

**BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 4-4-2019
No. 2019-10513 (Raad)
No. 2019-10514 (Wonen en Leefkw.)**

Maastricht, 4 april 2019

Geacht raadslid

Tijdens de raadsronde van 2 april, 2019 om 19-20.30 uur werd met uw raad de extra raadsronde Woonprogrammering studentenhuisvesting 2019-2024 besproken.

Uit de vele vragen van raadsleden aan verantwoordelijke wethouder mevrouw Heijnen, bleek duidelijk dat het voor u als raadslid ontzettend belangrijk is om niet alleen goed meegenomen te worden in dit complexe maar ook zeer gevoelig dossier maar juist ook de behoefte om verhelderende antwoorden ten aanzien van uitvoering maar zeker ook inzake bijdrage participerende stakeholders.

Argus Buurtplatform maakt zich al meer dan 10 jaar sterk voor een goede relatie tussen buurtbewoners/studenten maar ook inzake samenwerking met andere partners/stakeholders. Denk hierbij aan het tot stand komen van inzet studentagent in 2007 en een 6211 Buurtconvenant tussen buurt, studentenverenigingen Circumflex en Lux ad Mosam, woningcorporatie en gemeente. Buiten de vele inspraakmomenten proberen wij als betrokken buurtorganisatie ook met enige regelmaat een bijdrage te leveren inzake verschillende beleidsstukken die buurt en stad raken. Zo ook dit belangrijk dossier wat wij met Argus ogen zullen blijven volgen.

Echter beantwoording van de wethouder aan D66 raadslid te weten dhr. Richard Wijnands inzake een aantal van zijn vervolgvragen waaronder: 'welke bijeenkomsten hebben tot nu toe in dit kader plaats gevonden?' werd door de wethouder vervolgens een aantal organisaties genoemd die op de laatste bijeenkomst waren uitgenodigd (5 februari-2019) en daarbij werd en passant door de wethouder publiekelijk vermeld: 'dat Argus Buurtplatform daarvoor ook was uitgenodigd maar waren er dit keer niet' aldus de wethouder. (zie geluidsinformatieband/vergadering/602328/raadsronde/1.12.01-1.12.54)

Oprecht vraag ik mij af waarom de wethouder het klaarblijkelijk nodig achtte om Argus Buurtplatform in deze belangrijke raadsronde publiekelijk te benoemen als zijnde op 5 februari niet aanwezig te zijn geweest. Wat is hiervan de noodzaak of achterliggende gedachte?

Terwijl u als raad (maar zeker ook de wethouder) toch duidelijk bij de toegevoegde stukken voor betreffende raadsronde 2 april in onze bijdrage Woonprogrammering Studentenhuisvesting heeft kunnen lezen dat onze bijdrage naar aanleiding is geweest van ook door Argus Buurtplatform zeer druk bezochte informele lunch-consultatie bijeenkomst (5 februari) met wethouder Heijnen en betrokkenen voornamelijk uit de woningmarkt!

Men zou in deze nog kunnen denken aan een 'Faux Pas' van de wethouder ware het niet dat dit niet de eerste keer is dat door wethouder Heijnen pertinente onwaarheden over Argus Buurtplatform publiekelijk zijn verspreid.

