

Verslag vergadering raadsronde raadzaal d.d. 2 april 2019

Verslag: de heer R. Bish

Woonprogrammering Studentenhuisvesting 2019-2024

Aanwezig

Voorzitter: dhr. M. Janssen
College: wethouder mevr. V. Heijnen
Griffie: dhr. D. Jutten

Fractiewoordvoerders: de dames Slangen (PvdA), Schut (SP) en Nuyts (LP) en de heren Wijnands (D66), Geurts (PVV), Bruhl (CDA), Smeets (PVM), Van der Gugten, (GroenLinks), Boelen (SPM), Frijns (SAB), Van Est (50PLUS), Lurvink (M:OED), Beckers (VVD) en Raike (Groep Gunther).

De voorzitter opent de vergadering om 19.00 uur. In deze raadsronde ligt ter tafel het collegevoorstel Woonprogrammering Studentenhuisvesting 2019-2024. In november 2018 is met de raad afgesproken om studentenhuisvesting los te koppelen van de algemene woonprogrammering. Op 19 maart vond hierover in de Pepijnkazerne een druk bezochte stadsronde plaats. Daarnaast is ook ingesproken door de Stichting Buurtbelang, de Maastrichtse Studentenraad (MSR) en de Bewonersvereniging Jekerkwartier. De voorzitter begint met de eerste termijn.

Eerste termijn

D66 (Wijnands) is tegen een quotum van splitsing en herbestemming van studentenhuisvesting. Als aanvulling op vragen die door het college schriftelijk zijn beantwoord, heeft D66 enkele nieuwe vragen. Allereerst of de jaarlijkse groei-behoefte van vierhonderd eenheden voor hbo-studenten is meegenomen in de prognoses. D66 vraagt de wethouder verder waarom de gemeente niet proactief een bijeenkomst heeft gepland met alle stakeholders en of er meer van dergelijke bijeenkomsten zijn georganiseerd. In een van de schriftelijk antwoorden vraagt het college zich af of de panden in de vierde categorie aantrekkelijk zijn en betaalbare woningen zullen opleveren. D66 vraagt of dit betekent dat het huidige segment herbestemming geen aantrekkelijke en betaalbare woningen oplevert. Met referentie naar het MSR-onderzoek vraagt D66 naar de consequenties betreffende het kleine aantal internationale studenten en short-staystudenten. D66 vraagt wat het gemeentestandpunt is over de zwaarte van de MSR dat de leefbaarheid in de woonbuurten te zwaar wordt meegenomen. Ook vraagt D66 de wethouder een toelichting te geven over de wijze waarop Maastricht de Housing Helpdesk ondersteunt en hoeveel panden in Maastricht het keurmerk 'Prettig Wonen' bezitten, omdat op de desbetreffende website daar niets over wordt vermeld.

De **PVV** (Geurts) vraagt de wethouder of zij tijdens het opstellen van de woonprogrammering op de hoogte was van de krimp van Zuid.

De **SP** (Schut) vindt huisvesting voor alle bewoners, dus ook voor studenten, belangrijk. Leefbaarheid speelt daarbij een grote rol. De SP vraagt de wethouder of het mogelijk is om in een verordening op te nemen dat verhuurders binding met de stad moeten hebben, omdat nogal wat panden in Maastricht niet voor eigen huisvesting worden gekocht maar voor commerciële doeleinden. Over aan te leggen campussen voor studenten, waar de SP voorstander van is, vraagt de SP de wethouder om meer toelichting over mogelijke locaties en de wijze waarop de raad straks op de hoogte wordt gehouden over de bouwvoorstellen. Omdat in het collegevoorstel voorstellen worden gedaan om het 40-40-40-quotum om te zetten naar een 50-50-20-quotum, vraagt de SP zich af of je in dat geval de situatie niet opnieuw moet bekijken rondom het woningsplitsingsbeleid en de leefbaarheid van de buurten en de wijze waarop je deze regels wel of niet van toepassing wilt laten zijn op de binnenstad. De SP vraagt ook of je in de binnenstad niet opnieuw het afstands criterium en het stratenquotum zou moeten invoeren. De SP is voor handhaving van het 40-40-40-quotum. Wat betreft de realisering van huisvesting in monumentale panden vraagt de SP of de wethouder het criterium voor monumentale panden niet kan oprekken naar andere geschikte gebouwen die Maastricht in bezit heeft. De SP ziet het doorschuiven van het quotum niet zitten, omdat dit leidt tot onnavolgbaarheid van wat er dan aan woningsplitsing is toegestaan in een bepaalde buurt.

