbehoefte en vindt primair plaats in grootschalige complexen buiten woonbuurten. De toevoeging in woonbuurten is in de programmering kwantitatief gereguleerd. En kwalitatief (bouwkundige eisen, parkeren, fietsenstalling, afvalberging) is dit opgenomen in het beleid voor het splitsen en omzetten van woningen.

Kwalitatieve behoefte

In de woonvisie is hierover het volgende opgenomen:

- Er is op basis van de door studenten geuite woonbehoefte een tekort aan zelfstandige woonruimte met eigen voorzieningen en een overschot aan onzelfstandige kamers zonder eigen voorzieningen. Waarbij het tekort enerzijds en het overschot anderzijds ongeveer even groot waren. Dit vormde dus geen aanleiding om het kwantitatieve uitbreidingsprogramma aan te passen.
- De groei van het aantal internationale studenten leidt tot een andere woningbehoefte.
- De groei van de studentenaantallen kan leiden tot problemen in woonbuurten waar het woningaanbod voor studenten snel stijgt. Dit bleek onder andere uit de in 2016 uitgevoerde evaluatie van het beleid voor splitsen en omzetten.

Actuele thema's

In de woonvisie worden drie actuele centrale problemen beschreven die om een aanpak vragen, waarvan de eerste twee volledig binnen de scope van de woonvisie liggen en de laatste om een integrale aanpak over een groot aantal beleidsvelden heen vraagt:

- De huren van studentenhuysvesting zijn de afgelopen jaren sterk gestegen, in het bijzonder in en rond de binnenstad. Op de ranglijst van betaalbare studentensteden is Maastricht een aantal plaatsen gezakt. Uit de nieuwste lokale monitor Studentenhuisvesting 2018 blijkt dat de inkomens van studenten onder druk staan. De kort geleden afgeronde en geplande toevoegingen in Maastricht zijn van een hoge kwaliteit, maar huren daardoor ook tot het voor studenten dure segment. De betaalbaarheid komt hierdoor onder druk te staan.
- Elk jaar is er aan het begin van het studiejaar een piek in de vraag (een kleinere en kortere piek is er in januari/februari van elk studiejaar). Deze piek lijkt in omvang groter en in tijd langer te worden. In september 2017 waren daar voor het eerst duidelijke aanwijzingen voor. Na de vaststelling van de woonvisie door de raad (januari 2018) is gebleken dat deze piek (deels) lijkt te worden veroorzaakt door een structurele stijging van het aandeel studenten dat in Maastricht studeert én woont. Althans dat geven de huidige, met de nodige onzekerheden omgeven prognoses, aan. Een andere oorzaak is de sterke groei van het aantal internationale studenten. Deze arriveren vaak geconcentreerd in de tijd in Maastricht en zijn relatief onbekend met de Nederlandse kamermarkt. Dat vermindert hun kansen om snel woonruimte te vinden. Bij het begin van het studiejaar 2018-2019 hebben zich overigens geen grote problemen voorgedaan. Daar heeft de tijdelijke uitbreiding van Annadal, die per september 2018 in de verhuur is gegaan, aan bijgedragen.
- Leefbaarheid en veiligheid. Dit thema strekt zich uit tot buiten de woonvisie en heeft de afgelopen jaren aan belang gewonnen en is in de media en bij belangengroeperingen de boventoon gaan voeren in gesprekken. De gemeente heeft daarom enkele jaren geleden samen met een aantal stedelijke partners het programma Studentenstad gestart. Hierin is een groot aantal maatregelen en acties vervat die zijn gericht op wederzijdse acceptatie en integratie van studenten en de andere inwoners van Maastricht. Knelpunt was en is dat woonbuurten geconfronteerd worden met meerdere ontwikkelingen die het karakter van een buurt kunnen veranderen. Het gaat dan niet alleen om studentenhuisvesting, maar ook om een ontwikkeling naar een ander type woningaanbod waar tal van specifieke doelgroepen op zijn aangewezen. Bijvoorbeeld vervolghuisvesting van bijzondere doelgroepen (doorstroom uit de maatschappelijke opvang en GGZ). Kenmerk van deze groepen is dat zij vaak zijn aangewezen op goedkope (al dan niet onzelfstandige) huisvesting. Ook de recreatieve verhuur van woningen (bijvoorbeeld Airbnb) draagt eraan bij dat woonbuurten geconfronteerd worden met tijdelijk verblijvende bewoners. Een clustering van tijdelijke verblijvende bewoners (studenten, vervolghuisvesting bijzondere doelgroepen, recreatieve verhuur) kan leiden tot overlast, waardoor de draagkracht van en prettig wonen in de buurt onder druk kan komen te staan.

Kansen

Kansen liggen er bij de menging van verschillende doelgroepen binnen één complex ("Magic Mix"). Hiervan zijn binnen en buiten Maastricht goede voorbeelden, zoals de huisvesting van studenten en jonge vergunninghouders in het Martinushuis. Het voorzien in betaalbare huisvesting en onderlinge steun en hulpverlening gaan hierbij hand in hand.

Bij het vasthouden van afgestudeerden - waarin Maastricht volgens onderzoek overigens succesvoller is dan vaak wordt gedacht² - liggen er vooral kansen in het bevorderen van passende werkgelegenheid. Passende huisvesting speelt hierin een veel kleinere rol. Er zijn geen harde indicaties dat er voor deze groep te weinig passend woningaanbod is. Op basis van het coalitieakkoord wordt er nader onderzoek verricht naar de vertrekmotieven van afgestudeerden. De uitkomsten daarvan zullen worden meegenomen in de nieuwe woonprogrammering voor de jaren 2021 e.v. De voorbereidingen hiervoor zullen in de loop van 2019 worden opgestart.

Een eerste onderzoek naar de vestigings- en vertrekmotieven is inmiddels gereed³. Daaruit blijkt dat bij het vasthouden van studenten na de studie niet alleen passend woningaanbod na afloop van de studie, maar ook tijdens de studie van belang is. De gedachte daarachter is dat een positieve beleving van het wonen tijdens de studie bij kan dragen aan de perceptie van de kwaliteit van wonen en leven in Maastricht en daarmee de binding aan de stad kan vergroten. Deze binding wordt natuurlijk door veel meer factoren bepaald, maar het biedt wel een extra argument voor een programmering studentenhuisvesting die zo mogelijk goed aansluit op de vraag-aanbodverhoudingen.

Acties

Als acties worden in de woonvisie benoemd:

- De gemeente volgt in overleg met de UM en Zuyd Hogeschool actief de ontwikkeling van vraag en aanbod. Mocht als gevolg van een verdere groei van in het bijzonder internationale studenten extra woningaanbod noodzakelijk zijn, dan zal de inzet worden gericht op toevoegen van grootschalige complexen met betaalbare huren.
- De gemeente is van mening dat de huisvesting van studenten (m.u.v. short stay) gezien hun inkomenssituatie ook tot de kerntaak van de woningcorporaties hoort. Het huidige aandeel dat woningcorporaties nu hebben in het totale aanbod (ca. 30%) moet omwille van de gunstige prijs-kwaliteitverhouding minimaal gelijk blijven.
- In overleg met UM en verhuurders van studentenhuisvesting zal het piekmoment nader worden geanalyseerd. Als dit structureel en groeiend blijkt te zijn, zullen er voorstellen voor tijdelijke huisvesting/opvang worden ontwikkeld. Studenten zullen via MyMaastricht.nl worden gewezen op het belang van een tijds inschrijving bij het Kamerbureau en andere verhuurders.
- Onder regie van Studentenstad wordt de verdere uitrol van het keurmerk Prettig Wonen gevolgd en gefaciliteerd. Daar hoort ook bij de pilot Student en Leefbaarheid (extra inzet handhaving kamerverhuur) en Match. Match is een project uit het programma Studentenstad, gericht op integratie en acceptatie van studenten. Studenten leveren een maatschappelijke prestatie. In ruil hiervoor kunnen zij op tijdelijke basis tegen een geringe vergoeding een woning huren.
- In relatie tot de verwachte afname van Nederlandse studenten wordt de mogelijkheid onderzocht om aankomende studenten bij de inschrijving voor huisvesting voorrang te geven op basis van de reisafstand tussen ouderlijk huis en Maastricht.

² "Woongedrag van recent afgestudeerden", Kences, 2016. Maastricht staat hierin tweede op de ranglijst van steden die scoren op het vasthouden van afgestudeerden.

³ "Vestiging en vertrek in gemeente Maastricht; Studenten en afgestudeerden", ROA, december 2018.

- Het project Veilige Kamers wordt afgerond. In overweging is een voorstel om dit project uit te breiden met de controle op panden met 3 en 4 kamers.
- Het uitbreiden van de formule van de Magic Mix door het ombouwen van één of meer (woon-)gebouwen tot betaalbare huisvesting voor meerdere doelgroepen. Bijvoorbeeld combi van studenten- en ouderenhuisvesting en/of studenten en (jonge) vergunninghouders.

