



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de fracties van Groep Lurvink, SPM, D66,
CDA, GL, PvdA, VVD, PVV, SAB

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Vragen ex art. 47 RvO inzake
studentenhuisvestingscrisis

BEHANDELD DOOR
AR (Fred) Bunk

E-MAILADRES
Fred.Bunk@maastricht.nl

DATUM
27 september 2021
Verz.: 28-09-2021

TELEFOONNUMMER
043 350 4450

FAXNUMMER
043 - 350 4141

BIJLAGEN
--

ONZE REFERENTIE
2021.26745

UW REFERENTIE

Geachte raadsleden,

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:

Bent u het met ons eens dat het tekort aan studentenhuisvesting in de gemeente Maastricht schrijnend is? Zo ja, waarom wel? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 1:

Ja. Het is allereerst jammer en zuur voor de getroffen studenten. Daarnaast is het slecht voor het imago van Maastricht als goede studentenstad. Opgemerkt wordt dat het gebruikelijk is dat er aan het begin van het studiejaar een piek is in de vraag, die niet direct door het dan beschikbare aanbod kan worden opgevangen. In de loop van het jaar normaliseert de situatie. Dit jaar kenmerkt zich door een onverwacht hoge piek. Deze wordt mede veroorzaakt door de effecten van COVID-19 die verschillende effecten op het woongedrag van studenten heeft (gehad).

Vraag 2:

Hoe verklaart u dat, ondanks het feit dat de gemeente de hele woningvoorraad in beeld zegt te hebben, de crisis op de studentenhuisvestingsmarkt niet voorzien is door u en de universiteit?

Antwoord 2:

De onzekerheid zit niet zozeer aan de kant van de het aanbod (de woningvoorraad), maar met name aan de vraagkant. Er zijn dit jaar minder nieuwe inschrijvingen dan vorig jaar. Maar de vraag naar huisvesting is daarentegen groter. Dit heeft verschillende oorzaken. Voor een uitleg daarvan verwijst ik naar mijn raadsinformatiebrief van 17 september (kenmerk 2021.26286). In meerdere studentensteden hebben zich vergelijkbare ontwikkelingen voorgedaan. Dit duidt erop dat de situatie zeker niet alleen een gevolg is geweest van specifieke lokale omstandigheden.

Voor de zomer van 2021 heb ik met de Universiteit Maastricht en Maastricht Housing bestuurlijk overleg gevoerd. Op basis van de toen beschikbare kennis is gezamenlijk geconcludeerd dat deze piek evenals in andere jaren ook dit jaar, mede gezien de toevoeging van ruim 1.000 eenheden in de afgelopen jaren, redelijk zou kunnen worden opgevangen. Ook in het overleg dat de gemeente regelmatig heeft met de UM, de corporaties, de particuliere verhuurders en de Maastrichtse studentenraad (verenigd in de SSHM) is niet naar voren gekomen dat het dit jaar anders zou gaan.



DATUM
27 september 2021

Vraag 3:

Welke rol speelt Maastricht Housing in de informatievoorziening richting de gemeente en waarom hebben zij de huidige crisis niet voorzien? Is dit gebrek aan inzicht structureel of incidenteel?

Antwoord 3:

De gemeente en Maastricht Housing voeren regelmatig overleg over de ontwikkelingen in vraag en aanbod. Gezamenlijk maken zij een beredeneerde schatting van de toekomstige vraag. De gemeente heeft in overleg met Maastricht Housing de grondslag ontwikkeld voor de woonprogrammering studentenhuisvesting: een groei van 3% per jaar, waarbij 80% van de studenten in Maastricht gaat wonen.

Er is elk jaar enige onzekerheid over de in september te verwachten aantallen studenten. Maastricht Housing levert elk voorjaar informatie over de vooraanmeldingen en de groeiverwachtingen van de faculteiten. Mede op basis daarvan wordt een schatting gegeven van het aantal in september te verwachten inschrijvingen en de daaruit voortvloeiende woningvraag. Maar al vele jaren blijkt dat de voorschrijvingen een beperkte voorspellende waarde hebben. Het is daarom bijzonder moeilijk om een scherpe schatting te maken.

Vraag 4:

Bent u het met ons eens dat bij de gemeente een constante, exacte en actuele kennis en meting moet zijn over het aantal studenten dat op enig moment woonruimte zoekt, niet alleen van de universiteit, maar ook van de hogescholen en het mbo? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 4:

Ja. En dat gebeurt ook. De gemeente maakt elk jaar gebruik van de landelijke prognose voor studentenhuisvesting (de zgn. Apollomonitor). Deze geeft een voorspelling van de te verwachten groei in studentenaantallen en de verwachte spanning op de markt voor studentenhuisvesting. Ook geeft deze prognose inzicht in het soort woonruimte dat studenten zoeken. Deze prognose vormt, naast gegevens van de UM, mede de grondslag voor de woonprogrammering studentenhuisvesting. In de woonprogrammering studentenhuisvesting is overigens ook expliciet rekening gehouden met de woningvraag van HBO- en MBO-studenten.