De **VVD** (Beckers) reageert met de opmerking dat het idee achter woonprogrammering is dat je voorziet hoeveel huisvesting nodig is. Het niet kunnen doorschuiven, betekent dat als je in een jaar wat minder realiseert je die programmering niet meer waar kunt maken over die vier jaar.

De **SP** (Schut) denkt dat het niet zo'n vaart loopt. Gesteld de verhouding 75% campuswoningen en 25% met het 40-40-40-quotum en de doelstelling in laatstgenoemde quotum wordt niet gehaald, dan is er slechts sprake van een miniem percentage dat niet wordt gerealiseerd.

De **VVD** (Beckers) is blij dat de SP de opvatting deelt dat het 40-40-40-quotum of het 50-50-20-quotum een miniem percentage is.

De **SP** (Schut) vindt dit een verkeerde conclusie van de VVD. De SP kijkt naar de huidige situatie waarin studentenhuishuisvesting is geregeld via woningsplitsing, verkamering en een campus, die nog niet gerealiseerd is. In dat kader vindt de SP het belangrijk dat wordt vastgehouden aan die 40-40-40-regel om woningsplitsing niet verder te laten doorlopen.

De **PVV** (Geurts) vraagt hoe de SP een campus voor zich ziet en hoe de SP de leefbaarheid van de campus in relatie met de dynamiek van de stad ziet.

Volgens de **SP** (Schut) zijn er verschillende mogelijkheden: een groot flatgebouw met drieduizend studenten, maar ook een campus met drieduizend studenten die in meerdere gebouwen wonen.

Verder zou je kunnen denken aan kleinschaliger campussen die verspreid zijn over de stad. De SP is verder van mening dat een campus niet alleen beschikbaar moet zijn voor studenten, maar ook voor mbo-studenten en starters. Als laatste vraagt de SP of de woningcorporaties, die ook meewerken aan de versnelde aanpak van studentenhuishuisvesting, hiervan nadeel ondervinden op andere vlakken van woonprogrammering.

De **SAB** (Frijns) is voorstander van een quotum. Het liefste een 40-40-40-quotum. De SAB steunt tevens de realisatie van een campus in welke vorm dan ook.

De **PVM** brengt de beslispunten in het voorstel aan de orde en citeert beslispunten 3 en 4. In deze punten krijgt het college de bevoegdheid om in een bepaald kalenderjaar niet-benutte quota voor splitsing, omzetting of kleinschalig herbestemming te gebruiken in een ander kalenderjaar, waarbij het college tevens bevoegd is niet-benutte quota naar eigen inzicht in te zetten voor een of meer van de drie genoemde categorieën. De PVM benoemt liever het aantal eenheden in plaats van quotumvarianten. De PVM is van mening dat het college en de woningcorporaties hiermee een vrijbrief krijgen om het proces naar eigen goeddunken in te vullen en dat dat gevolgen heeft voor de controlemechanismen van de raad. De raad bepaalt de prestatiekaders die uiteindelijk ook uitgevoerd moeten worden.

De **PVM** is voor het 40-40-40-quotum voor heel Maastricht en steunt het voorstel voor campussen.

De **Groep Gunther** (Raïke) sluit zich aan bij de punten van de PVM, ook wat betreft het 40-40-40-quotum.

De **LPM** (Nuyts) sluit zich aan bij de standpunten van de bewonersverenigingen Buurtbalans en het Jekerkwartier. De LPM vindt dat de woningvoorraad niet aangetast mag worden ten behoeve van studenten en is daarom ook voor de realisering van campussen. De LPM doet de suggestie om ook het woningaanbod in omliggende gemeentes (Eijsden en Gronsveld) en België mee te nemen.

Bovendien gaat het niet alleen maar over huisvesting, maar ook over leefbaarheid. Overbelasting van de woningmarkt betekent studentenhuishuisvesting in de binnenstad. Er moet een goede balans zijn. De LPM vindt het onbegrijpelijk dat de bewonersorganisaties niet tot de stakeholders horen en dat zij op 5 februari jongstleden niet zijn uitgenodigd voor de bijeenkomst. De LPM vraagt hierover toelichting van de wethouder. Kijken naar woonvisies van andere steden, zoals in de stad Groningen, is een tweede suggestie van de LPM.