4. Huidige marktsituatie in Maastricht

Kwantitatief

Uit de jaarlijkse rapportages van de lokale monitor studentenhuisvesting komt naar voren dat de markt voor studentenhuisvesting de afgelopen jaren in Maastricht kwantitatief in evenwicht was. Dat is volgens de lokale monitor ook de situatie in 2018 met een beperkt tekort van 200 eenheden. Dit komt neer op een percentage van 1,3%, hetgeen ten opzichte van de meeste andere studentensteden gering is.

Tabel 2 Oordeel woningmarktsituatie 2016 t/m 2018

Maastricht	Kwalificatie
2014	Ontspannen
2015	Ontspannen
2016	Ontspannen
2017	Ontspannen
2018	Ontspannen

Bron: Monitor Studentenhuisvesting Maastricht 2014, 2015, 2016, 2017, 2018

In het rapport wordt opgemerkt dat druk op de markt in werkelijkheid anders kan worden ervaren. Zo kan woonruimte voor studenten niet vrijkomen, omdat studenten na afstuderen geen andere huisvesting kunnen vinden. Deze woonruimte komt daarmee niet vrij voor andere studenten. In dat geval is er geen sprake van een tekort aan woonruimte voor studenten, maar aan andersoortige woonruimte. In hoeverre daar in Maastricht sprake van is, zal het brede woningmarktonderzoek moeten uitwijzen dat in 2019 wordt opgestart. Hiermee hangt samen de vraag of gebrek aan passende woonruimte in Maastricht voor afgestudeerden een reden is om na de studie Maastricht te verlaten. Naar de vertrekmotieven van afgestudeerden wordt vooruitlopend op het brede woningmarktonderzoek apart onderzoek verricht.

Daarnaast verschilt de situatie per jaar. Zo werd in aan het begin van het studiejaar 2017-2018 een sterk tekort gevoeld door een verdubbeling van de groei van het aantal beginnende studenten in dat jaar. De tijdelijke uitbreiding op Annadal is gericht op het opvangen hiervan. Voor het komende studiejaar 2019-2020 geldt hetzelfde als de UM start met enkele nieuwe opleidingen die zullen zorgen voor een meer dan gemiddelde groei. De nu lopende uitvraag voor tijdelijke huisvesting is er mede op gericht te zorgen voor extra huisvestingsaanbod aan het begin van het studiejaar 2019-2020.

Conclusie 1 voor nieuwe programmering studentenhuisvesting: er is niet of nauwelijks een huidig kwantitatief tekort in te halen.

Kwalitatief

Tabel 3 Overschot en tekort kwalitatief 2018

	Tekort	Overschot
Onzelfstandige kamers met gedeelde voorzieningen		3.900
Zelfstandige 1-kamerwoning	1.300	
Zelfstandige meerkamerwoning	2.700	

Bron: Monitor Studentenhuisvesting Maastricht 2018

Als het huidig aanbod wordt afgezet tegen de woonwensen van studenten in Maastricht, is er een potentieel overschot van 3.900 kamers en een tekort van 4.000 zelfstandige eenheden. Woningzoekende studenten blijken voor zelfstandige huisvesting (na aftrek huurtoeslag) ook bereid meer te betalen dan zij nu doen (ca. € 50-60). Voor onzelfstandige kamers geldt het omgekeerde. Deze vinden studenten te duur. Het meer willen betalen voor zelfstandige huisvesting geldt alleen voor het gebied binnen de singels. Daarbuiten vinden studenten de huidige huur al te hoog, laat staan dat zij daar nog meer voor zouden willen betalen.

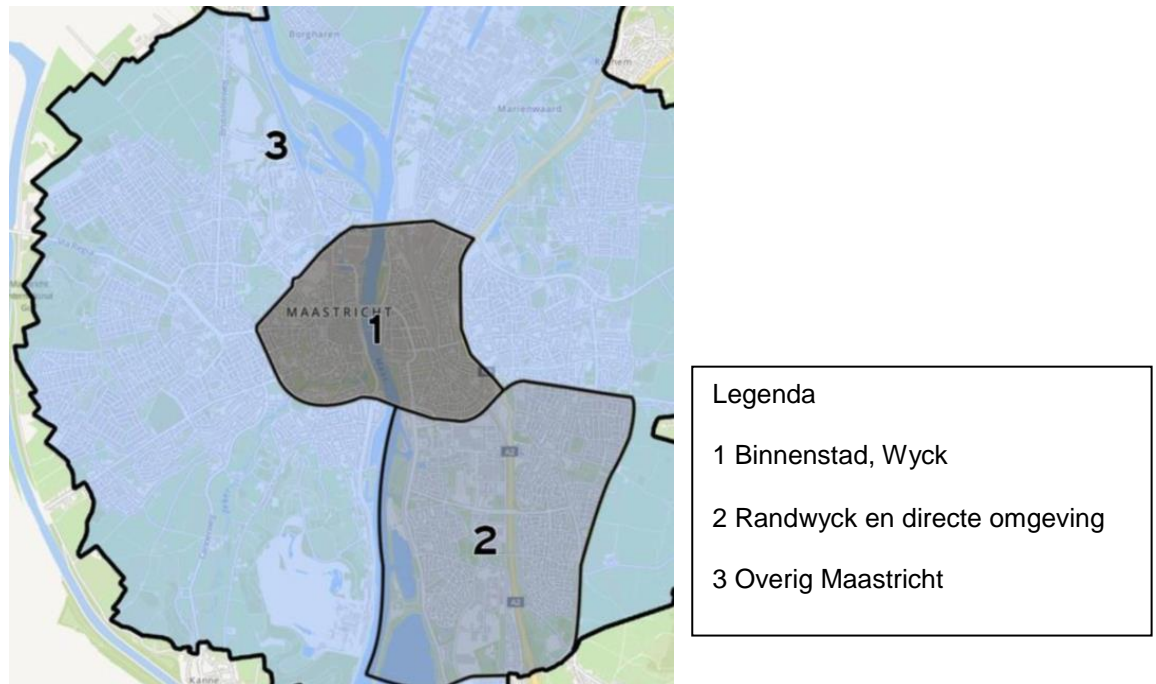
Wanneer de geuite woonwensen worden afgezet tegen de huidige voorraad ontstaat het beeld dat in onderstaande tabel is weergegeven. Daarbij is onderscheid gemaakt naar type woonmilieu. In deze tabel zijn alleen de grootste tekorten en overschotten weergegeven. Bij deze berekening is niet alleen rekening gehouden met de woonwensen als zodanig maar ook met de bijbehorende woonlasten van deze woonwensen.

Tabel 4 Tekort en overschot naar plaats en type

	Grootste tekort	Grootste overschot
1 Binnen de singels	Zelfstandige meerkamerwoningen (-650) met name met huur > kwaliteitskortingsgrens van € 417,-	Onzelfstandige kamers (+790) met name goedkoop < € 350,-
2 Randwijck e.o.	Zelfstandige meerkamerwoningen (-460) met name met huur > kwaliteitskortingsgrens van € 417,-	Geen overschot
3 Overig Maastricht	Zelfstandige meerkamerwoningen (-280) met name met huur > kwaliteitskortingsgrens van € 417,-	Onzelfstandige kamers (+790) met name goedkoop < € 350,-

Bron: Monitor Studentenhuisvesting Maastricht 2018

Figuur 2 Gebiedsindeling (Monitor Studentenhuisvesting 2018)

