



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van PvdA
de heer A. van Lune

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Vragen ex art. 47 RvO inzake
studentenhuisvesting
BEHANDELD DOOR
AR (Fred) Bunk

DATUM
16 januari 2018
Verzonden: 17-01-2018
TELEFOONNUMMER
043 350 4450

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2017-43063

E-MAILADRES
fred.bunk@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE

Geachte heer van Lune,

Onderstaand treft U de beantwoording aan van de vragen die uw fractie gesteld heeft in kader van artikel 47 van het Reglement van Orde.

Vraag 1:

Klopt het dat het dreigend groter wordend tekort aan studentenwoningen mede veroorzaakt wordt door vertraging van de geplande studentenhuisvesting in het voormalige Bonnefantencollege?

Antwoord 1:

De uitvoering van het programma studentenhuisvesting loopt voorspoedig. Van het programma van 1.461 eenheden voor de periode 2016-2020 is inmiddels 75% gerealiseerd (ruim 1.100 eenheden). Ondanks de vertraging van de huisvesting in het Bonnefantencollege ligt de uitvoering dus voor op schema. Het door de UM, MSR en particuliere verhuurders gesignaleerde tekort heeft betrekking op het studiejaar 2017-2018. Daarin speelt de vertraging van het Bonnefantencollege, waarvan de opening gepland stond voor het studiejaar 2018-2019 dus geen rol. Of er ook op de langere termijn een groter wordend tekort is, moet nog worden vastgesteld.

De gemeente is met de UM in overleg om te komen tot een tijdelijke voorziening met betaalbare huren die in augustus 2018 operationeel kan zijn. Daarnaast is de bestemmingsplanprocedure voor het realiseren van 52 studenteneenheden in de Zuidvleugel van het Leeuwenborgh College versneld. Het ontwerp-raadsstuk staat geagendeerd voor de raadsvergadering van 30 januari a.s. Het college zal direct na de vaststelling van het bestemmingsplan de omgevingsvergunning, die gelijktijdig in procedure is gebracht, verlenen.

Vraag 1a:

Zo ja, welke acties heeft u ondernomen om problemen aan het begin van het nieuwe studiejaar 2018-2019 te voorkomen?

Antwoord 1a:

Niet van toepassing.

Vraag 1b:

Zo nee, waarom niet?



DATUM
16 januari 2018

Antwoord 1b:

Zie antwoord 1.

Vraag 2:

Welke acties heeft u ondernomen anticiperend op het onttrekken van de gemeenteflat aan de voorraad studentenhuisvesting? Indien u geen extra maatregelen heeft getroffen; waarom niet?

Antwoord 2:

De gemeenteflat is nooit exclusief bedoeld geweest voor studentenhuisvesting. Veel panden in de stad die op de nominatie staan voor sloop, renovatie of verkoop worden met tijdelijke huurcontracten aan diverse doelgroepen verhuurd. De markt voor tijdelijke huisvesting in panden die op de nominatie staan voor verkoop, sloop of renovatie is flexibel. Er komen voortdurend panden bij en er vallen panden af. Deze flexibel inzetbare voorraad is geen onderdeel van het programma studentenhuisvesting. Het onttrekken van de gemeenteflat is dan ook geen aanleiding geweest voor aanvullende acties.

Er zijn tot nu toe geen harde indicaties dat er een structureel tekort dreigt. Van de in de woonprogrammering geplande toevoegingen (ruim 1.450 eenheden voor de jaren 2016-2020) zijn er inmiddels ruim 1.100 gerealiseerd (Carré, Eiffel, contingenten 2016 en 2017 voor splitsen, omzetten en herbestemmen). Uitgaande van een gelijke verdeling van het programma over 5 jaar (290 eenheden per jaar erbij), ligt de uitvoering daarmee dus ruim voor op schema.

De laatste Apolloprognose, die de gemeente gebruikt bij de woonprogrammering, laat een kleiner tekort zien dan waarmee is gerekend bij de in 2016 door de raad vastgestelde woonprogrammering.

De gemeente neemt de afgegeven signalen over een structureel tekort serieus en belegt in januari 2018 een bijeenkomst om samen met belanghebbenden meer inzicht te krijgen in de vraag-aanbod verhouding. Uit deze bijeenkomst moet blijken of er aanleiding is om de woonprogrammering aan te passen. Het is dus prematuur om hier nu al extra maatregelen voor te treffen.

Een ander punt is het piekprobleem aan het begin van het studiejaar. De eerste duidelijke signalen hierover zijn afgegeven in het overleg met belanghebbenden in het dossier woningsplitsing. De gemeente heeft belanghebbenden direct daarop gevraagd met concrete informatie hierover te komen. Uit zeer recente cijfers van de UM blijkt dat de groei van studenten het afgelopen jaar groter is geweest dan voorgaande jaren. Deze voorlopige cijfers worden momenteel gevalideerd en zullen begin februari op een informatiebijeenkomst met uw raad worden gedeeld. Dit zou een verklaring kunnen zijn voor het piekprobleem aan het begin van het studiejaar, dat dit jaar groter en langduriger lijkt te zijn geweest en zich in Maastricht nog niet eerder in die omvang lijkt te hebben voorgedaan. Inmiddels is de gemeente in overleg met de UM om hiervoor met een tijdelijke oplossing voor dit piekprobleem te komen die met ingang van het studiejaar 2018-2019 operationeel moet zijn.