Het **CDA** (Bruhl) heeft moeite met de aanpassingen die worden voorgesteld. In november 2018 is woonsplitsing en omzetting met het 40-40-40-quotum vastgesteld. Het bevreedt het CDA dat het nu wordt omgezet naar 50-50-20. Het CDA pleit ook voor campussen die niet alleen maar toegankelijk zouden moeten zijn voor studenten, maar ook voor andere jongerendoelgroepen. Dat levert volgens het CDA een win-winsituatie op. Het CDA vraagt of de raad kan helpen om die quota van veertig herbestemmingen van de grond te krijgen. Wat betreft de genoemde overschotten vraagt het CDA wat dat gaat betekenen voor het 50-50-20-quotum. Het CDA vraagt ook naar de mogelijkheden om sneller te kunnen starten met grootschalige campussen. Het CDA vindt dat Maastricht inzake het thema

leefbaarheid keuzes moet maken wat de stad hiermee wil. Het voorkomt verkeerde besluiten en helpt bij het formuleren van juiste beslissingen.

50PLUS (Van Est) vindt het jammer dat geen debat is gevoerd tussen de burger en de raadsleden. Leefbaarheid heeft niet alleen met studentenhuisvesting, maar ook met meerdere zaken te maken. De leefbaarheidsindex in Maastricht mag niet verder onder druk komen door het nieuwe beleid. De **SP** (Schut) vraagt of 50PLUS vindt dat leefbaarheid altijd een toetsingscriterium moet zijn. **50PLUS** (Van Est) vindt de leefbaarheidstoets belangrijk en stelt dat studentenhuisvesting leefbaarheid ook kan vergroten.

De **VVD** (Beckers) is blij met dit debat en complimenteert de wethouder in het naar voren halen van de programmering. De discussie laat zien dat het een complex dossier is. Een programmering dient om een inventarisatie te maken hoeveel ruimte nodig is voor studentenhuisvesting. Hoe dat zich verhoudt tot leefbaarheid is in beginsel niet een vraag die bij een programmering voorligt.

De **PVM** (Smeets) interrumpeert met de opmerking dat leefbaarheid een cruciaal punt is.

De **VVD** (Beckers) zegt leefbaarheid geenszins te willen bagatelliseren. Het doel van deze woonprogrammering is echter om te bezien hoe je beschikbare marktruimte in bepaalde kwalitatieve categorieën kunt omzetten.

De **LPM** (Nuyts) interrumpeert met de stelling dat je leefbaarheid toch niet buiten beschouwing kunt laten bij het ontwikkelen van beleid.

De **VVD** (Beckers) is het eens met de LPM, maar repliceert tegelijkertijd dat sommige partijen in de raad deze programmering zien als een middel om ervoor te zorgen dat er ergens maar minder studenten komen wonen. Dat is in de basis niet het idee van een woonprogrammering. Bij woonprogrammering kijk je naar marktruimte en vervolgens ga je met elkaar bezien hoe die ruimte kwalitatief ingedeeld kan worden.

De **SP** (Schut) benadrukt dat elk voorstel en elke keuze vanuit een integrale aanpak moet gebeuren. En als je ergens voor kiest moet je wel kunnen wikken en wegen op basis waarvan je iets kiest. De **SP** vindt leefbaarheid van de buurten belangrijk en heeft studenten niet specifiek genoemd.

De **LPM** (Nuyts) stelt dat als je leefbaarheid als toets invoert, dat niet wil zeggen dat je anti-student bent. De LPM is niet tegen studenten, maar streeft wel naar een balans in Maastricht.

De **VVD** (Beckers) vindt dat je wel over leefbaarheid moet discussiëren, maar dat het gremium woonprogrammering daar niet het juiste instrument voor is. In dit gremium moet gekeken worden naar marktruimte en hoe je in de behoefte aan studentenkamers kunt voorzien.

De **LPM** (Nuyts) wil interrumperen.

De **voorzitter** onderbreekt haar en merkt op dat hier sprake is van een verschil in inzicht. Hij vraagt de **VVD** het thema leefbaarheid niet meer ter sprake te brengen.