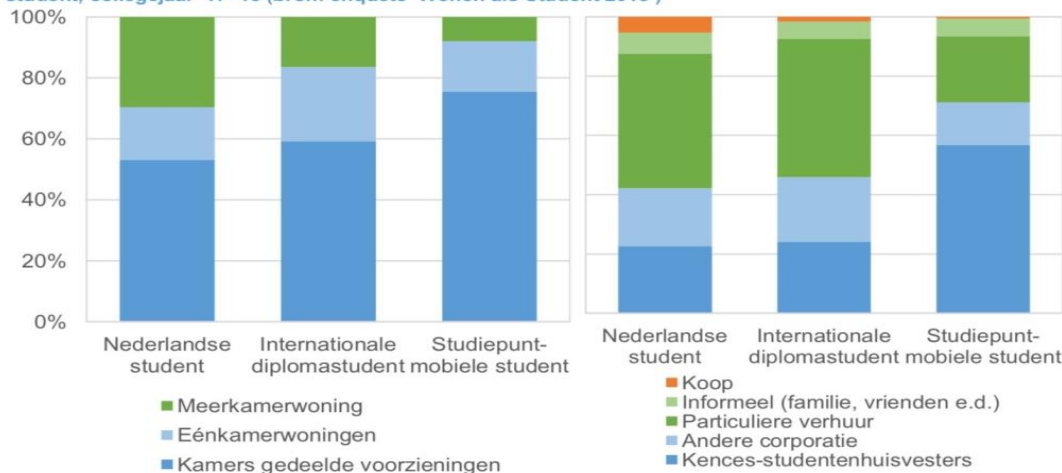


Het effect van de huurtoeslag op deze uitkomsten is groot. Door de huurtoeslag, die alleen mogelijk is voor zelfstandige woonruimte en apart door de minister aangewezen complexen studentenhuisvesting, kan het voorkomen dat de netto woonlasten van een zelfstandige eenheid voor een student lager zijn dan voor een onzelfstandige kamer. Dit is een sterke prikkel voor ontwikkelaars om, verwijzend naar de vraag van studenten, veel duurdere zelfstandige eenheden te bouwen. Dat is de afgelopen jaren dan ook veel gebeurd. Mede hierdoor zijn de rijksuitgaven voor de huurtoeslag de afgelopen jaren sterk gestegen. Dit is voor de minister van BZK aanleiding geweest een interdepartementale werkgroep onderzoek te laten doen naar mogelijkheden om het stelsel van huurtoeslag op dit punt anders in te richten. Wat hier ook uit moge komen, de kans is reëel dat dit zal leiden tot een versobering van de huurtoeslag voor studenten en andere jongeren.

De huisvestingssituatie verschilt sterk tussen Nederlandse en internationale studenten (zie figuur 3). Dit zijn nationale cijfers. Cijfers voor alleen Maastricht zijn niet beschikbaar. Het landelijke beeld komt hoogstwaarschijnlijk goed overeen met het beeld in Maastricht. De MSR laat op dit moment onderzoek doen naar de huisvestingssituatie van Nederlandse en internationale studenten. Dit kan onderstaande beelden nader inkleuren, met name ten aanzien van de kwalitatieve behoefte.

Figuur 3 Huisvestingsituatie uitwonende studenten

Figuur 7.6: Aandeel uitwonende studenten op nationaal niveau naar type woonruimte, type verhuurder en type student, collegejaar '17-'18 (bron: enquête 'Wonen als Student 2018')



Studiepuntmobile studenten die gehuisvest zijn in een kamer met gedeelde voorzieningen delen op nationaal niveau hun keuken gemiddeld met meer personen dan (internationale) diplomastudenten. De keuken wordt gemiddeld met 6 á 7 personen gedeeld, terwijl diplomastudenten deze voorziening gemiddeld met ruim 5 personen delen. Een studiepuntmobile student deelt een toilet of douche gemiddeld met bijna 5 personen tegenover circa 4 personen bij diplomastudenten.

Bron: Monitor Studentenhuisvesting Maastricht 2018

Internationale studenten wonen veel meer in kamers met gedeelde voorzieningen. Voor short stay studenten geldt dat nog veel meer. Verder is vermeldenswaard dat het inkomen van internationale studenten -in tegenstelling tot wat vaak wordt gedacht- gemiddeld lager is dan van Nederlandse studenten (hierop wordt verderop in deze notitie ingegaan). Dat geldt het sterkst voor short stay studenten. Omdat ook de woonlasten (= optelsom van huren, gas, water, elektra en servicekosten) van internationale studenten hoger zijn, is hun woonquote (= deel van inkomen dat aan woonlasten wordt besteed) duidelijk hoger dan van Nederlandse studenten. De verschillen zijn het grootst bij onzelfstandige kamers en lopen op tot een verschil van ca. 40% bij Nederlandse studenten tot 50% bij internationale diplomastudenten en meer dan 60% bij short stay studenten.

Conclusie 2 voor nieuwe programmering studentenhuisvesting: er is in potentie ruimte voor een afname van het aanbod onzelfstandige kamers en een toename van zelfstandige huisvesting. Maar bij de nieuwe programmering moet niet alleen rekening worden gehouden met de woonwensen van huidige studenten, maar ook van de nieuwe studenten in de komende jaren. Als ook met veranderingen in de huurtoeslag.

Betaalbaarheid

Maastricht was van oudsher een stad waar de huren voor studentenhuisvesting relatief laag waren. In de afgelopen jaren is daar in hoog tempo verandering in gekomen. Maastricht hoort qua huren inmiddels tot de subtop en door de gemiddelde lagere inkomens van studenten horen de woonquotes tot de hoogste van Nederland. Zie de volgende tabel met de cijfers voor Maastricht. Het inkomen van studenten stijgt met de leeftijd, maar heel groot zijn de verschillen bij uitwonende studenten niet. De gemiddelde leeftijd van studenten in Maastricht is bovendien

nauwelijks lager dan het Nederlandse gemiddelde, dus daarin zit ook geen verklaring voor het verschil. De inkomens van HBO-studenten liggen wat hoger dan bij WO-studenten. Dat komt omdat het inkomen uit arbeid van HBO-studenten hoger is.

Tabel 5 Betaalbaarheid voor uitwonende studenten in Maastricht

	Maastricht	NL
<u>Besteedbaar inkomen (definitie monitor Studentenhuisvesting)</u>		
<i>Gemiddeld alle categorieën</i>	820	925
<i>Onzelfstandige kamer</i>	780	880
<i>Zelfstandige eenkamerwoning</i>	850	890
<i>Zelfstandige meerkamerwoning</i>	980	1.050
<u>Prijs per vierkante meter</u>		
<i>Gemiddeld alle categorieën</i>	21	24
<i>Onzelfstandige kamer</i>	24	25
<i>Zelfstandige eenkamerwoning</i>	19	22
<i>Zelfstandige meerkamerwoning</i>	10	11
<u>Woonlasten na aftrek huurtoeslag</u>		
<i>Gemiddeld alle categorieën</i>	445	450
<i>Onzelfstandige kamer</i>	390	380
<i>Zelfstandige eenkamerwoning</i>	530	470
<i>Zelfstandige meerkamerwoning</i>	580	630
<u>Woonquote (deel van inkomen dat aan woonlasten wordt besteed)</u>		
<i>Gemiddeld alle categorieën</i>	54%	49%
<i>Onzelfstandige kamer</i>	50%	43%
<i>Zelfstandige eenkamerwoning</i>	62%	53%
<i>Zelfstandige meerkamerwoning</i>	59%	60%

Bron: Monitor Studentenhuisvesting Maastricht 2018

Kortweg: de huren zitten in Maastricht rond het Nederlandse gemiddelde. En qua prijs per vierkante meter iets onder het gemiddelde, maar door de gemiddeld lagere inkomens zijn de woonquotes in Maastricht hoger. Dit met uitzondering van de zelfstandige meerkamerwoning. Hiervan is de gemiddelde huur duidelijk lager dan het Nederlands gemiddelde en daardoor is ook de woonquote lager dan het Nederlands gemiddelde.

De gemiddelde totale woonlasten blijken per type verhuurder niet veel uiteen te lopen. Eruit springt dat informele huur via familie en vrienden in Maastricht tot relatief hoge woonlasten leidt. Maar gemiddelde woonlasten alleen zeggen niet veel. Als ook de ligging in beschouwing wordt genomen en gekeken wordt naar de woonlasten per vierkante meter, dan blijkt dat op A-locaties (binnenstad) en woonruimten tot 35 m² de woonlasten voor een onzelfstandige kamer met 24 euro/m² hoger liggen dan voor éénkamerwoningen (23 euro/m²) en meerkamerwoningen (18 euro/m²). Per type verhuurder lopen de woonlasten niet veel uiteen.

Kijkend naar de ontwikkeling in de afgelopen jaren zijn de gemiddelde woonlasten (gecorrigeerd voor inflatie) in Maastricht met name in het studiejaar '16-'17 relatief sterk en ook sterker dan het landelijk gemiddelde gestegen. In het studiejaar '17-'18 zien we het omgekeerde beeld. Toen zijn de gemiddelde woonlasten in Maastricht licht gestegen en ook minder dan landelijk gemiddeld. Deze ontwikkeling zien we ook terug bij de woonquotes met dat verschil dat in het afgelopen jaar de woonquote landelijk niet is gestegen en in Maastricht wel.

Internationale studenten

Een apart woord is op zijn plaats over internationale studenten. Het beeld bestaat dat hun inkomen hoger is dan dat van Nederlandse studenten. Dat beeld wordt in de monitor Studentenhuisvesting 2018 ontkracht. Het gaat hier weliswaar om nationale gegevens, maar er zijn geen concrete aanwijzingen dat het beeld voor Maastricht anders zou zijn.

