



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van VVD  
de heer M.J.J. Severijns  
de heer N. Beckers

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  
2017-42772

E-MAILADRES  
fred.bunk@maastricht.nl

FAXNUMMER  
043 - 350 4141

UW REFERENTIE  
---

Geachte heer Severijns en de heer N. Beckers,

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:

Deelt het College de zorgen die geuit worden in de brieven die de Gemeenteraad ontvangen heeft?

### Antwoord 1:

*Ja, deels. Met name de zorgen over het tijdelijke piekprobleem aan het begin van het studiejaar worden gedeeld. Die is volgens berichten van diverse kanten in augustus-september van dit jaar groter en langduriger geweest dan voorgaande jaren. Mede door het later dan verwacht beschikbaar komen van de locatie Bonenfantencollege (februari 2019 i.p.v. augustus 2018) bestaat de kans dat zich aan het begin van het volgend jaar studiejaar opnieuw een piekprobleem gaat voordoen.*

*Of er sprake is van een structureel tekort is een vraag van andere orde. Diverse partijen spreken hier hun zorg over uit, maar de hierbij gegeven cijfermatige onderbouwing is tot nu toe onvoldoende. Met belanghebbenden in het dossier woningsplitsing (VVWM, VEBM, UM, MSR, Buurtbalans, Argus) is afgesproken dat er door de gemeente begin 2018 een bijeenkomst wordt georganiseerd om hierin meer helderheid te brengen en met elkaar te bespreken of er aanleiding is de woonprogrammering voor studentenhuisvesting aan te passen. Dit overleg zal plaatsvinden op 24 of 25 januari a.s. Met de griffie wordt overlegd of er begin februari een informatieronde voor uw raad kan worden gehouden. Hier zal alle beschikbare informatie over de recente ontwikkelingen met uw raad worden gedeeld.*

*Tot slot: het college maakt zich zorgen over de betaalbaarheid van studentenhuisvesting. Uit de laatste versie van de Apollomonitor blijkt dat het gemiddelde inkomen van studenten in Maastricht is gedaald, terwijl de huren verder zijn gestegen en de woonquote van studenten al relatief hoog is. Daarmee komt het uitgangspunt van de gemeente en de UM dat de geplande toevoegingen met name in het duurdere segment kunnen plaatsvinden, omdat dit aansluit bij de vraag en er in de huidige voorraad voldoende betaalbare studentenhuisvesting aanwezig is, onder druk te staan.*

*Deze problematiek is al verwoord in de nieuwe woonvisie die 30 januari a.s. door de raad zal worden behandeld. Een citaat daaruit:*

- indien er als gevolg van een verdere groei van in het bijzonder buitenlandse studenten extra woningaanbod noodzakelijk is, zal de inzet worden gericht op het toevoegen van grootschalige complexen met betaalbare huren;*



DATUM  
16 januari 2018

- omdat studenten gezien hun inkomen ook tot de kerntaak van corporaties worden gerekend, wordt van de corporaties gevraagd hun aandeel in het aanbod studentenhuisvesting op minimaal hetzelfde niveau te houden;
- in overleg met UM en verhuurders van studentenhuisvesting zal het piekprobleem nader worden geanalyseerd. Als dit probleem 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 tijdige inschrijving bij Kamerbureau en andere verhuurders.

**Vraag 1a:**

Zo ja, is het college van mening dat er zo snel mogelijk actie ondernomen moet worden?

**Antwoord 1a:**

Ja. Om het piekprobleem te voorkomen is de gemeente 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. Hierdoor kan dit complex ook voor het begin van het studiejaar 2018-2019 operationeel zijn.

**Vraag 1b:**

Zo nee, wat is dan de visie van het College op de huidige omstandigheden op de markt voor studentenhuisvesting?

**Antwoord 1b:**

Niet van toepassing.

**Vraag 2:**

Is het College bevoegd om een uitzondering te maken op het vastgestelde beleid rondom de toevoeging van studenteneenheden?

**Antwoord 2:**

Nee. Het beleid voor studentenhuisvesting is vastgelegd in de lokale woonagenda en de structuurvisie. De programmering voor studentenhuisvesting (inclusief de 40-40-40-regel voor splitsen, omzetten en herbestemmen) is onderdeel van de door de raad in september 2016 vastgestelde woonprogrammering. Er zijn daarin geen uitzonderingsgronden opgenomen. Afwijken van het vastgestelde beleid vereist dus een raadsbesluit. Voor een tijdelijke oplossing geldt dit niet. Deze kan binnen het huidige beleid worden vormgegeven. Verder is met de raad en belanghebbenden afgesproken dat het beleid voor splitsen, omzetten en herbestemmen eind 2018 zal worden geëvalueerd. Het college ziet geen aanleiding of mogelijkheid om deze evaluatie in de tijd naar voren te halen.