De **VVD** (Beckers) vindt dat de studententoeename in de woonprogrammering beperkte ruimte biedt aan kleine particuliere initiatieven. Het voorstel om het 40-40-40-quotum om te zetten naar 50-50-20 om zo overschotten in het even jaar over te hevelen naar het volgende jaar noemt de **VVD** een wassen neus, omdat in de afgelopen jaren er geen overschot is geweest. Behalve de genoemde groei van studentenaantallen in het Apollorapport van de Universiteit Maastricht wordt in hetzelfde rapport ook gesproken van een krimp bij hbo-studenten. De **VVD** vraagt de wethouder of zij ook met onderwijsinstellingen zoals Zuyd Hogeschool en het Leeuwenborgh heeft gesproken over prognoses van hun studentenpopulatie. De **VVD** vraagt zich af waarom de cijfers over hbo-studenten niet zijn aangepast aan de Apollorapportage. De **VVD** haalt ook het onderzoek van de MSR aan met een ander beeld dan de aanname van de wethouder dat er meer behoefte is aan grootschalige woonprojecten. De **VVD** vraagt de wethouder te reflecteren op het MSR-rapport en toe te lichten waar zij zich bij haar aanname op baseert als het gaat om meer behoefte aan grootschalige woonprojecten. De **VVD** ziet weinig terug van concrete, reeds bestaande plannen voor grootschalige projecten zoals het Student Hotel, het Carrégebouw en het Bonnefanten College. Als binnen vier jaar realisatie van deze plannen vereist is, moet Maastricht meer haast maken. De **VVD** vraagt de wethouder naar concrete plannen voor grootschalige studentenhuisvesting. De **VVD** vraagt ook of het college heeft nagedacht over een flexibilisering tussen grootschalige en kleinschalige huisvesting. De **VVD** vraagt hoe de wethouder aankijkt tegen een constructie om overgebleven ruimte over te hevelen naar kleinschalige huisvesting, gesteld dat niet alle ruimte in 2021 bij grootschalige projecten uitgevoerd zal kunnen worden. Ten slotte merkt de **VVD** op dat de mensen die klagen over overlast van studenten en andere bewonersgroepen serieus genomen moeten worden. Overlastgevers moeten harder worden aangepakt. De **VVD** hekelt tegelijkertijd de not-in-my-backyard-mentaliteit. Maastricht heeft zich ontwikkeld tot een kennisstad en daar horen studenten bij. Als iedereen zegt dat studenten

welkom zijn, maar niet bij hen in de buurt, dan kunnen ze nergens wonen. Wat zou Maastricht zijn zonder een dynamisch Jekerkwartier, een healthcampus en een bruisende binnenstad?

De **SPM** (Boelen) vindt ook dat Maastricht een gastvrije stad moet zijn voor studenten. In 2020 staat de woonprogrammering op de rol, waarin studentenhuisvesting een integraal onderdeel vormt. De SPM bepleit een overgangperiode waarin je tot 2024 niet meteen een apart studentenbeleid vaststelt. De SPM wil het 40-40-40-quotum vooralsnog handhaven zonder de toevoeging van niet-gebruikte quota van de afgelopen jaren.

De **PVM** (Smeets) vraagt of de SPM bezwaar maakt tegen toevoeging aan een van de andere categorieën als blijkt dat een van de drie categorieën achterblijft.

De **SPM** (Boelen) antwoordt dat de fractie kiest voor het 40-40-40-quotum.

De **PVM** (Smeets) vraagt of in geval van een 40-30-40-quotum die tien eenheden vervallen.

De **SPM** (Boelen) blijft bij het 40-40-40-quotum zonder toevoeging van quota van de afgelopen jaren.

De SPM vraagt de wethouder of het 40-40-40-quotum geldt voor kleinschalige herbestemming van niet-monumentale woongebouwen. De PVM stelt toevoeging van de vierde categorie voor en vindt dat actief beleid gevoerd moet worden op deze drie en vier, dat vervolgens mee kan worden gewogen in de evaluatie voor de totale woonprogrammering die in 2020 wordt vastgesteld. De PVM memoreert daarbij het rekenkameronderzoek naar het woonbeleid en het woningmarktonderzoek naar 2019. De SPM vindt voldoende, kwalitatief goede kameraanbod en betaalbare woningen erg belangrijk. De SPM vraagt wat de wethouder gaat doen als de afspraken met coöperaties of met andere partijen niet lukken. Gevolg zou kunnen zijn dat Maastricht de grip op betaalbaarheid verliest. Met de opmerking dat de fractie zich kan vinden in het 75-25-quotum (grootschalig en kleinschalig) gaat de SPM over tot het stellen van enkele concrete vragen aangaande het raadsvoorstel. De SPM vraagt naar de oorzaak van de onderbenutting van de herbestemming en wat de wethouder schaarst onder genoemde categorieën. Ook vraagt de SPM waarom het college de raad alsnog expliciet om een besluit vraagt als de woonprogrammering toch al valt binnen de kaders. De SPM wil in dezen toelichting over mogelijke alternatieven als er sprake is van een tekort.

De **voorzitter** brengt naar voren dat de raad na moet denken over een vorm op welke wijze deze vragen van de SPM beantwoord kunnen worden.

De **LPM** (Nuyts) maakt een punt van orde door de wethouder te verzoeken deze vragen schriftelijk te beantwoorden.

De **voorzitter** geeft aan eerst te bezien hoever de wethouder in de tweede termijn van deze raadsronde komt en vraagt de SPM haar betoog af te ronden.

