



Samenvatting

Het college legt de Programmering Studentenhuisvesting Maastricht 2026-2030 ter besluitvorming voor aan de raad. Aanleiding voor het raadsvoorstel is de wens helderheid te geven over de programmering van de studentenhuisvesting op de middellange termijn. Het raadsvoorstel is een tussentijdse aanvulling op de woonprogrammering 2021-2030. Hierin is voor studentenhuisvesting een programma bepaald tot en met 2025. We moeten anticiperen op de verwachte groei van het hoger onderwijs. In verband met een goede onderbouwing en tijdige voorbereiding voor de projecten studentenhuisvesting voor 2026 en verder (middellange termijn), is het nodig om het programma voor 2026-2030 te bepalen. Het rijk komt binnenkort met voorstellen voor de regulering van de instroom van internationale studenten. Wanneer bekend is wat de effecten hiervan in Maastricht zullen zijn, kan dit aanleiding zijn om deze programmering te herzien.

Beslispunten

1. Akkoord gaan met het raadsvoorstel Woonprogrammering Studentenhuisvesting 2026-2030; tussentijdse aanvulling woonprogrammering Maastricht 2021-2030 en dit aan de raad ter vaststelling voorleggen.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 25 april 2023:

Conform.



1. Aanleiding

De huidige woonprogrammering studentenhuisvesting - onderdeel van de door de raad februari 2021 vastgestelde woonprogrammering 2021-2030 - loopt tot en met 2025. Er is destijds besloten niet verder in de tijd door te kijken vanwege de onzekerheden over de te verwachten aantallen studenten op de lange termijn.

In verband met een goede onderbouwing en de tijdige voorbereiding van projecten studentenhuisvesting voor na het jaar 2025 is het noodzakelijk dat nu het programma voor de jaren 2026-2030 wordt bepaald. Dat programma wordt in het raadsvoorstel beschreven.

2. Context

- Omgevingsvisie Maastricht 2040 (vastgesteld oktober 2020)
- Woonvisie Maastricht; goed stedelijk wonen voor iedereen (vastgesteld 30 januari 2018)
- Raadsbesluit Woonprogrammering (vastgesteld 9 februari 2021)
- Facetbestemmingsplan Woningplitsing en Woningomzetting en de facetbeheersverordening Woningplitsing en woningomzetting (vastgesteld 23 augustus 2019) en de daaraan verbonden 'Uitvoeringsregels woningplitsing, woningomzetting en herbestemming monumentale niet voor bewoning bestemde gebouwen'

3. Gewenste situatie

Voor betrokken partijen is het gewenst een vooruitblik te geven op de verwachte ontwikkeling van de woningbehoefte van studenten op de middellange termijn (2026-2030). Voor de korte termijn (t/m 2025 is er huidige programmering studentenhuisvesting die loopt tot en met 2025. Voor de langere termijn (na 2030) zijn de vooruitzichten over de studentenaantallen dermate onzeker dat ervan is afgezien ook voor de jaren na 2030 een (voorlopig) programma te ontwikkelen.

Met het voorgestelde programma kan -als dit op tijd wordt gerealiseerd- volledig worden voorzien in de nu verwachte vraag van studenten naar huisvesting. De rijksmaatregelen voor het reguleren van de instroom van internationale studenten zijn nog niet bekend, laat staan dat de effecten hiervan goed ingeschat kunnen worden. Deze programmering is dan ook voorlopig. Als de effecten van de maatregelen vooraf goed kunnen worden ingeschat, c.q. er gewacht wordt welke effecten zich in de praktijk zullen gaan voordoen (deze zullen zich waarschijnlijk op zijn vroegst bij de start van het studiejaar 2024-2025 laten zien), kan dat een aanleiding zijn om deze programmering te herzien.



Praktisch gezien komt deze programmering -zowel kwantitatief als kwalitatief- neer op het doortrekken van de huidige programmering studentenhuisvesting 2021-2025 naar het jaar 2030. Dit komt neer op het voorzetten van een toevoeging van gemiddeld 480 eenheden per jaar. Het programma krijgt daarmee een looptijd die gelijk is het aan het stedelijk woningbouwprogramma zoals dat is vastgelegd in het raadsbesluit woonprogrammering Maastricht 2021-2030.

Het programma blijft gebaseerd op een groei van het totaal aantal studenten van 3% per jaar, waarvan 80% in Maastricht gaat wonen. De overige 20% gaat of blijft in de omliggende regio (al dan niet thuis) wonen. Over het realiseren van projecten studentenhuisvesting in de regio wordt met de regiogemeenten overleg gevoerd.

De programmering is flexibel (adaptief) opgezet. Flexibel programmeren is speelruimte creëren om onverwachte ontwikkelingen te kunnen opvangen. Dat gebeurt enerzijds door de plancapaciteit op 130% van de behoefte te zetten. Hierdoor is de kans kleiner dat vertraging of uitval van plannen tot te weinig productie leidt.

Aan de andere kant zetten we in op doelgroep neutraal bouwen. In eerste instantie voor studenten bedoelde woonruimte kan dan relatief eenvoudig voor andere doelgroepen worden ingezet.