Daarnaast worden de ontwikkeling van vooraanmeldingen en inschrijvingen gevolgd. Aan de aanbodkant wordt de ontwikkeling gevolgd van de nieuwe projecten grootschalige studentenhuisvesting als ook de kleinschalige studentenhuisvesting die via de "40-40-40-regeling" van het beleid voor splitsen en omzetten worden gerealiseerd. En er worden signalen verzameld bij corporaties en particuliere verhuurders over de vraag-aanbodverhoudingen.

Omdat aanbod en met name de vraag in de piekperiode niet goed vooraf exact valt te voorspellen, wordt daarbij enige onzekerheid geaccepteerd. De toekomst laat zich immers nooit precies voorspellen.

Vraag 5:

Deelt u onze mening dat de schijn van bevoorrechtiging op de particuliere huisvestingsmarkt (voorrang voor blanke, Nederlandse jonge vrouwen) onwenselijk is en dat daardoor kansen op de particuliere huisvestingsmarkt oneerlijk verdeeld lijken? Zo ja, waarom wel? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 5:

Ja. Ik merk daarbij op dat het moeilijk is om vast te stellen hoe vaak het voorkomt. Naar mijn mening komt dit niet voor bij de verhuur door corporaties en het Guesthouse. De problematiek beperkt zich tot een deel van de particuliere kamermarkt.



DATUM
27 september 2021

Vraag 6:

Bent u het met ons eens dat buitenlandse studenten, onder andere door hun gebrek aan lokale kennis en cultuur, extra kwetsbaar zijn? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 6:

Ja. (Bepaalde groepen) Internationale studenten hebben moeite om huisvesting te vinden. Een rol daarbij zal ook spelen dat zij in de regel minder goed op de hoogte zijn van de Nederlandse kamermarkt en minder contacten hebben die hen hierbij kunnen helpen. In dat kader biedt de UM via haar eigen Guesthouse de Kamergarantieregeling aan niet-EU studenten aan. Zij ontvangen in april/mei allemaal een aanbod van 2 kamers. Maken ze er gebruik van, dan is hun huisvesting met 1 reactie geregeld.

Dat is mede de reden waarom in de woonprogrammering wordt ingezet op grootschalige studentenhuishuisvesting. Deze is in de regel beter bereikbaar voor internationale studenten wanneer zij op zoek gaan naar huisvesting. Bovendien sluit deze beter aan bij hen die in hun thuisland gewend zijn aan campushuisvesting. Bovendien vinden beheer en behandeling van woningzoekenden hier professioneel plaats en komen misstanden niet of nauwelijks voor.

Vraag 7:

Bent u het met ons eens dat een ongelijke behandeling van huisvesting zoekende studenten in tegenspraak is met het feit dat de gemeente Maastricht als deelnemer van het Global Goals initiatief Global Goal 11.1 van toegang tot betaalbare huisvesting en Global Goal 11.3 waarin tot een inclusieve huisvesting opgeroepen wordt actief bestreden dient te worden? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 7:

Op grond van onze contacten met Maastricht Housing, waar het overgrote deel van de in Maastricht vrijkomende studentenhuishuisvesting voor verhuur wordt aangeboden, hebben wij de stellige indruk dat aan het bestrijden van ongerechtvaardigde discriminatie op de woningmarkt voldoende aandacht wordt besteed. Op incidenten wordt altijd gereageerd en wordt de verhuurder die via Maastricht Housing huisvesting aanbiedt door Maastricht Housing erop aangesproken als hiervan sprake blijkt te zijn. De wet Algemene Wet Gelijke Behandeling (AWGB) geeft hiervoor het wettelijk kader.

Overigens is een voorkeur uitspreken niet altijd in strijd met de wet. De AWGB maakt onderscheid tussen individuele particuliere verhuurders (zoals bijvoorbeeld hospita's) en professionele particuliere verhuurders die met hun bedrijf staan ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Individuele particuliere verhuurders mogen wel eisen stellen aan bijvoorbeeld geslacht of leeftijd als zij zelf ook in de woning wonen, omdat de AWGB niet van toepassing is op de privésfeer. Bedrijven die panden of kamers verhuren of particuliere verhuurders die niet zelf in de woning wonen waar woonruimte te huur wordt aangeboden, mogen deze eisen niet stellen.