De **SPM** (Boelen) keert terug naar de zes beslispunten in het raadsvoorstel en meldt dat de PVM alleen akkoord kan gaan met de punten 5 en 6.

M:OED (Lurvink) sluit zich aan bij de vragen van D66 en de VVD en wil graag de mening van de wethouder horen over een paar punten. Met betrekking tot de quota vindt M:OED de kwaliteit van de huidige studentenhuisvesting niet voldoende, zeker als gekeken wordt hoeveel problemen de Housing Helpdesk moet oplossen. M:OED is van mening dat de wethouder ook te weinig afstand heeft genomen van de structureel foute prognoses in het Apollorapport. Betaalbaarheid heeft prioriteit en er moet meer aandacht komen voor grootschalige huisvesting in met name Randwyck om die wijk te revitaliseren. M:OED vindt een integrale, inclusieve aanpak in samenwerking met burgers, horecaondernemers, de wijken en buurten noodzakelijk. M:OED vraagt hoe de wethouder deze integrale aanpak wil faciliteren en wat voor criteria gehanteerd kunnen worden voor een grondige evaluatie. M:OED doet daarbij tevens de suggestie om gebruik te maken van instrumenten die er al zijn, zoals de Omgevingswet.

De **PvdA** (Slangen) is voor toetsing van leefbaarheid voor alle inwoners en plekken in Maastricht. De PvdA is blij dat de groeicijfers van de Maastrichtse studenten beter gemonitord worden, maar vraagt zich tegelijkertijd af waarom de cijfers hierover zo verschillen. De raad moet toch kunnen uitgaan van betrouwbare cijfers. De PvdA is voorstander van grootschalige complexen omdat dit de woonbuurten ontlast waar al veel studenten wonen. De PvdA heeft de afgelopen jaren vaker aangegeven dat de huurprijzen in complexen als het Carré en het Student Hotel de plank van grootschaligheid hebben misgeslagen. De PvdA vraagt of de wethouder er nu wel uitkomt met de woningcorporaties en andere andere partijen betreffende de prestatieafspraken over grootschalige huisvesting. Over het 40-40-40-quotum en het overhevelen van onbenutte quota naar de volgende jaren wil de PvdA niet nog meer woningen aan de markt onttrekken ten behoeve van splitsing en omzetting. De PvdA begrijpt wel de keuze voor een 50-50-20-quotum, vooral wanneer de laatste categorie onbenut blijft. Minder gelukkig is de PvdA met quota die het college naar eigen inzicht kan meenemen naar volgende jaren. Voor

2020 levert dit niet 50-50-20 op, maar 85-85-20 en het zou de wethouder sieren om met die getallen naar buiten te treden en niet met 50-50-20. Deze 85-85-20 vindt de PvdA een onevenredige onttrekking aan reguliere woningen voor het volgende jaar en de fractie steunt daarom ook de argumenten die door diverse buurtbewoners naar voren zijn gebracht. Over de haalbaarheid van tijdelijke huisvesting, benoemd in het raadsvoorstel, maakt de PvdA zich zorgen. Zeker gezien het stijgende aantal studenten en de nieuwe opleidingen van de universiteit. De PvdA vraagt hoe het college denkt dit aanbod op 1 september 2019 te kunnen bieden. De stadsronde van 19 maart heeft de PvdA als positief ervaren. Zowel door buurtvertegenwoordigers als verhuurders en studenten is positief gereageerd op het idee om niet-monumentale panden ook in aanmerking te laten komen voor omzetting naar studentenhuisvesting. De verhuurders gaven echter aan dat de gemeente dit niet bespreekbaar vindt. Het is ook niet terug te vinden in de woonprogrammering. De PvdA vraagt of dit besproken is en waarom het niet in het voorstel is opgenomen, immers in de raadsronde van 20 november 2018 had de wethouder aangegeven voorstander van dit idee te zijn. Tot slot vraagt de PvdA de mening van de wethouder over handhaving van het 40-40-40-quotum.