Tabel 6 Inkomen naar type student (Nederland) (afgerond)

	NL student	Internationale student	Short stay student
Onzelfstandige kamer	925	750	650
Zelfstandige eenkamerwoning	950	800	675
Zelfstandige meerkamerwoning	1.100	1.000	-

Bron: Monitor Studentenhuisvesting Maastricht 2018

De gemiddelde internationale student -en zeker de short stay student- heeft een lager inkomen dan de Nederlandse student. Uit het rapport kan dit niet worden afgeleid, maar vermoed wordt dat de variatie in inkomen bij internationale studenten groter is dan bij Nederlandse studenten en dat internationale studenten met een hoger inkomen meer in het oog springen.

De lagere inkomens van internationale studenten springen in het oog als we kijken naar de woonquotes. Dit is een gevolg van enerzijds een lager inkomen en anderzijds het gegeven dat zij gemiddeld duidelijk duurder wonen dan Nederlandse studenten.

Tabel 7 Woonquote naar type student (Nederland) afgerond)

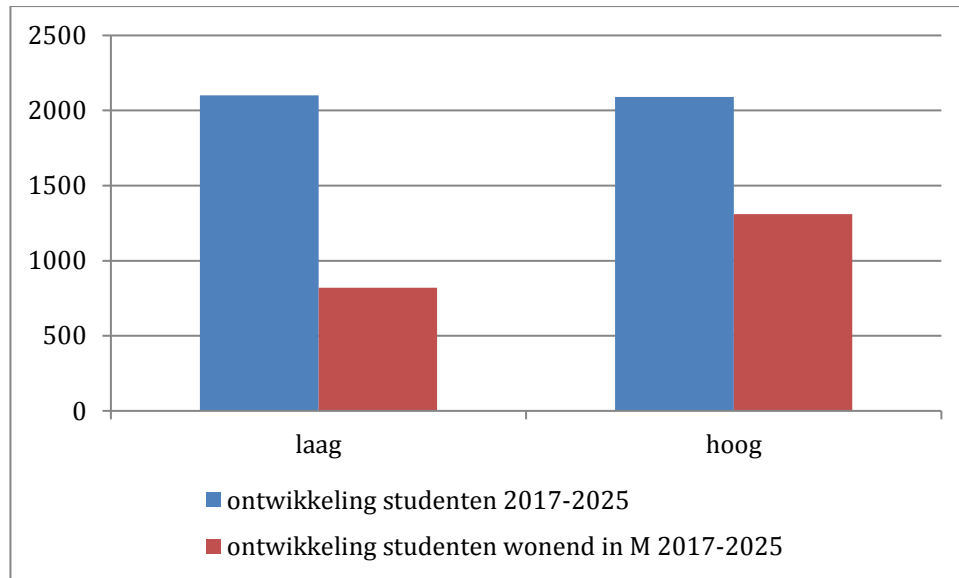
	NL student	Internationale student	Short stay student
Onzelfstandige kamer	40%	55%	65%
Zelfstandige eenkamerwoning	50%	65%	85%
Zelfstandige meerkamerwoning	60%	70%	-

Bron: Monitor Studentenhuisvesting Maastricht 2018

Conclusie 3 voor nieuwe programmering studentenhuisvesting: Eerder (zie o.a. notitie studentenhuisvesting stadsronde 6/2/2018) is al vastgesteld dat het beeld dat Maastricht een goedkope studentenstad is correctie behoeft. Deze analyse bevestigt dat beeld. Daarnaast blijkt dat het inkomen van de groep studenten die de komende jaren het sterkst zal stijgen, i.c. de internationale student, lager is dan dat van Nederlandse studenten. Voor deze doelgroep zal er dus aanvullend aanbod moeten worden ontwikkeld. Dit betekent dat bij de nieuwe woonprogrammering meer dan voorheen de nadruk moet liggen op betaalbaarheid, zowel bij het creëren van aanbod voor Nederlandse als voor internationale studenten. Dit betekent ook dat er eventueel concessies moeten worden gedaan op andere aspecten, zoals de keuze voor zelfstandige of onzelfstandige woonruimte en aantal vierkante meters.

5. Verwachte ontwikkeling vraag kwantitatief

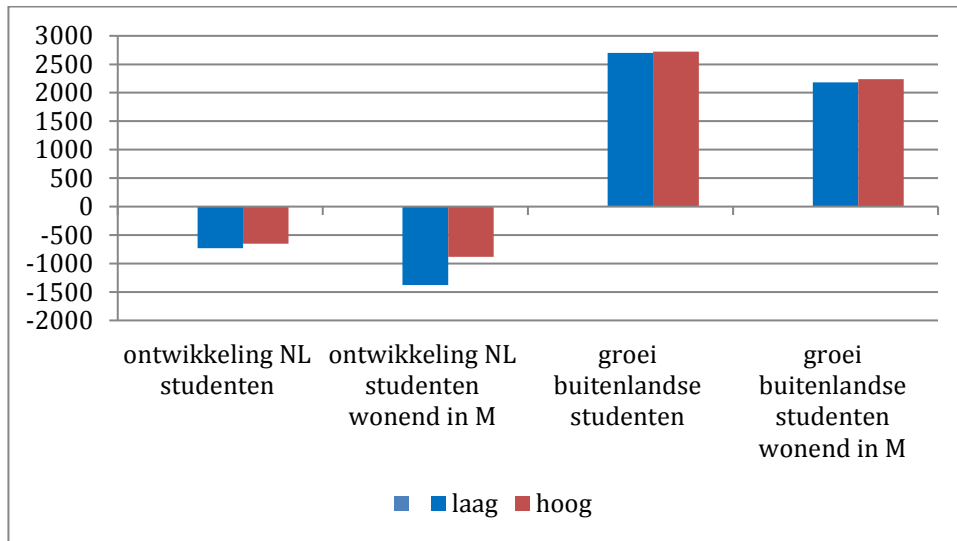
Figuur 4 Ontwikkeling aantal studenten 2017-2025



Bron: Monitor Studentenhuisvesting Maastricht 2018

De lokale monitor hanteert twee varianten voor de ontwikkeling van het aantal studenten. Het totaal aantal studenten in Maastricht groeit in beide varianten van de prognose in 8 jaar met 2.100. Het aantal *in Maastricht wonende* studenten groeit met ruim 800, resp. 1.360 (afhankelijk van het scenario). Deze groei van studentenaantallen is de resultante van een sterke groei van internationale studenten en een afname van Nederlandse studenten. Zie de volgende figuur. In het rapport wordt over de ontwikkeling van Nederlandse studenten opgemerkt dat de effecten van het leenstelsel -meer dan eerder verwacht- ook in latere studie jaren doorwerken. Het aantal uitwonende Nederlandse studenten ligt daarmee in de toekomst naar verwachting structureel lager dan voorheen.

Figuur 5 Ontwikkeling aantal studenten, NL en internationaal, 2017-2025

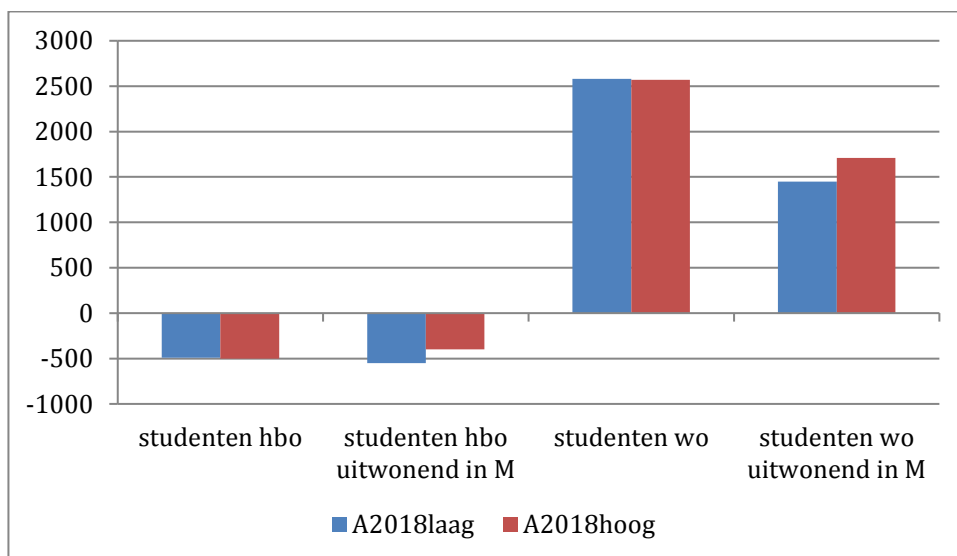


Bron: Monitor Studentenhuisvesting Maastricht 2018

Conclusie 4 voor nieuwe programmering studentenhuisvesting: Verdere uitbreiding van het aanbod is gewenst. Aantal studenten groeit volgens de monitor Studentenhuisvesting in de periode 2017-2025 met ca. 2.100. De groei van de behoefte aan studentenhuisvesting in Maastricht groeit met 800-1.300 eenheden, ofwel 100-160 eenheden per jaar. Deze groei wordt volledig veroorzaakt door de groei van internationale studenten. Bij de invulling moet dan ook niet alleen gekeken worden naar de woonwensen van de huidige studentenpopulatie, maar ook van de specifieke behoefte van toekomstige internationale studenten.