Bij het aanbieden van woningen op een internetplatform is er sprake van een grijs gebied. Het is immers niet altijd duidelijk te maken wanneer er sprake is van een privéverhouding en er een objectieve rechtvaardiging is. Zo wordt bijvoorbeeld Kamernet door het College voor de Rechten van de Mens beschouwd als een openbare plek. Dat zou dan ook gelden voor een platform als Maastricht Housing. Daartegenover staat het standpunt van veel fora op Internet: zij zijn een doorgeefluik van particuliere transacties. Dat laat ruimte voor het maken van onderscheid. In welke mate er sprake is van een objectieve rechtvaardiging, verschilt van geval tot geval. Jurisprudentie kan hierin meer klaarheid brengen. Daarvoor is het noodzakelijk dat woningzoekenden die zich gediscrimineerd voelen hiervan aangifte doen bij de politie. De bereidheid van woningzoekenden hiertoe blijkt niet groot.



DATUM
27 september 2021

Vraag 8:

Waarom denkt het college dat een inzet op kamerhuur bij particulieren (de hospita-regeling) voldoende zal zijn om het probleem adequaat op te lossen, en hoe gaat u dit uitvoeren?

Antwoord 8:

Het college zet niet alleen op het stimuleren van hospitaverhuur. Er is ook contact gelegd met hotels. Enkele van hen bieden studenten speciale arrangementen. Er is/wordt tijdelijke huisvesting gecreëerd in het zorgcomplex Gerlachus en de panden Heksenstraat 6 en 8. Zie verder mijn raadsinformatiebrieven van 17 september 2021 (kenmerk 2021.26286) en 22 september 2021 (kenmerk 2021.26685). Om de hospitaregeling onder de aandacht te brengen is een aparte pagina op de gemeentelijke website ingericht.

Vraag 9:

Waarom denkt het college dat de opvang binnen hotels in Maastricht voldoende zal zijn om het probleem adequaat op te lossen, en hoe gaat u dit uitvoeren?

Antwoord 9:

Zie het antwoord op vraag 8.

Vraag 10:

Heeft het college er rekening mee gehouden dan studenten die in een hotel verblijven geen BSN kunnen aanvragen, met alle gevolgen van dien?

Antwoord 10:

Onder bepaalde voorwaarden kan dit wel. De student kan met de toestemming van het hotel zich laten inschrijven in de BRP. De student moet zich dan met een bewijs van toestemming melden bij het Gemeenteloket. En bij inschrijving in de BRP wordt automatisch een BSN toegekend. Voor niet-EU studenten zonder vaste verblijfplaats is in het verleden afgesproken dat zij zich op Brouwersweg 100 mogen registreren. Dit is ook bekend bij de Visa Office van de UM.

Vraag 11:

Welke mogelijkheden zijn er voor tijdelijke opvang op korte termijn binnen gemeentelijk vastgoed en vastgoed in handen van het Rijksvastgoedbedrijf binnen de gemeentelijke grenzen? Graag ontvangen wij een uitgebreide inventarisatie met voor- en nadelen van deze locaties. Wij vragen u daarbij te reflecteren op locaties als de gebouwen aan de Sibemaweg, het voormalig sportveld Demertdwardsstraat, Overmaze, oud schoolgebouw de Perroen, ENCI Lage Kanaaleiland of de Geusseltweg bij MVV Stadion, het 'Hudson's Bay' pand?

Antwoord 11:

Er is gekeken welke mogelijkheden er zijn om binnen het gemeentelijk vastgoed op korte termijn huisvesting te realiseren. De conclusie is dat er op de termijn waarop deze huisvesting nodig is om de huidige piek op te lossen, dus dagen of hooguit weken, er hiervoor geen mogelijkheden zijn. Alle gebouwen zullen eerst voor wonen geschikt moeten worden gemaakt en dat kan niet op een dergelijke korte termijn.

Binnenkort wordt gestart met een actualisatie van de voor studentenhuisvesting geprioriteerde voorkeurslocaties. Deze actualisatie zal niet gericht zijn op de hele korte termijn maar op de start van het studiejaar 2022-2023 (augustus 2022 en zo mogelijk eerder) en de jaren daarna. Daarbij zullen de in uw vraag genoemde locaties worden betrokken.



DATUM
27 september 2021

Over de uitkomsten daarvan zal u worden geïnformeerd.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Vivianne Heijnen
Wethouder Economie, (Eu)regionalisering, Wonen en Sociale Innovatie

Vragen ex art. 47 RvO