Met vriendelijke groet, namens Argus Buurtplatform

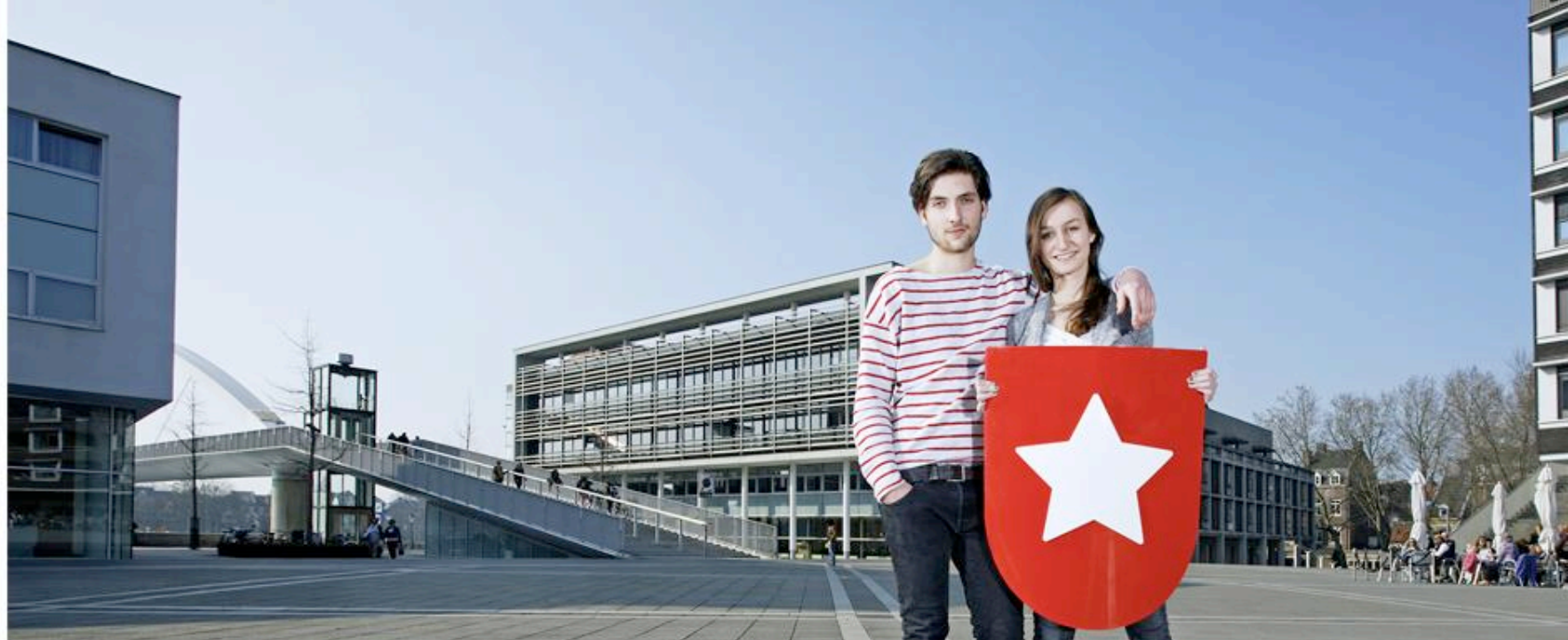
Maria Essers-Stelten, Voorzitter

Bijlagen

1- presentatie consultatiebijeenkomst Studentenhuisvesting 5 februari

2-verslag consultatiebijeenkomst 5 februari

3- Bijdrage Argus Woonprogrammering studentenhuisvesting 2019-2024



Concept programmering studentenhuisvesting 2019-2024

Consultatiebijeenkomst 5 februari 2019



Gemeente Maastricht



Onderdelen

- Hoofdpunten raadsvoorstel



- Proces





Aanleiding

- Groeiverwachting UM
- Uitkomsten monitor studentenhuysvesting 2018 (Apollo)

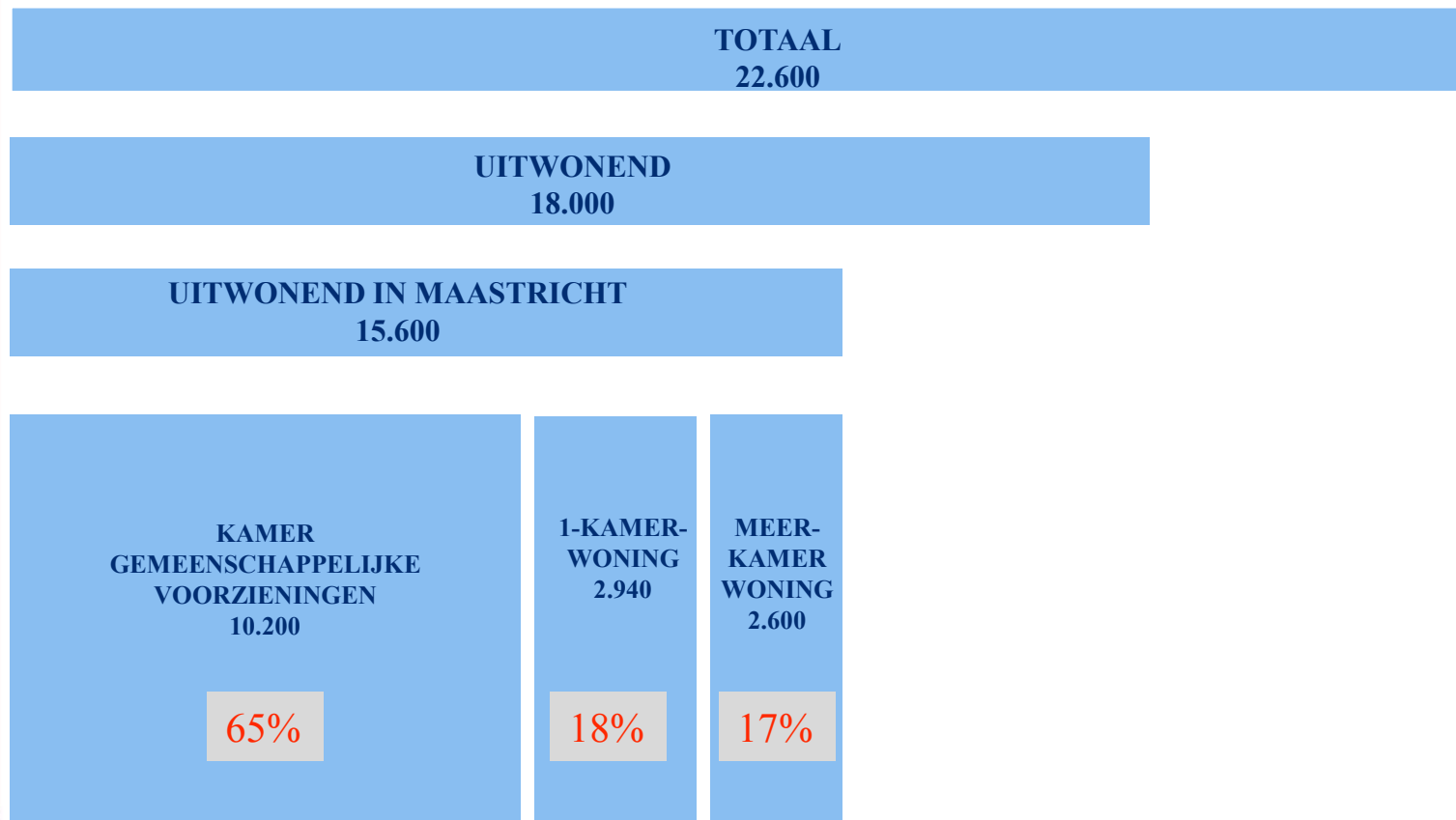
-> groei aantal internationale studenten zet door