Vraag 3:

Klopt het dat studentenhuisvesting een uitzonderingscategorie is in het kader van de regionale afspraken m.b.t. wonen en betekent dit dat er voldoende mogelijkheden zijn om het aantal studentenwoningen te vergroten? Zo ja, kunt u aangeven welke mogelijkheden er zijn op de korte en middellange termijn?

Antwoord 3:

Ja, dat klopt. Dit betekent dat er regionaal gezien zowel op de korte als de lange termijn geen belemmeringen zijn om (extra) studentenhuisvesting te realiseren. Op grond van het gemeentelijk beleid is het mogelijk om op kleinschalige wijze 120 eenheden (de 40-40-40-regel uit het beleid voor splitsen en omzetten) per jaar toe te voegen. Daarnaast kunnen er grootschalige complexen voor



DATUM
16 januari 2018

studenten worden ontwikkeld op een aantal daarvoor in de woonprogrammering 2016-2020 aangewezen locaties.

Vraag 4:

Zijn er naast het voorstel van de Universiteit Maastricht voor flexibele huisvesting in Randwyck nog andere maatregelen op de korte termijn in voorbereiding?

Antwoord 4:

Ja. Lopende plannen (Leeuwenborgh College) zijn versneld. Daarnaast worden ook andere locaties betrokken in het onderzoek naar tijdelijke huisvesting.

Vraag 4a:

Zo ja, kunt u aangeven om welke maatregelen dit gaat en wat de haalbaarheid hiervan is?

Antwoord 4a:

Zie het antwoord op vraag 4. Over de haalbaarheid van de te onderzoeken locaties kan nog geen uitspraak worden gedaan. Dat zal het onderzoek moeten uitwijzen. Over de haalbaarheid zal op korte termijn duidelijkheid moeten ontstaan, wil een tijdelijke voorziening per 1 augustus 2018 operationeel kunnen zijn. Uw raad zal hier ook over worden geïnformeerd..

Vraag 4b:

Zo nee, waarom niet?

Antwoord 4b:

Niet van toepassing.

Vraag 5:

Bent u het met ons eens dat woningcorporaties bij uitstek de partij zijn om betaalbare studentenwoningen toe te voegen als er onvoldoende aanbod is, en onvoldoende nieuwe plannen zijn van marktpartijen?

Antwoord 5:

Ja. Daarom is in de nieuwe woonvisie, die in de raadsvergadering van 30 januari a.s. door uw raad wordt behandeld, opgenomen dat corporaties zullen worden gevraagd bij een verdere groei van studentenhuisvesting hun aandeel hierin op minimaal hetzelfde niveau te houden.

Vraag 5a:

Zo ja, gaat u in gesprek met woningcorporaties over de mogelijkheden voor op de korte, middellange en lange termijn?

Antwoord 5a:

Ja. Als blijkt dat de huidige programmering opgehoogd moet worden, zal de gemeente ook met corporaties in gesprek gaan over de invulling hiervan. Zie ook het antwoord op vraag 5.

Vraag 5b:

Zo nee, waarom niet?

Antwoord 5b:

Niet van toepassing.



DATUM
16 januari 2018

Vraag 6:

Zijn er plannen van woningcorporaties om studentenwoningen te onttrekken aan de voorraad of te verkopen? En zo ja, wat gaat u doen om dit te voorkomen?

Antwoord 6:

De woningcorporaties hebben op dit moment geen concrete plannen hiervoor. De problematiek van een matige verhuurbaarheid van studenteneenheden van woningcorporaties deed zich tot voor kort in een aantal buitenwijken voor. Maasvallei heeft daarom enkele jaren geleden in deze wijken bezit afgestoten. De verhuurbaarheid van het overige bezit van Maasvallei is momenteel goed. Dat geldt ook voor Servatius en Woonpunt. Servatius geeft aan dat de verhuurbaarheid significant is verbeterd. Eenheden waren eerder gevuld (juli i.p.v. augustus) en er is geen leegstand. En daar waar eerder in de buitenwijken gedurende het studiejaar studenteneenheden leeg kwamen en bleven, is daarvan nu geen sprake. Ook bij Woonpunt is geen bovenmatige leegstand. Woonpunt volgt de verhuur van studenteneenheden buiten de singels op de voet, omdat de leegstand hier de afgelopen jaren wel opliep.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen, Natuur en Milieu

Gert-Jan Krabbendam.

Vragen ex art. 47 RvO