



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van PvdA
mw. M. Slangen
mw. C. de Vrede-van Gool

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

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

DATUM
11 augustus 2020
Verzonden: 11-08-2020
TELEFOONNUMMER
043 350 4450

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2020.20045

E-MAILADRES
Fred.Bunk@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE

Geachte mevrouw Slangen en mevrouw de Vrede-van Gool,

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

Vraag 1:

Wat betreft de particuliere verhuur steekt de situatie in Maastricht volgens het rapport schril af ten opzichte van de andere steden. Wat is volgens u hiervan de oorzaak?

Antwoord 1:

Deze conclusie is niet in het rapport terug te vinden. De LSVb is kritisch over gemeenten die beperkend beleid voeren ten aanzien van kamerverhuur. Daarbij constateert de LSVb dat er steeds meer gemeenten zijn die een dergelijk beleid voeren. Maastricht is daar één van, maar staat hierin dus niet alleen.

Vraag 2:

Uit het rapport blijkt dat de stad wil blijven inzetten op grootschalige, private huisvestingscomplexen voor studenten, bij voorkeur in de stad zelf. Hoe verhoudt deze ontwikkeling zich tot de particuliere markt?

Antwoord 2:

Ik verwijs hiervoor naar het in juni 2019 genomen raadsbesluit over de programmering studentenhuisvesting 2019-2026. Hierin is vastgelegd dat een verdeling wordt nagestreefd van 75% grootschalig en 25% kleinschalig. De kleinschalige studentenhuisvesting heeft betrekking op splitsen, omzetten en kleinschalige herbestemming (tot 25 eenheden).

In het raadsvoorstel is niet vastgelegd dat Maastricht bij de grootschalige projecten inzet op private complexen, zoals het LSVb-rapport onterecht suggereert. Integendeel, in het raadsvoorstel is opgenomen dat de gemeente inzet op behoud van het huidige aandeel van de woningcorporaties in de studentenhuisvesting en dat van hen ook een bijdrage wordt gevraagd in de realisatie van grootschalige projecten. De corporaties hebben dit overigens actief opgepakt en zijn bezig met de voorbereiding van meerdere projecten.



DATUM
11 augustus 2020

Vraag 3:

Heeft u in beeld hoeveel studenten het komend jaar woonruimte zoeken in de stad Maastricht en hoeveel studenten vanwege de covid19-maatregelen – en mogelijkheden die de UM biedt – kiezen om ofwel op en neer te reizen ofwel gebruik te maken van de 'off campus/ onlinemogelijkheden'?

Antwoord 3:

Tot op heden zijn er geen concrete signalen dat het aantal beginnende studenten dat woonruimte zoekt veel minder zal zijn dan voorgaande jaren. De belangstelling van internationale studenten voor het volgen van een studie in Nederland is onverminderd groot.¹

Niettemin worden aankomende studenten geconfronteerd met een groot aantal onzekerheden. Studenten geven zelf aan dat mogelijke reisbeperkingen en problemen bij het verkrijgen van visa een probleem kunnen vormen. Onduidelijk is nog in hoeverre voor Nederlandse studenten het "off campus" studeren zal leiden tot het op en neer gaan reizen vanuit de huidige woonplaats.

Vraag 4:

Geeft de covid19-crisis aanleiding om op het gebied van de programmering tot andere inzichten te komen?

Antwoord 4:

Nog niet. Zie ook het antwoord op vraag 3.

In de in juli 2019 vastgestelde woonprogrammering studentenhuisvesting is al opgenomen dat het zaak is de grootschalige studentenhuisvesting zodanig flexibel vorm te geven dat deze -bij lagere aantallen studenten dan verwacht- ook geschikt is voor de huisvesting van andere doelgroepen. Daarnaast is het voornemen om in de nieuwe stedelijke woonprogrammering de programmatische mogelijkheden voor een dergelijke verandering van doelgroep, c.q. mengen van studenten en andere doelgroepen, mogelijk te maken.

Vraag 5:

Bent u van mening dat de mogelijke afname van studenten die onderwijs 'on campus' in Maastricht zullen volgen, mogelijkheden biedt om de legalisatie van kamerverhuur en de veiligheid van particuliere studentenkamers prioriteit te geven?

Antwoord 5:

Deze vraag lijkt te veronderstellen dat er een verband is tussen de omvang van de woningvraag en de druk op de woningmarkt voor studenten enerzijds en de inzet van de gemeente bij de legalisatie en veiligheid van kamerverhuurpanden anderzijds. Dit verband is er niet.