GroenLinks (Van der Gugten) merkt over het vastgestelde 40-40-40 quotum op dat deze maatregel ervoor moest zorgen dat de gebieden waar Maastricht eigenlijk geen beperkingen wilde er een zekere demping zou optreden in de toename van woningsplitsingen. D66 constateert dat dit 40-40-40-quotum goed gewerkt heeft, ondanks het feit dat het enorm sterk fluctueerde per jaar. Die fluctuaties geven volgens D66 blijkbaar aan dat de markt verschillend reageert en dat het niet alleen maar een vraaggestuurd verhaal is, maar ook een aanbodgestuurd verhaal. Het is dan vervolgens de vraag of je mag voorstellen dat wat aan het eind van het jaar niet is gerealiseerd, mee te nemen naar volgende jaren. D66 vindt dat voorzichtigheid is geboden, omdat daarmee het dempend effect wordt losgelaten. Het verlaten van het quotum op herbestemming van monumentale panden naar 20 geeft aan dat je accepteert dat de realisatie onder de maat is en dat moet worden gezocht naar maatregelen om de effectiviteit te vergroten. GroenLinks is geen voorstander van het loslaten van het 40-40-40-quotum en het doorschuiven van niet-gerealiseerde aantallen naar een volgend jaar. Er kan een nivellerend effect over meerdere jaren van uitgaan, maar het moet er niet toe leiden dat je effectief op sommige criteria ineens aanzienlijk hoger en lager gaat scoren, temeer daar het college voorstelt om niet-opgemaakte quota opnieuw met andere criteria her te bestemmen. GroenLinks vindt dat wankelmoedig beleid. GroenLinks bepleit ook de versterking van het keurmerk. Indertijd werd bij de discussie over het totale pakket aan maatregelen op tafel gelegd dat de markt zelf, met name de verhuurders, een stevige duit in het zakje zou gaan doen door het ontwikkelen van een keurmerk als kwaliteitsinstrument. GroenLinks vindt het resultaat na twee jaren teleurstellend. Om louche kamerverhuur te voorkomen moet meer geïnvesteerd worden in dit keurmerk. De vrijblijvendheid van de professionele beroepsgroep moet er volgens GroenLinks helemaal van af. GroenLinks maakt zich ook zorgen over het tempo bij de realisering van (grootschalige) campusvormen en pleit ervoor dat tempo op te schroeven. Maastricht heeft behoefte aan grotere projecten met goedkopere kamers die de druk op de particuliere markt wegnemen.

De **voorzitter** brengt naar voren om de wethouder ter overweging mee te geven vragen schriftelijk te beantwoorden.

De **PVM** (Smeets) interrumpeert en presenteert een bericht in De Limburger waarin staat dat de Molenhof er 30 kamers bij krijgt en het Rooddorp 34. De PVM wil graag van de wethouder weten of daarover al met de buurt is gecommuniceerd omdat zijn fractie zich kan voorstellen dat het op sommige locaties onwenselijk is om daar zulke grote aantallen studenten neer te zetten.

De **voorzitter** gaat over naar de tweede ronde en geeft het woord aan de wethouder.

De **wethouder** meldt dat zij als opdracht van de raad heeft meegekregen om een x-aantal studenteneenheden te realiseren. Daarbij werd aangegeven 120 in de categorie 40-40-40 en inzet op grootschalige studentenhuysvesting. Dit verzoek heeft geleid tot een aantal voorstellen waar de raad zich nu over moet buigen. Omdat bepaalde quota niet worden gehaald, moest naar compensatiemogelijkheden worden gezocht. Om zo goed mogelijk uitvoering te geven aan het besluit van de raad is gekeken hoe binnen de afgesproken aantallen van 120 via verschuivingen in die categorieën naar het volgende jaar de afspraken wel konden worden gerealiseerd. Op de vraag over de prognoses van de groei van de Hogeschool Zuyd antwoordt de wethouder dat deze groei van 400 eenmalig is. Op verschillende momenten is met betrokkenen partijen over studentenhuysvesting overlegd. Bij de laatste bijeenkomst zaten aan tafel de MSR, VEEM, Hogeschool Zuyd en de Universiteit Maastricht. Daar is besproken hoe zij aankijken tegen de voorgenomen maatregelen van de gemeente Maastricht. De gemeente heeft hen gevraagd mee te denken en informatie te geven om

op deze wijze ook de raad zo goed mogelijk te kunnen informeren. Er is ook meegedacht over de groei prognoses. Van de Hogeschool Zuyd kreeg de wethouder mee dat dat in de woonprogrammering geen rekening hoefde te worden gehouden met deze eenmalige groei. De wethouder is vanzelfsprekend bereid nieuwe informatie alsnog in de plannen mee te nemen.