-> meer studenten wonen in Maastricht



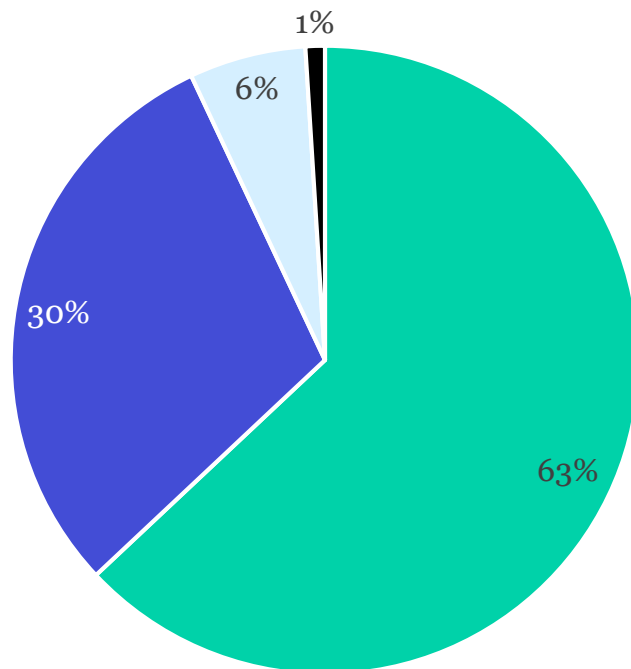


Hoe wonen onze studenten?





Hoe wonen onze studenten?