Inzoomend op ontwikkeling HBO en WO

Figuur 6 Ontwikkeling aantal studenten, onderscheiden naar HBO en WO, 2017-2025

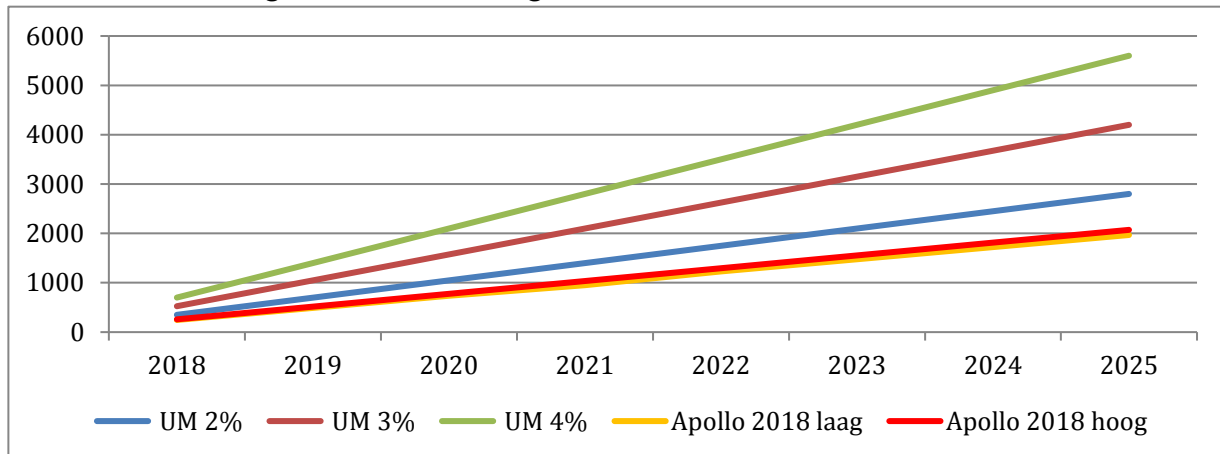


Bron: Monitor Studentenhuisvesting Maastricht 2018

Prognoses van monitor Studentenhuisvesting en de UM vergeleken

De totale groei van het aantal studenten van 2.100 is een groei van ca. 10% over 8 jaar, ofwel +1,25% per jaar. Uitgesplitst naar HBO en WO: -1,25% per jaar voor het HBO en + 1,95% voor het WO. Zetten we dit laatste percentage uit tegen de groeiverwachtingen van de UM, dan ontstaat onderstaand beeld.

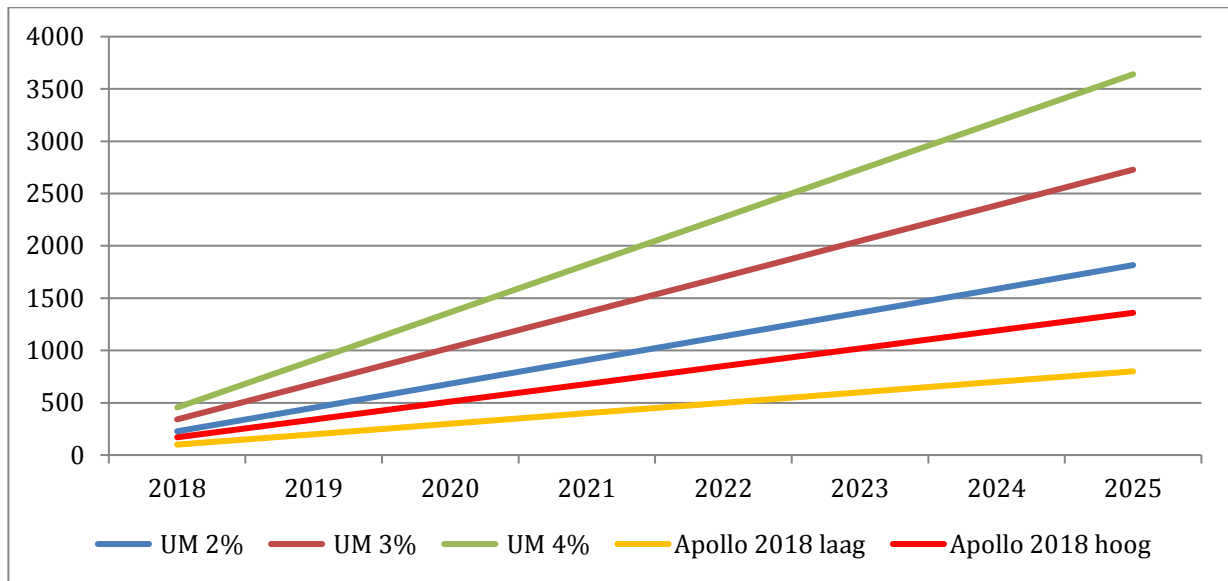
Figuur 7 Ontwikkeling aantal studenten UM, 2018-2025



Bron: Monitor Studentenhuisvesting Maastricht 2018, UM (bewerking gemeente)

Het verschil tussen de prognose van de lokale monitor en de prognose van de UM is groot, maar veel minder groot dan vorig jaar, toen de prognose uit de lokale monitor op een grote daling uitkwam. Over de periode van 8 jaar gaat het over een verschil van ca. 2.200 eenheden (UM 3% +4.200, monitor +1.975-2.075). Op jaarbasis gaat het om een verschil van ca. 275 eenheden (UM 3% +525, monitor +250-260).

Figuur 8 Ontwikkeling aantal studenten UM wonend in Maastricht (prognose UM o.b.v. aandeel 80% wonend in Maastricht), 2018-2025



Bron: Monitor Studentenhuisvesting Maastricht 2018, UM (bewerking gemeente)

Ook bij de ontwikkeling van het aantal in Maastricht wonende studenten is het verschil tussen de prognose van de lokale monitor en de prognose van de UM groot, maar veel minder groot dan vorig jaar, toen de prognose van de lokale monitor op een grote daling uitkwam. Over de periode van 8 jaar gaat het over een verschil van ca. 1.350-1.925 eenheden (UM 3% +2.728, monitor +800-1.360). Op jaarbasis gaat het om een verschil van 170-240 eenheden (UM 3% +340, monitor +100-170).

Conclusie 5 voor nieuwe woonprogrammering studentenhuisvesting: Verschillen in prognoses van de monitor en UM zijn kleiner geworden, maar blijven groot. Op basis van de feitelijke ontwikkelingen in de afgelopen 10 jaar (gemiddelde groei 3% per jaar) lijkt de UM-prognose van 3% het meest betrouwbaar als basis voor de programmering. Jaarlijkse monitoring moet uitwijzen of de werkelijkheid zich conform prognose ontwikkelt en zo nee, de programmering hier tussentijds op moet worden aangepast.

MBO-studenten

Voor het eerst zijn in de lokale monitor ook de MBO-studenten meegenomen. Deze zijn niet in voorgaande cijfers opgenomen. Van deze groep studenten is 26% uitwonend (waarvan ca. 1/3 in Maastricht en 2/3 in de regio). In totaal zijn er in Maastricht 900 uitwonende MBO-studenten. Afgezet tegen het totaal aantal uitwonende HBO- en WO-studenten (14.470) gaat het om een aandeel van 6%. In de lokale monitor zijn geen inkomensgegevens van MBO-studenten opgenomen. Niet bekend is dus in hoeverre hun inkomenssituatie vergelijkbaar is met HBO- en WO-studenten. Ondanks dat het aantal MBO-studenten volgens de prognose de komende jaren daalt, neemt het aantal uitwonende studenten toe met 100 naar 1.000 studenten in studiejaar '24-'25.

Conclusie 6 voor nieuwe woonprogrammering studentenhuysvesting: uitwonende MBO-studenten moeten worden meegenomen in vraag-aanbod verhoudingen. De toekomstige groei van uitwonende MBO-studenten is met 100 studenten beperkt.

Studiepunt mobiele (short stay) studenten

Dit zijn studenten die bij een internationale onderwijsinstelling staan ingeschreven en een verkort programma aan een Nederlandse instelling van hoger onderwijs volgen.