Daarnaast is het mengen van andere doelgroepen dan studenten in een complex studentenhuisvesting een mogelijkheid (Magic Mix). Dit is onderdeel van het staande beleid voor studentenhuisvesting. Hierbij wordt een maximum aangehouden van 20% mengen met bijzondere doelgroepen (in de woonprogrammering zijn als zodanig benoemd: verstandelijk beperkten, beschermd wonen, maatschappelijke opvang, kwetsbare jeugd, statushouders en de 50-gezinnen aanpak). Het exacte aandeel wordt per project bepaald, op basis van de aard van te mengen doelgroep(-en) en de kenmerken en locatie van het gebouw.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Het programma wordt door een combinatie van nieuwbouw en hergebruik van bestaande gebouwen ingevuld. Dit hergebruik levert een bijdrage aan het beperken van het gebruik van schaarse en kostbare grondstoffen. Het realiseren van grootschalige huisvesting buiten woonbuurten levert een bijdrage aan het behoud van gedifferentieerde en leefbare buurten. Dit heeft (ook) een positief effect op de gezondheid.

5. Effect op de openbare ruimte

De opvang van de verdere groei van studentenhuisvesting primair in grootschalige studentenhuisvesting vermindert de druk op de bestaande woningvoorraad en levert een bijdrage



aan het beperken van de overlast die gepaard gaat met het stallen van fietsen en het achterlaten van huishoudelijk afval in de openbare ruimte in woonbuurten.

6. Personeel en organisatie

De in deze programmering opgenomen acties zullen binnen de bestaande formatie worden uitgevoerd.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Voor het volgen van de ontwikkelingen (kantelpunten) zal in eigen beheer een eenvoudig volgsysteem worden opgezet.

8. Financiën

Voor het uitvoeren van deze woonprogrammering worden geen aparte middelen gereserveerd.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Het voorstel is schriftelijk ter commentaar aangeboden aan de leden van SSHM (Stichting Studentenhuisvesting Maastricht, waarin zijn vertegenwoordigd de UM, Zuyd Hogeschool, MSU, corporaties en de VVWM). De reacties zijn in dit voorstel verwerkt. Naar aanleiding daarvan is bij de monitoring de definitie van langdurige leegstand aangepast.

11. Voorstel

1. Akkoord gaan met het raadsvoorstel Woonprogrammering Studentenhuisvesting 2026-2030; tussentijdse aanvulling woonprogrammering Maastricht 2021-2030 en dit aan de raad ter vaststelling voor te leggen.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Op 9 mei 2023 is de stadsronde waarbij bewoners en de raad in gesprek kunnen gaan. Op 6 juni 2023 is de raadsronde. De raadsbehandeling staat geagendeerd voor de raadsvergadering van 27 juni 2023.

Deze programmering moet worden gezien als een tussenprogrammering. Een meer definitieve programmering is pas mogelijk als niet alleen duidelijk is wat de rijksmaatregelen voor de regulering



van de instroom van internationale studenten zijn, maar ook wat de concrete effecten hiervan zijn voor Maastricht. Deze zullen naar verwachting niet eerder dan bij de instroom van het studiejaar 2024-2025 te zien zijn. Daarmee kan dit naar verwachting synchroon gaan lopen met de evaluatie van de woonprogrammering 2021-2030 die in 2025 plaats zal hebben en is er daarmee wederom een integrale afweging van vraag naar en aanbod van huisvesting van verschillende doelgroepen mogelijk.

Het raadsvoorstel voor de programmering 2026-2030 is een aanvulling op de huidige programmering studentenhuisvesting die loopt tot en met 2025. Hiermee krijgt het woningbouwprogramma voor studenten een langere looptijd.

De kwalitatieve voorwaarden die aan grootschalige studentenhuisvesting worden gesteld blijven op 1 uitzondering na ongewijzigd. De wijze van berekenen van de maximale woonlasten is aangepast. Deze wijziging geldt voor vergunningaanvragen die in 2023 zijn ingediend, maar nog niet zijn afgehandeld en nieuwe aanvragen die nog ingediend zullen gaan worden.

De maximale huurprijzen worden - net als in de huidige programmering - jaarlijks aangepast met het landelijk inflatiecijfer (CPI, ConsumentenPrijnsIndex) van het voorafgaande jaar zodra het CBS deze heeft gepubliceerd (meestal in de loop van januari).

Gelijktijdig met de behandeling van deze nota vindt in het college besluitvorming plaats over de nieuwe uitvoeringsregels woningsplitsing, woningomzetting en kleinschalige herbestemming. Deze uitvoeringsregels gaan onder meer over de kleinschalige studentenhuisvesting (maximaal 25 eenheden). Deze nieuwe uitvoeringsregels gaan in per 1 januari 2024.

De in het raadsvoorstel opgenomen eisen voor betaalbaarheid worden vooruitlopend op de formele vaststelling van het raadsbesluit meegegeven aan ontwikkelaars als kader voor hun planontwikkeling.