



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de fractie van CDA
de heer N. Peeters

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

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
2017-42881

E-MAILADRES
fred.bunk@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE

Geachte heer Peeters,

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:

Bent u het met ons eens dat voor de verdere ontwikkeling van de Universiteit Maastricht en de Zuyd Hogeschool betaalbare studentenhuisvesting van groot belang is?

Antwoord 1:

Ja.

Vraag 2:

Bent u met de Universiteit Maastricht en de Hogeschool Zuyd in gesprek over studentenhuisvesting in het lage huursegment?

Antwoord 2:

De noodzaak van betaalbare huisvesting is onderwerp van gesprek in de overleggen binnen de Stichting Studentenhuisvesting Maastricht, het samenwerkingsverband van de UM, HsZ en de Maastrichtse woningcorporaties. De gemeente neemt deel aan deze overleggen. Met de UM is de gemeente in overleg over de mogelijkheden voor een tijdelijke én betaalbare voorziening die voor het begin van het studiejaar 2018-2019 operationeel moet zijn.

Vraag 3:

Deelt u onze zorg over de betaalbaarheid van de Maastrichtse studentenhuisvesting?

Antwoord 3:

Ja. In de nieuwe woonvisie, die in de raadsvergadering van 30 januari a.s. door uw raad wordt behandeld, wordt hier aandacht aan besteed.

Vraag 4:

Hoe waarborgt u, al dan niet samen met de onderwijsinstellingen, het aanbod van voldoende studentenwoningen in het lage huursegment?



DATUM
16 januari 2018

Antwoord 4:

Het beschikbaar zijn en blijven van voldoende betaalbare studentenhuisvesting is vastgelegd in het gemeentelijk woonbeleid (lokale woonagenda, structuurvisie, woonprogramming). Met onder andere de landelijke Apollomonitor volgt de gemeente de ontwikkeling van vraag en aanbod. Deze monitor is ontwikkeld door de landelijke koepel van studentenhuisvesters Kences en wordt door veel studentensteden gebruikt. Mede op basis hiervan is in 2016 de woonprogramming voor studentenhuisvesting vastgesteld.

Uitgangspunt daarin is diversificatie van het aanbod en het inspelen op de vraag van nieuwe studenten. In te vullen met een mix van ongemeubileerde en gemeubileerde/gestoffeerde huisvesting en met de nadruk op grootschalige (campus-)huisvesting. Omdat de huren in de bestaande markt relatief laag waren, er behoefte was aan duurdere eenheden, onder andere in de sterk groeiende groep internationale studenten, en studenten aangeven behoefte te hebben aan zelfstandige huisvesting (die in de regel duurder is), is ervoor gekozen om de toevoegingen in het duurdere segment te positioneren.

De afgelopen jaren zijn de huren van studentenhuisvesting snel gestegen. Dat is overigens geen unieke ontwikkeling voor Maastricht en is ook niet uniek voor de huursector. Uit de laatste versie van de Apollomonitor blijkt dat het gemiddelde inkomen van studenten in Maastricht is gedaald en de al relatief hoge woonquote van studenten (dit is het aandeel van het inkomen dat aan wonen wordt uitgegeven) verder is gestegen. Deze woonquote voor studenten in Maastricht lag in het studiejaar 2015-2016 met 42% op het landelijk gemiddelde. In het studiejaar 2016-2017 is deze woonquote gestegen naar 52%, daar waar het landelijk gemiddelde is gestegen naar 48%. Daarmee komt het uitgangspunt van de gemeente dat de geplande toevoegingen met name in het duurdere segment kunnen plaatsvinden onder druk te staan.

De gemeente heeft beperkte mogelijkheden om hier direct op te sturen. Alleen daar waar de gemeente eigenaar is van de grond en/of gebouw kunnen er met de ontwikkelaar/eigenaar privaatrechtelijk afspraken over de huur worden gemaakt.

In de particuliere markt heeft de gemeente geen rechtstreekse sturingsmogelijkheden. De huurprijs is daar - binnen de geldende wet- en regelgeving - een kwestie van marktwerking. Het door de gemeente ondersteunde Keurmerk Prettig Wonen garandeert in ieder geval dat de huren binnen de wettelijke normen blijven. En met de door de gemeente ondersteunde Housing Helpdesk kunnen verhuurders die over de schreef gaan terecht worden gewezen. De gemeente is daarnaast pleitbezorger van een substantieel aandeel van de woningcorporaties in het aanbod studentenhuisvesting (nu ca. 25%), omdat zij in de regel studenten een goede prijs-kwaliteitverhouding bieden. In de nieuwe woonvisie is opgenomen dat corporaties zal worden gevraagd, ook bij een verdere groei van het aanbod, hun huidige aandeel daarin op minimaal hetzelfde peil te houden.