De inzet van de gemeente is en wordt bepaald door de noodzaak tot handhaving en de door de raad gestelde prioriteiten in het kader van het jaarplan Handhaving. Door het college is ook altijd aangegeven dat -mocht het beëindigen van kamerverhuur door handhavend optreden door de gemeente leiden tot een substantiële afname van het kameraanbod- dit door aanvullende maatregelen zou worden gecompenseerd.

Ik zie wel een verband met het Keurmerk Prettig Wonen. Als de woningmarkt voor studenten minder gespannen wordt, neemt de meerwaarde van dit keurmerk voor de woningeigenaar toe. Immers hiermee wordt een kwaliteitsverschil met niet gekeurde kamerverhuurpanden benadrukt. In een ruimere woningmarkt kan dit de verhuurbaarheid verbeteren.

¹ Zie oa "How is COVID-19 affecting international students' plans to study in the Netherlands?", NUFFIC, juli 2020



DATUM
11 augustus 2020

Vraag 6:

Kunt u een overzicht geven van de huidige status grootschalige plannen? Om hoeveel geplande eenheden gaat het voor de jaren 2020, 2021 en verder? Kunt u daarbij per ontwikkeling aangeven binnen welke prijsklasse de eenheden zullen liggen?

Antwoord 6:

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van concrete plannen voor de komende jaren. Daarnaast wordt er over verschillende andere voorstellen overleg gevoerd met initiatiefnemers.

Project	Aantal	Indicatie woonlasten
2020		
<i>Vml. Kantoorgebouw Europahave/Dr. Nevenstraat</i>	127	<i>Kale huren variëren van 545 tot 582 euro. Inclusief kosten meubilering en servicekosten en na aftrek van huurtoeslag bedragen de netto huren tussen 419 en 432 euro. De huren voor de zgn. double en quartet kamers liggen lager</i>
<i>Vml. kantoorgebouw Hertogsingel 86</i>	41	<i>530 euro huur incl. verplichte servicekosten. Is op maximum raadsbesluit programmering studentenhuisvesting</i>
<i>Vml. Kantoorgebouw Bassin</i>	160	<i>530 euro huur incl. verplichte servicekosten. Is op maximum raadsbesluit programmering studentenhuisvesting</i>
<i>Tijdelijke studentenhuysvesting Randwyck</i>	252	<i>Kale huur 427 euro. Servicekosten 129 euro. Onderhoudsabonnement 8,95. Daarnaast optie gestoffeerd/gemeubileerd 69 euro</i>
TOTAAL 2020	580	
2021 e.v. concreet		
<i>Nieuwbouw PO-locatie Randwyck</i>	Ca. 250	<i>Nog niet bekend. Inzet: onder maximum prijzen raadsbesluit programmering studentenhuysvesting</i>
<i>Postkantoor Duboisdomein</i>	Ca. 520	<i>Idem</i>
<i>Nieuwbouw Heerderweg</i>	60	<i>Idem</i>
<i>Kantoorgebouw Maasboulevard 1</i>	Ca. 100	<i>Idem</i>
Totaal 2021 e.v.	930	

Zoals u bekend verschillen per project de mogelijkheden van de gemeente om hard te kunnen sturen op de hoogte van de huren per project. Daar waar de gemeente geen eigenaar is van de grond of de gebouwen en/of het plan volgens het bestemmingsplan rechtstreeks is toegestaan, kan de gemeente dit niet afdwingen. Wel kan zij in deze situaties proberen op vrijwillige basis hierover afspraken met de ontwikkelaar te maken.

Vraag 7:

De onlangs genoemde/voorgenomen plannen op het Duboisdomein en het SAPPI-terrein vinden beide plaats in wijken waar reeds grootschalige (tijdelijke) studentenwoningen zijn ontwikkeld, te weten het complex Bassin in Boscherpoort en het tijdelijke 'container' complex in Randwyck. Hoe worden bewoners in deze wijken betrokken bij de plannen?



DATUM
11 augustus 2020

Antwoord 7:

Conform bestaande afspraken is het aan de ontwikkelende partij om de bewoners te informeren over hun plannen. Gebruikelijke gang van zaken is dat bewoners uit de nabije omgeving schriftelijk worden geïnformeerd en dat er een informatiebijeenkomst wordt gehouden.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,
Wethouder Economie, (Eu)regionalisering, Wonen en Sociale Innovatie,

Vivianne Heijnen.

Vragen ex art. 47 RvO