Tabel 8 Ontwikkeling short stay studenten 2017-2025 wonend in Maastricht

	'17-'18	'25-'26	Ontwikkeling
1 ^e semester	1.230	1.660	+430
2 ^e semester	390	520	+130

Bron: Monitor Studentenhuisvesting Maastricht 2018

De afgelopen jaren is het aantal short stay studenten gegroeid naar ruim 1.200 in het 1^e en bijna 400 in het 2^e semester. Deze aantallen zijn niet in voorgaande cijfers opgenomen. Afgezet tegen het totaal aantal HBO- en WO-studenten gaat het om een aandeel van in totaal 11%.

Voor de komende jaren wordt een groei verwacht van 430 studenten (+35%) in het 1^e en 130 studenten (+33%) in het 2^e semester. Afgezet tegen het totaal van het aantal verwachte HBO- en WO-studenten in 2025 gaat het om een verwacht aandeel van in totaal 15%.

Voor de huisvesting is het vooral van belang hoeveel studenten er op het piekmoment zijn. De hoogste piek is in september. Daarnaast is van belang dat het hier alleen gaat om de inkomende short stay studenten. Het (tijdelijke) aanbod van woonruimte als gevolg van uitgaande short stay blijft hierdoor buiten beeld. Onbekend is om hoeveel woonruimten het hierbij gaat. Het aantal uitgaande short stay studenten is te achterhalen, maar het aandeel hiervan dat zijn of haar woonruimte tijdelijk doorverhuurt, is onbekend. Maar het zal in ieder geval een dempend effect kunnen hebben op het piekprobleem.

Het grote verschil met reguliere studentenhuisvesting is dat de woonruimte voor een short stay student, als ook voor de meeste (andere) internationale studenten, beschikbaar moet zijn op de dag van aankomst in Nederland. Meestal zijn de kamers voor internationale studenten dan ook volledig ingericht. Dat geldt des te meer voor short stay studenten. 80 procent van hen (dit is het nationale cijfer) huurt een gemeubileerde woonruimte en 15 procent een gestoffeerde kamer. Op veel universiteiten wonen studenten op een campus die gelieerd is aan de instelling. Bijna elke internationale student en ook vrijwel elke short stay student is uitwonend. Met name short stay studenten zijn weinig actief op de particuliere kamermarkt en doen niet of nauwelijks mee aan het kamerzoeken via kijkavonden en hospiteren.

In Nederland zijn het in de regel corporaties die in samenwerking met universiteiten en hogescholen short stay studenten huisvesten. De rol van particuliere verhuur is bij short stay beduidend kleiner dan bij de (internationale) diplomastudenten. Dat geldt ook voor Maastricht.

Huisvesting voor internationale studenten verschilt dus op een aantal punten van de praktijk van reguliere studentenhuysvesting in Nederland, waar de student niet gebonden is aan huisvesting bij de studiestart, er doorgaans geen sprake is van gemeubileerde woonruimten en er veel meer een cultuur is van kamer zoeken. Bovendien zijn de internationale studenten een relatief heterogene groep qua woonsituatie, draagkracht en woonbehoeften.

Conclusie 7 voor nieuwe woonprogrammering studentenhuysvesting: ontwikkeling van studiepuntmobile studenten moet worden meegenomen in de programmering. Daarbij is aandacht nodig voor de specifieke huysvestingsbehoefte van deze groep studenten.

6. Opgaven voor de nieuwe woonprogrammering

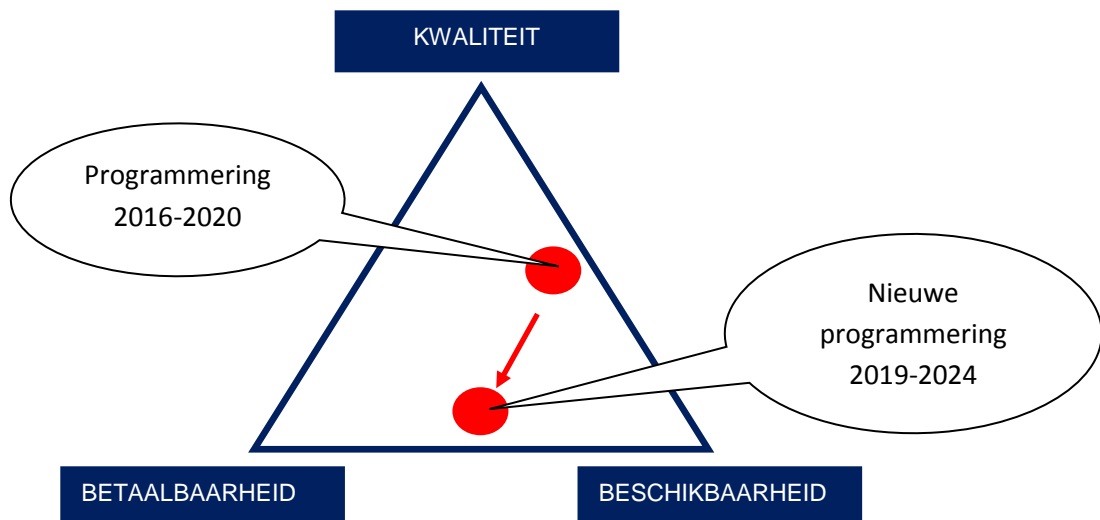
Uit de confrontatie van de bestaande situatie met de verwachte ontwikkelingen kunnen samenvattend de volgende centrale opgaven voor de nieuwe woonprogrammering worden afgeleid.

- **Sterk groeiende behoefte (volledig) opvangen (conclusies 1, 4)**

Het is belangrijk geen tekorten te laten ontstaan. Het belang van een verdere groei van de UM voor de doorontwikkeling en status van Maastricht als internationale kennisstad is groot.

- **Betaalbaarheid een belangrijke opgave (conclusies 2, 3)**

De uitkomsten bevestigen de juistheid van het in de woonvisie uitgezette woonbeleid. Met name ten aanzien van de noodzaak zwaar in te zetten op de betaalbaarheid van de toe te voegen studentenhuisvesting. Dat is een wijziging van eerder beleid waar de nadruk meer lag op het toevoegen van kwalitatief hoogwaardige studentenhuisvesting. In deze programmering ligt de nadruk op doelmatig en betaalbaar. Dit betekent voor studentenhuisvesting een duidelijke verschuiving van het accent in de driehoek van het wonen. In de huidige programmering ligt de nadruk sterk op differentiatie van het aanbod en kwaliteitsverbetering en tijdige beschikbaarheid. In de nieuwe programmering zou de nadruk meer moeten liggen op de betaalbaarheid en beschikbaarheid. Dit vraagt om scherpe keuzes ten aanzien van de kwaliteit (verdeling zelfstandig-onzelfstandig, grootte woonruimte).



- **Verdere groei internationale studenten vraagt om specifiek aanbod (conclusies 3, 4)**

De specifieke behoefte van internationale studenten vraagt om passend aanbod, zowel qua type huisvesting, betaalbaarheid als directe beschikbaarheid aan het begin van de studie.

- **Rekening houden met onzekerheid (conclusie 5)**

Er is onzekerheid over de prognoses. Die wordt met name veroorzaakt door de moeilijke onvoorspelbaarheid van de groei van internationale studenten. Dit vraagt om een flexibel programma en het periodiek tempereren van de actuele vraag en het aanbod.

7. Uitwerking in nieuwe programmering

Kwantitatief

Inzetten op het volledig opvangen van de verwachte vraag en rekening houdend met de onzekerheden over de ontwikkeling van de aantallen leidt tot de keus om in te zetten op het doorzetten van het gerealiseerde groeipercentage van de UM in de afgelopen jaren. Dit bedroeg in de jaren 2012-2018 3%. Dit is hoger dan de groeiverwachting van de prognose uit de monitor Studentenhuisvesting 2018.

Reden om op dit punt niet de monitor als uitgangspunt over te nemen is dat de afgelopen jaren keer op keer is gebleken dat deze prognose veel lager was dan de realiteit. Sinds enkele jaren overlegt de gemeente samen met andere studentensteden met de opstellers van de monitor over de prognose voor internationale studenten. Hoewel de prognose de afgelopen jaren op dit punt steeds beter is geworden, blijft de onzekerheid groot en daarmee de exactheid van de prognose op dit punt gering. Dit laat onverlet dat de monitor ten aanzien van de kwalitatieve behoefte bruikbare informatie levert voor de invulling van de programmering voor studentenhuisvesting.

Verder wordt in de nieuwe programmering rekening gehouden met de groei van MBO studenten en short stay studenten. Deze groei is ten opzichte van de groei van reguliere WO-studenten overigens relatief klein.

Er wordt een beperkte krimp van de HBO-studenten voorspeld. Deze is in de programmering verwerkt.