**Vraag 2a:**

Zo ja, bent u bereid deze bevoegdheid te gebruiken en daarmee meer toevoeging toe te staan dan vastgelegd in de woonprogrammering? Graag toelichting.

**Antwoord 2a:**

Niet van toepassing.

**Vraag 2b:**

Zo nee, bent u bereid zo snel mogelijk een voorstel aan de Raad voor te leggen waarin deze uitzondering gemaakt kan worden? Graag toelichting.



DATUM  
16 januari 2018

**Antwoord 2b:**

*In het raadsbesluit over de woonprogrammering is vastgelegd dat deze tussentijds kan worden aangepast als de actuele vraag-aanbodverhoudingen daar aanleiding toe geven. Het college wacht eerst de uitkomsten van de analyse af. Als daaruit zou blijken dat er met het huidige programma een tekort zou resteren, zal het college de raad een voorstel voorleggen waarmee dit tekort teniet kan worden gedaan. Ten aanzien van de regels voor het splitsen en omzetten van woningen is vastgelegd dat de evaluatie hiervan eind 2018 zal worden opgestart. De raad zal via een aparte informatieronde begin februari worden geïnformeerd of de kwantitatieve analyse aanleiding is om de programmering voor studentenhuisvesting aan te passen. De nieuwe signalen zijn vooral nog voor het college geen reden om het beleid voor kamergewijze verhuur op andere punten dan de kwantitatieve programmering aan te passen.*

**Vraag 3:**

Is het College van mening dat de strenge regulering bijgedragen heeft aan de ontstane tekorten op de studentenhuisvestingmarkt? Graag toelichting.

**Antwoord 3:**

*Nee. Er is geen generiek strenge regulering voor studentenhuisvesting. College en raad hebben er in 2016 voor gekozen het leeuwendeel van de vraag op te vangen in enkele grootschalige locaties (Carré, Eiffelgebouw, vml. Bonenfantencollege, Zuidvleugel Leeuwenborgh, Grote Gracht en Boschstraat). Dit was en is een doelbewuste keuze, die is ingegeven door zowel de wens tot diversificatie van het aanbod als het reguleren van het splitsen en omzetten van individuele woningen met het oog op leefbaarheid.*

*In de woonprogrammering 2016-2020 is een programma opgenomen voor 1.450 eenheden, waarvan ruim 1.050 te realiseren via herbestemming van monumentaal vastgoed. Dit was - ook volgens marktpartijen - ruim voldoende voor de toen voorziene vraag. Er was in 2016 zelfs kritiek vanuit sommige marktpartijen dat het teveel zou zijn en de gemeente met dit programma zou zorgen voor leegstand elders. Bovendien is studentenhuisvesting uitgezonderd in het kader van de regionale woonprogrammering (StructuurVisie Wonen Zuid-Limburg), zodat hier regionaal geen getalsmatige beperkingen aan worden gesteld.*

*Van de geplande toevoegingen 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.*

*Er zijn tot nu toe geen harde gegevens beschikbaar waaruit blijkt dat er een structureel tekort is waarin de huidige programmering onvoldoende voorziet. Zoals gezegd: er zijn nu hooguit signalen. Deze moeten concreter worden gemaakt, waarna kan worden getoetst of er aanleiding is om de woonprogrammering aan te passen.*

**Vraag 4:**

Is het College van mening dat het toevoegen of onttrekken van studentenwoningen aan de woningmarkt een van de meest flexibele mutaties binnen de markt is en daardoor strakke regelgeving niet past bij dit soort type woningen? Graag toelichting.

**Antwoord 4:**

*Om twee redenen is het antwoord nee. Ten eerste constateert het college dat de woningvraag in het algemeen flexibiliseert. Flexibiliteit beperkt zich dus niet tot studentenhuisvesting. Reden waarom in de nieuwe woonvisie, die in de raadsvergadering van 30 januari a.s. door uw raad wordt behandeld, ook een lans wordt gebroken voor meer flexibiliteit, mogelijk in de vorm van een permanente flexibele schil om de reguliere woningvoorraad. Daarin kan onder meer worden voorzien door*



DATUM  
16 januari 2018

*tijdelijke oplossingen en het gezamenlijk huisvesten van verschillende doelgroepen die om uiteenlopende redenen op zoek zijn naar tijdelijke huisvesting en waarvan de woonwensen voor een groot deel overlappen.*

*De tweede reden is dat kamerbewoning, of dit nu studenten betreft of niet, meer overlast veroorzaakt dan reguliere bewoning. Dit blijkt ook uit jurisprudentie op dit punt. Wanneer dit type woningen niet wordt gereguleerd door regelgeving kan de leefbaarheid in wijken verslechteren. Woningmarkttechnisch kan flexibiliteit gewenst zijn, maar met het oog op de leefbaarheid moeten hier grenzen aan worden gesteld.*

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