Op de vragen van D66 naar voldoende betaalbare eenheden antwoordt de wethouder dat dit een probleem is geweest bij grote projecten. De wethouder had hierover zelf ook vragen gesteld, omdat haar was opgevallen dat eerder op de betaalbaarheid was geïmmered, maar dat dit niet een keiharde voorwaarde was. In dialoog met de corporaties probeert de gemeente actief te sturen op betaalbare eenheden. De wethouder heeft de opdracht meegeven erg kritisch te zijn op betaalbare eenheden, omdat de gemeente Maastricht niet opnieuw in een situatie terecht wil komen met dure wooneenheden. De wethouder zegt verheugd te zijn over de opstelling van de corporaties om mee te denken in deze opgave. Wat betreft de discussie over de leefbaarheid reageert de wethouder met de opmerking dat er in 2016 een bewuste keuze door de gemeenteraad is gemaakt om te toetsen op harde eisen. Leefbaarheid is geen onderdeel van toetsing en Maastricht beschikt niet over een integrale toetsing. De wethouder stelt dat het een raadskeuze is geweest. Reden waarom de wethouder het niet heeft meegenomen in het voorstel. De wethouder zal, met goedkeuring van D66, de technische vragen alsnog beantwoorden.

Tweede termijn

De **PVM** (Smeets) vindt het eigenlijk vreemd dat leefbaarheid niet is meegenomen nemen in het voorstel. Volgens de PVM draait alles in Maastricht om leefbaarheid.

De **SP** (Schut) stelt dat haar vraag behelsde of het college zou willen overwegen leefbaarheid toe te voegen als toetsingscriterium bij voorstellen over woonprogrammering en volkshuisvesting.

De **LPM** (Nuyts) roept op om leefbaarheidscriteria in alle raadsstukken door te voeren. Zij zouden altijd het uitgangspunt moeten zijn voor beleidsontwikkeling, want alleen dan kom je tot goed beleid.

De **SPM** (Boelen) merkt op dat als je leefbaarheid wilt toevoegen, je ook toetsingscriteria moet toevoegen omdat je anders niet kunt meten.

De **wethouder** herhaalt dat een integrale leefbaarheidstoets zoals dat werd aangegeven er niet is.

De **voorzitter** oppert dat de raad hierover een voorstel kan indienen. De voorzitter vindt dat de wethouder heeft aangegeven hoe het voorstel Woonprogrammering Studentenhuisvesting tot stand is gekomen en wat de verhouding tot leefbaarheid is. Een discussie hierover moet een andere keer gevoerd worden. Hij vindt dat de raad het moet doen met het antwoord van de wethouder.

De **LPM** (Nuyts) interrumpeert met de vraag waarom de wethouder leefbaarheid niet zou kunnen meenemen als de raad dat belangrijk vindt.

De **wethouder** zegt het dat er wel voor een deel naar is gekeken, maar niet vanuit een volledige, integrale leefbaarheidstoets. Het lijkt haar juist om daar op een ander moment een discussie over te voeren. Op alle mogelijke manieren wordt naar de leefbaarheid in de wijken en buurten gekeken, maar dat hoeft geen onderdeel te zijn van de programmering zoals die nu in de raad wordt besproken. Op de vraag waar een campus gerealiseerd zou kunnen worden, antwoordt de wethouder dat wordt gedacht aan de Healthcampus. Ook de corporaties willen op korte termijn integraal naar dat gebied kijken. De wethouder vindt dit een goed plan omdat je ook de leefbaarheid in wijken zoals Randwiek, Heugem en De Heeg in beschouwing neemt. Voor tijdelijke huisvesting, waarmee de raad heeft ingestemd, kunnen bepaalde panden worden gebruikt. De wethouder denkt dan aan panden die op dit moment een kantoorfunctie hebben. Als voorbeeld noemt zij de Molenhof waar de gemeente een 'magic mix' wil creëren.

De **PVM** (Smeets) brengt inzake de vraag over groot- of kleinschaligheid van campussen de verschillende richtlijnen per wijk naar voren.

De **wethouder** antwoordt dat grootschalig in principe betekent meer dan 25. In de eenheden zoals die in de tijdelijke programmering zijn voorgesteld, heeft het college het liefst 'magic mixes'. Daarbij gaat het om mensen die om allerlei redenen tijdelijk een woning zoeken. De gemeente wil die magic mix stimuleren zodat het een toevoeging is voor de totale woningmarkt in Maastricht.

De **PVM** (Smeets) vraagt wat de wethouder verstaat onder 'tijdelijk'.

De **LPM** (Nuyts) geeft mee dat in de Brouwersweg sprake was van een magic mix. Daar ging het om een combinatie van studenten en oudere, gehandicapte mensen. De LPM meldt dat deze woonvorm is uitgelopen op een complete oorlog. Volgens de LPM klinkt magic mix wel mooi, maar werkt deze

woonvorm in de praktijk vaak niet omdat studenten een ander leefpatroon hebben. De LPM vindt dat je niet de verkeerde groepen bij elkaar moet zetten.