Hiermee heeft Maastricht een robuust programma waarmee de vraag de komende jaren kan worden bediend. Het kan zijn dat de ontwikkeling van studenten anders zal lopen dan nu wordt verwacht. Niet alleen vanwege de moeilijk voorspelbare ontwikkeling van internationale studenten, maar ook doordat het bouwen van extra eenheden ertoe kan leiden dat studenten woonachtig buiten de stad bij een meer ontspannen verhouding tussen vraag en aanbod alsnog in Maastricht gaan wonen. En tot slot bestaat de mogelijkheid dat er door het sluiten van illegale en niet te legaliseren kamergewijs verhuurde panden vervangende woonruimte moet worden ontwikkeld. Hoeveel panden niet zijn te legaliseren valt nu niet te zeggen. Daarvoor zou elk nog niet gelegaliseerd pand apart moeten worden onderzocht. Ook het moment waarop deze ontwikkeling zich kan voordoen, valt niet met zekerheid te zeggen. De gemeente heeft geen of nauwelijks invloed op de snelheid van aanvragen voor legalisatie door eigenaren. Dat zou anders worden als de gemeente het kort geleden afgeronde project Veilige Kamers zou uitbreiden naar panden met 3-4 kamers.

Daarom is monitoring van belang. Een eerste moment is het integreren van deze programmering studentenhuisvesting in de nieuwe stedelijke woonprogrammering in 2020. Dan zal blijken of de prognoses op korte termijn blijken te kloppen en of de prognoses voor de jaren daarna wijzigen of niet. In het geval dat de aantallen lager worden dan nu wordt aangenomen, kan dit worden opgevangen door een deel van het voorgenomen programma studentenhuisvesting in te zetten voor andere doelgroepen met een min of meer vergelijkbare woningvraag (spoedzoekers, vervolghuisvesting maatschappelijke opvang en dergelijke).

Kwalitatief

In de nieuwe programmering wordt -conform het raadsbesluit over de woonvisie Maastricht 2018- grote nadruk gelegd op de betaalbaarheid. De exploitatie van nieuwe eenheden moet gericht op zijn op onafhankelijkheid van de mogelijkheden voor huurtoeslag, voor zowel jongeren < 23 jaar als > 23 jaar. Dit vanwege de te verwachten bezuinigingen op de huurtoeslag in de nabije toekomst.

Mede vanwege de nadruk op betaalbaarheid doet de gemeente een beroep op de corporaties om een deel van het programma voor hun rekening te nemen. In de woonvisie 2018 is vastgelegd dat de gemeente ernaar streeft het aandeel van de corporaties in studentenhuisvesting (nu ca. 30%) op gelijk niveau te houden. Met het in deze notitie opgenomen programma zou dat neerkomen op een opgave voor de corporaties van ca. 1.000 eenheden.

Conform het coalitieakkoord 2018-2022 wordt de nadruk gelegd op het toevoegen van grootschalige campus(-achtige) studentenhuisvesting. In de huidige programmering 2016-2020 is de verdeling ca. 60% grootschalig en 40% splitsen, omzetten en in huidige woonprogrammering niet benoemde kleinere locaties herbesteding. Rekening houdend met de wens tot differentiatie van de studentenhuisvesting, de groeiende vraag van internationale studenten en het verlichten van de druk van kamerverhuur op woonbuurten is de keuze bij deze programmering 75% grootschalig en 25% kleinschalig. Dit programma past daarmee uitstekend in de verdere volwassenwording van Maastricht als studentenstad. De inzet op grootschalige huisvesting draagt bovendien bij aan een goede balans tussen tijdelijke en meer permanente bewoners in bestaande (woon-)buurten.

Bij de invulling van de grootschalige locaties wordt uitgegaan van 1 grotere campus in Randwyck met enkele honderden eenheden, al dan niet verspreid over een aantal verschillende gebouwen. En daarnaast een aantal kleinere campusachtige locaties met gemiddeld ca. 100 eenheden elk. Goed met de stad geïntegreerde campushuisvesting versterkt de levendigheid én leefbaarheid van de Maastricht Health Campus en nieuwe ontmoetingsplekken. De keus voor een aanzienlijk programma in Randwyck dat overigens niet beperkt hoeft te blijven tot de Maastricht Health Campus, maar zich ook kan uitstrekken over omliggend gebied, wordt ook gerechtvaardigd door de uitkomsten van de monitor Studentenhuisvesting Maastricht 2018. Daaruit blijkt dat ook Randwyck en omgeving bij studenten in de belangstelling staat.

Bij de invulling van de opgave wordt in navolging van de huidige programmering prioriteit gegeven aan herbesteding van (bij voorkeur) monumentale gebouwen. Bij de keuze van locaties wordt de voorkeur gegeven aan locaties die aansluiten bij de behoefte van studenten: binnenstad, omliggende buurten en nabij concentraties van onderwijsvoorzieningen. Ook de ligging nabij knooppunten van openbaar vervoer wordt in de afweging meegenomen.

De keus zelfstandig-onzelfstandig wordt overgelaten aan de markt. Binnen onderstaande randvoorwaarden voor de betaalbaarheid kunnen marktpartijen invulling geven aan deze programmering. Deze maxima worden ook waar mogelijk contractueel (privaatrechtelijk) vastgelegd.

Betaalbaarheid is een belangrijke opgave en opdracht vanuit de lokale woonagenda Maastricht. Om ervoor te zorgen dat met name betaalbare studentenhuisvesting wordt toegevoegd, is het niet voldoende dat alleen wordt uitgegaan van het huidige landelijke systeem van

huurprijsbepaling (WoningWaarderingsStelsel). Die ziet immers alleen toe op een bij de woningkwaliteit passende prijs, maar niet op in verhouding tot het inkomen betaalbare woning. Deze regeling heeft de afgelopen jaren de steeds hogere huren van nieuwe projecten dan ook niet voorkomen. Het zou neerkomen op het doortrekken van de huidige situatie, waarbij ontwikkelaars met het oog op de exploitatie en het rendement in de regel op de toegestane maxima gaan zitten. Wil de opgave om betaalbare eenheden toe te voegen slagen, dan zullen er grenzen aan de maximale huur moeten worden gesteld. De andere kant van de medaille is dat hoe strenger de voorwaarden ten aanzien van de huren, des te moeilijker het wordt om plannen "rond te rekenen".

Voor een begrenzing van de huren kan als volgt worden aangesloten bij de uitkomsten van de landelijke woonmonitor studentenhuusvesting. Volgens de monitor zijn de gemiddelde woonlasten van een onzelfstandige kamer € 390/maand en € 530/maand voor een zelfstandige eenheid. Betaalbare eenheden toevoegen kan worden uitgewerkt als de voorwaarde dat de woonlasten van de toe te voegen eenheden niet meer mogen bedragen dan de huidige gemiddelden.

De totale woonlasten bestaan uit de kale huur, de gebruikskosten voor gas, water en licht en overige servicekosten. Om de kosten voor gas, water en licht te berekenen, is gebruik gemaakt van de normbedragen van het NIBUD. Omgerekend naar een 1 persoonshuishouden komen deze uit op gemiddeld 75 euro/maand. Als dit in mindering wordt gebracht op de totale woonlasten betekent dit dat de maxima voor de kale huur plus overige servicekosten € 315/maand resp. € 455/maand bedragen.

Voor zelfstandige woonruimte is huurtoeslag mogelijk. Voor jongeren onder de 23 jaar ligt de maximale huurgrens op € 424,44 (huur inclusief volgens de huurtoeslag subsidiabele servicekosten⁴), zijnde de kwaliteitskortingsgrens voor de huurtoeslag in 2019. Het hier gestelde maximum voor huur en servicekosten is 455 euro. Hierin kunnen ook servicekosten zijn opgenomen die niet vallen onder de voor de huurtoeslag subsidiabele servicekosten. Daarmee is het in principe mogelijk dat woningen met een maximum voor huur en servicekosten van 455 euro in aanmerking komt voor huurtoeslag.

In schema (met afgeronde bedragen):

Tabel 9 Maximaal huurniveau

	Totaal	Gebruikskosten gas, water, licht	Huur incl overige servicekosten
Onzelfstandig	€ 390	€ 75	€ 315
Zelfstandig	€ 530	€ 75	€ 455

⁴ Volgens de wet huurtoeslag: 1 schoonmaakkosten algemene ruimten, 2 energiekosten gemeenschappelijke ruimten, 3 kosten voor diensten van huismeester, flatwacht of buurtconciërge, 4 kosten voor reparaties en groot onderhoud aan dienst- en recreatieruimten. Elke post maximaal € 12. Totaal max. € 48. Kosten voor collectieve verwarming of onderhoudsabonnement vallen niet onder subsidiabele servicekosten.

Bovenstaande eisen zullen alleen worden gehanteerd bij de beoordeling van grootschalige plannen. Bij het beoordelen van aanvragen voor splitsen en omzetten van bestaande woningen zullen deze eisen niet worden gehanteerd, omdat de gemeente geen mogelijkheden heeft om dit, bijvoorbeeld via de hiervoor af te geven omgevingsvergunning, af te dwingen.