Vraag 5:

Heeft u zicht op het aantal in Maastricht studerende studenten uit de regio Zuid- en Midden Limburg die door het gebrek aan betaalbare studentenhuisvesting in de stad er juist voor kiezen om langer thuis te blijven wonen? Zo nee, wordt deze vraag meegenomen in enquêtes over studentenhuisvesting bij de Universiteit Maastricht en Zuyd Hogeschool?

Antwoord 5:

Er zijn ons geen gegevens en signalen bekend waaruit blijkt dat studenten niet in Maastricht gaan wonen vanwege een gebrek aan betaalbare huisvesting. De UM en HsZ hebben de laatste jaren geen eigen enquêtes uitgevoerd. De UM omdat zij hiervoor sinds 2014 gebruik maakt van het landelijke Apollo onderzoek. In dit onderzoek wordt deze vraag ook meegenomen. Naast de



DATUM
16 januari 2018

prognoses van de UM en HsZ over de studentenaantallen baseert de gemeente haar woonprogrammering voor studentenhuisvesting ook op deze prognose.

We zien landelijk - dus ook in Maastricht - dat het aandeel thuiswonende Nederlandse studenten toeneemt, met name onder eerste- en tweedejaarsstudenten. Belangrijkste veroorzaker hiervan is de invoering van het leenstelsel.

De huren voor studentenhuisvesting liggen in Maastricht op een voor Nederland gemiddeld niveau. Er kan dus in ieder geval niet worden gesteld dat Maastricht zich uit de markt heeft geprijsd, i.c. dat meer dan in andere universiteitssteden studenten er voor kiezen om niet in hun studiestad Maastricht te gaan wonen.

Vraag 6:

Ziet u tijdelijke containerwoningen als een kortetermijnoplossing voor de Maastrichtse vraagpiek?

Antwoord 6:

Tijdelijke flexwoningen zijn een mogelijke oplossing. Daarbij kan het gaan om wooncontainers, maar ook om andere vormen van tijdelijke huisvesting. Dit wordt momenteel onderzocht, in overleg met de UM (zie ook antwoord 2).

Vraag 6a:

Zo ja, welke acties gaat u nemen, al dan niet met initiatiefnemers, om dergelijke projecten zo snel mogelijk te realiseren?

Antwoord 6a:

Wij zijn met de UM in overleg over de mogelijkheden voor een tijdelijke en betaalbare tijdelijke oplossing. Op korte termijn moet daar meer duidelijkheid over ontstaan, wil een tijdelijke voorziening per 1 augustus 2018 operationeel kunnen zijn. Daarnaast zien wij het (versnellen van het) herbestemmen van bestaand (monumentaal) vastgoed als kansrijk. Reden waarom wij de planvorming voor studentenhuisvesting in de zuidvleugel van het Leeuwenborgh College hebben versneld. Deze wordt op 30 januari a.s. aan uw raad voorgelegd.

Vraag 6b:

Zo nee, waarom ziet u tijdelijke containerwoningen niet als kortetermijnoplossing? En welke kortetermijnoplossingen acht u dan wel kansrijk?

Antwoord 6b:

Niet van toepassing.

Vraag 7:

Wordt er ook gekeken naar het combineren van studentenhuisvesting en huisvesting voor jongeren uit de GGZ? Graag een korte toelichting waarom wel of waarom niet.

Antwoord 7:

Ja. Daar waar de woningvraag tussen verschillende doelgroepen overlapt, kan gecombineerde huisvesting een goede mogelijkheid zijn vanuit de exploitatie. Het kan dus ook gaan om andere groepen dan jongeren uit de GGZ, bijvoorbeeld vergunninghouders of werkende jongeren. Het wordt nog interessanter als de gezamenlijke huisvesting ook maatschappelijke meerwaarde heeft en verschillende doelgroepen elkaar onderling ondersteunen. Het project Match kan hierin mogelijk een rol gaan spelen.



DATUM
16 januari 2018

In de nieuwe woonvisie wordt hier een lans voor gebroken. De beste kansen worden gezien voor een combinatie van studenten- en ouderenhuisvesting en studenten en (jonge) vergunninghouders. De gemeente betreft dit bij het overleg met de UM. De UM heeft aangegeven open te staan voor dit soort combinaties.

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