De **wethouder** antwoordt dat er altijd wel voorbeelden zijn waar het wat minder gaat. De wethouder wil het van de positieve kant zien omdat er ook voorbeelden zijn waar magic mix wel heel goed werkt. Op de vraag van de SP of de raad op de hoogte wordt gehouden van de vorderingen antwoordt de wethouder dat er over anderhalf jaar een evaluatie van de totale woonprogrammering plaatsvindt. Zij noemt dit een natuurlijk moment om gedegen te evalueren.

De **PvdA** (Slangen) wil graag dat de wethouder antwoordt op haar vragen en ook reageert op de reacties van de andere partijen die het niet helemaal eens zijn met haar voorstel. De PvdA wil dit weten omdat over circa twee weken de raadsvergadering gepland staat.

De **wethouder** antwoordt dat de raad het college de opdracht mee heeft gegeven om ervoor te zorgen dat door de raad gewenste resultaten zullen worden geboekt. Daarom heeft het college een aantal aanpassingen voorgesteld. Op het moment dat een meerderheid in de raad zich uiteindelijk op het 40-40-40-quotum beroept, wil het college tijd nemen om dat te evalueren. Als wethouder kan zij alleen maar waarschuwen dat jaarlijks dan langzaam maar zeker een groter tekort ontstaat. Met een evaluatiemoment over anderhalf jaar probeert de wethouder ruimte te geven om tussentijds bij te sturen. De wethouder vindt dat het uiteindelijk een keuze van de raad is. Als de raad niet toestemt dan kan zij over anderhalf jaar samen met de raad alleen maar zoeken naar oplossingen hoe om te gaan met de mogelijke tekorten en bepaalde categorieën of overschotten.

De **SPM** (Boelen) interrumpeert met de opmerking dat de wethouder wel kan zoeken naar oplossingen om het 40-40-40-quotum te realiseren.

De **wethouder** zegt dat het college heeft bijgestuurd omdat er signalen vanuit de markt kwamen dat er weinig panden beschikbaar en betaalbaar te maken zijn binnen die monumentale categorie. De gemeente wil de monumenten Maastricht zoveel mogelijk beschermen en daarom is die categorie en dat woord 'monumenten' als zodanig bewust opgenomen. De wethouder herhaalt dat de raad het college eerder als opdracht het 40-40-40-quotum heeft meegegeven. Het college vindt dat echter niet realistisch en haalbaar. De wethouder stelt dat de kans om de door de raad beoogde doelstelling te behalen groter is met haar voorstel.

De **voorzitter** interrumpeert en merkt op dat er gezien de tijd geen ruimte is voor een volledige tweede termijn. Hij resumeert dat de wethouder heeft toegezegd enkele vragen schriftelijk te beantwoorden, en het staat de fracties vrij om ook moties en amendementen voor te bereiden. De voorzitter stelt voor de volgende twee opties in de raad te peilen.

- Optie 1: Het voorstel is rijp voor behandeling in de raadsvergadering waar eventuele moties en eventuele amendementen besproken worden
- Optie 2: De raad geeft aan de voorkeur te hebben voor een tweede raadsronde waarbij de voorzitter de resultaten meeneemt naar het presidium.

GroenLinks (Van der Gugten) interrumpeert met de constatering dat de beantwoording door de wethouder dermate onvolledig is dat niet tot besluitvorming kan worden overgegaan. GroenLinks constateert verder dat de raad deze avond getuige is geweest dat er op het gebied van efficiënt vergaderen nog veel te leren is. De raad is op deze manier bezig op alle fronten zichzelf klem te zetten met raadsrondes die uitlopen en op een latere datum voortgezet moeten worden. GroenLinks noemt dit een vicieuze cirkel en vindt dat de raad efficiënter moet vergaderen.

De **voorzitter** wil deze discussie niet voeren en wil overgaan naar de twee door hem genoemde opties.

De **PVM** (Smeets) steunt GroenLinks wat betreft de onvolledige beantwoording van de vragen. De PVM concludeert vervolgens dat de twee opties van de voorzitter daarom ook niet moeten worden voorgelegd aan de raad, omdat een raadsronde helemaal 'volledig' moet zijn, voordat het naar de raad kan. De PVM stelt een verlenging van de raadsronde voor. Met betrekking tot de niet-efficiënte vergaderwijze is de PVM het niet eens met GroenLinks.

De **voorzitter** vraagt of de raad en de wethouder instemmen met het voorstel van de PVM.

De **wethouder** antwoordt dat zij de technische vragen alvast schriftelijk zal beantwoorden en dat de politiek getinte vragen besproken kunnen worden tijdens de volgende behandeling.

De **voorzitter** schorst de vergadering.