Voor de short stay studenten wordt uitgegaan van 100% gemeubileerd aanbod.

Betaalbaarheid en duurzaamheid kunnen goed samengaan. De gemeente kan dit niet afdwingen, maar wil initiatiefnemers oproepen om de afrekening van gas, water en licht op individuele verbruiksbasis mogelijk te maken. Dit leidt tot meer bewustwording over het verbruik en kan daarmee een aanzet zijn tot spaarzaam gedrag. Daarnaast verdient de voorkeur dat de wooneenheden voor studenten volledig elektrisch worden ingericht.

Bij zelfstandige eenheden wordt de eis gesteld dat deze via een campuscontract worden verhuurd. Daarmee geven we invulling aan regionale afspraken ter voorkoming van ongewenste concurrentie met de reguliere woningvoorraad.

Berekening totale woningvraag 2019-2025

Tabel 10 Berekening uitbreidingsbehoefte

	Berekening	In te vullen behoefte
Groeipercentage 3%	525/jaar x 6 jaar	3.150
Cf. inzicht monitor gaat 80% in Maastricht wonen	3.150 x 0,8	2.520
Optellen: groei short stay volgens monitor 2018	2.520 + 430	2.950
Optellen: groei MBO volgens monitor 2018	2.950 +100	3.050
Aftrekken: krimp HBO volgens monitor 2018	3.050 - 400	2.650
Optellen: compensatie wegvallen aanbod kamergewijze verhuur studenten door aanpassen doelgroep of ombouw naar zelfstandig waarbij aantal eenheden vermindert. Stelpost: 40/jaar voor 6 jaar	2.650 + 240	2.890
Panden die o.g.v. van beleidsregels splitsen en omzetten niet gelegaliseerd kunnen worden en waarvan het gebruik beëindigd zou moeten worden. Een goed onderbouwde schatting van zowel het aantal als het tijdstip van beëindiging is nu niet te geven.	PM	PM
TOTAAL		2.890

Het is de vraag wat de in december 2018 gestarte uitvraag voor tijdelijke woningen gaat opleveren. Voor 2019 gaat het om 500 eenheden, waarvan minimaal 25% voor andere doelgroepen. M.a.w. max. 75% studenten = 375 eenheden. Omdat nu niet met zekerheid kan worden gesteld of, wanneer en met welke prijs en kwaliteit deze eenheden gerealiseerd zullen gaan worden, ligt het niet voor de hand deze aantallen op voorhand nu te verrekenen met het bovenstaande programma. Logischer is het om dat over ca. anderhalf jaar (medio 2020) te doen als deze programmering voor studentenhuisvesting wordt opgenomen in de totale woonprogrammering. Op dat moment zal deze programmering worden geactualiseerd en kunnen de resultaten van de uitvraag tijdelijke huisvesting hierin worden meegenomen.

Deze berekening resulteert in een opgave van 2.890 eenheden voor de komende 6 jaar. Dat betekent een aantal van 480 jaar. Ter vergelijking: het huidige programma studentenhuisvesting voorziet in een groei van het aantal eenheden van 300/jaar. Het voorstel voor de nieuwe programmering betekent dus een verhoging van 60%. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de compensatie voor panden die op grond van de beleidsregels voor splitsen en omzetten niet gelegaliseerd kunnen worden. Zoals eerder gesteld kan dit aantal, als ook de verwachte termijn, niet vooraf worden bepaald. Er zal gevolgd gaan worden hoeveel bestaande situaties niet gelegaliseerd kunnen worden. Per jaar zal worden beoordeeld of dit aanleiding vormt om de programmering op dit punt aan te passen.

Uitgaande van het in de woonvisie vastgelegde gewenste aandeel zouden de corporaties hiervan ca. 950 eenheden voor hun rekening moeten nemen om hetzelfde aandeel in de totale voorraad studentenhuisvesting te houden.

Met de verdeling 75% grootschalig-25% kleinschalig blijft het totale quotum voor splitsen, omzetten en herbestemmen op 120 eenheden per jaar staan. In de evaluatie van het beleid voor splitsen en omzetten is door marktpartijen verzocht om meer flexibiliteit bij de verdeling daarvan. Daartoe de volgende twee voorstellen:

- Op grond van de ervaringen in de afgelopen jaren waarbij het quotum voor herbestemming onderbenut bleef en er met name bij kamerverhuur veel meer aanvragen zijn ingediend dan er quotum beschikbaar was, wordt voorgesteld het quotum voor herbestemmen te verlagen en voor splitsen en omzetten te verhogen. Dit levert de volgende quota op: 50 eenheden splitsen in appartementen, 50 eenheden omzetten in kamergewijze verhuur en 20 eenheden herbestemming (monumentale) niet-woongebouwen.
- Aan het einde van het jaar resterende quota worden toegevoegd aan de quota voor het tweede daaropvolgende jaar (toevoegen aan het direct daaropvolgende jaar is niet mogelijk omdat pas na 1 januari blijkt of er quota uit het direct daaraan voorafgaande jaar ongebruikt blijven en een besluit over toevoegen aan de quota voor 1 januari moet worden genomen).

Programma 2019-2024

In de volgende tabel zijn de voorgaande uitgangspunten verwerkt in één overzichtstabel.

Tabel 11 Uitbreidingsprogramma 2019 t/m 2024

	Herbestemming	Nieuwbouw	Totaal	Totaal/jaar (afgerond)
<u>Grootschalige locaties</u>	PM	PM	2.175	365
<u>Kleinschalige locaties</u>				
Splitsen	300	N.v.t.	300	50
Omzetten	300	N.v.t.	300	50
Herbestemmen (max. 25 eenheden per pand)	125	N.v.t.	125	20
TOTAAL			2.900	485
Compensatie a.g.v. niet te legaliseren panden			PM	PM

Het is de bedoeling dat de uitvoering van het programma aansluit op het ritme waarin de groei van de studentenaantallen plaatsvindt. Dat betekent dat in de planning wordt uitgegaan van een toevoeging van ca. 485 eenheden per jaar. Deze planning is uitgangspunt bij het gesprek met marktpartijen over de fasering van concrete plannen. Als in enig jaar het aanbod van plannen bij dit gemiddelde dreigt achter te blijven, gaat de gemeente in overleg met marktpartijen om het aanbod op het gewenste niveau te krijgen. Dat geldt ook voor de omgekeerde situatie als het aanbod dit gemiddelde substantieel dreigt te overschrijden. Een dergelijke overschrijding kan aanleiding zijn om de goedkeuring van plannen voor studentenhuysvesting (tijdelijk) op te schorten.

Uitwerking voorkeurslocaties

Bij de beoordeling van plannen voor studentenhuysvesting worden conform het huidige beleid de volgende criteria gehanteerd.

- Prioriteit ligt bij herbestemming van monumentale niet-woongebouwen.
- Voorkeursligging: centrum en omliggende buurten of nabij clusters van onderwijsvoorzieningen.

Daar wordt een nieuw criterium aan toegevoegd: gunstige ligging nabij knooppunten van OV.

De voorkeursligging sluit goed aan bij de gebiedsprofielen die in het kader van de Omgevingsvisie worden opgesteld. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in drie profielen: 1) Centraal stedelijk gebied, 2) Woon- en werkgebieden en 3) Buitengebieden.

Studentenhuisvesting in buitengebieden wordt afgewezen. Uitbreiding van de woonfunctie in welke vorm dan ook is hier niet wenselijk.

Studentenhuisvesting past goed in alle drie subprofielen van het bestaand stedelijk gebied: dynamisch centrumgebied, levendig gebied en stedelijk wonen. Wat betreft wonen staat hier diversiteit aan woningtypen en doelgroepen voorop. En studentenhuisvesting hoort hier ook bij. In de profielen dynamisch centrumgebied en levendig gebied gaat dit samen met andere functies. In het profiel stedelijk wonen ligt de nadruk op rustig wonen in de directe nabijheid van de drukkere en multifunctionele centrum.

In woon- en werkgebieden kan studentenhuisvesting, mits beperkt in omvang, tot de mogelijkheden behoren. Daar waar er sprake is van concentratie van onderwijsvoorzieningen, zijn de mogelijkheden voor studentenhuisvesting groter.

Qua specifieke locaties past het voorstel voor een substantieel programma studentenhuisvesting in Randwyck naadloos in het Gebiedsprofiel Maastricht Health Campus. Hierin wordt ruimte geboden voor zowel tijdelijke als permanente huisvesting voor studenten. Versterken van de woonfunctie aldaar kan bijdragen aan het verlevendigen van de openbare ruimte in dit gebied met als toekomstbeeld een levendige en aantrekkelijke groene campus waar wordt gewerkt en gewoond.