■ particuliere verhuur ■ corporaties ■ informeel ■ koop



Basis programmering



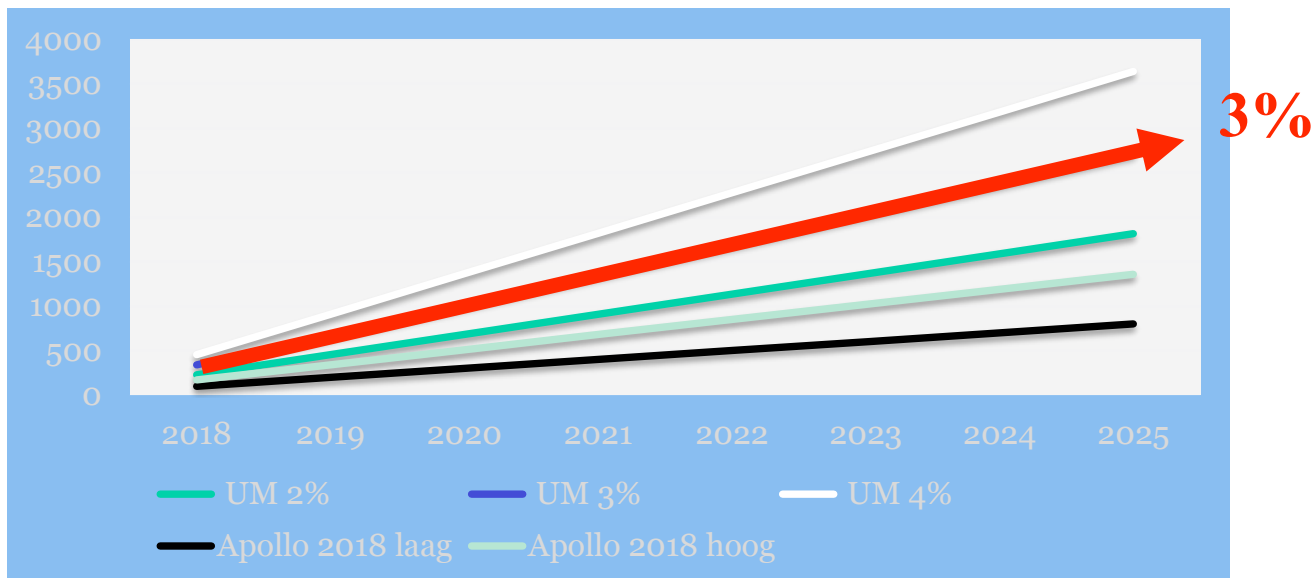
- Groei aantal studenten: **3%** per jaar
(=*doortrekken feitelijke ontwikkeling 2010-2018*)
- Nieuwe studenten: **80%** woont in Maastricht
(=*verhoging met 30% t.o.v. huidige programmering*)



Basis programmering



**Ontwikkeling aantal studenten UM wonend in Maastricht
(prognose UM o.b.v. aandeel 80% wonend in Maastricht), 2018-2025**



Bron: Monitor Studentenhuisvesting Maastricht 2018, UM (bewerking gemeente)



Basis programmering



Berekening uitbreidingsbehoefte 2019-2024

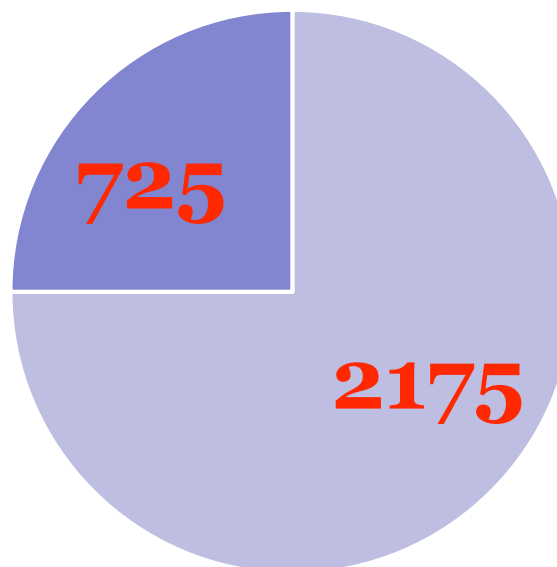
	Berekening	In te vullen behoefte
Groeipercentage 3%	$525/\text{jaar} \times 6 \text{ jaar}$	3.150
80% in Maastricht	$3.150 \times 0,8$	2.520
Optellen: groei short stay	$2.520 + 430$	2.950
Optellen: groei MBO	$2.950 + 100$	3.050
Aftrekken: krimp HBO	$3.050 - 400$	2.650
Optellen compensatie wegvallen kameraanbod door aanpassen doelgroep/ombouw. Stelpost: 40/jaar x 6 jaar	$2.650 + 240$	2.890
Optellen: compensatie wegvallen aanbod a.g.v. legalisatie	PM	PM
TOTAAL		2.890





Prioriteit grootschalige huisvesting

- grootschalig
- splitsen, omzetten, kleinschalige herbestemming



- Argumenten:
 - Coalitieakkoord
 - Differentiatie woningaanbod studenten
 - Voorziet in behoefte snelst groeiende groep (=internationale studenten)
 - Verlicht druk op woonbuurten
 - Meer mogelijkheden sturen op betaalbaarheid





De 40-40-40-regeling

- Totaal quotum ongewijzigd
- Meer flexibiliteit:
 - Aanpassen verdeling



50

50

20

splitsen

omzetten

herbestemmen
(<25)

- Resterende quota toevoegen aan latere jaren

2019

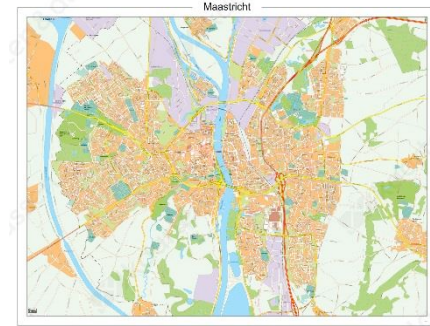
2021

2020

2022



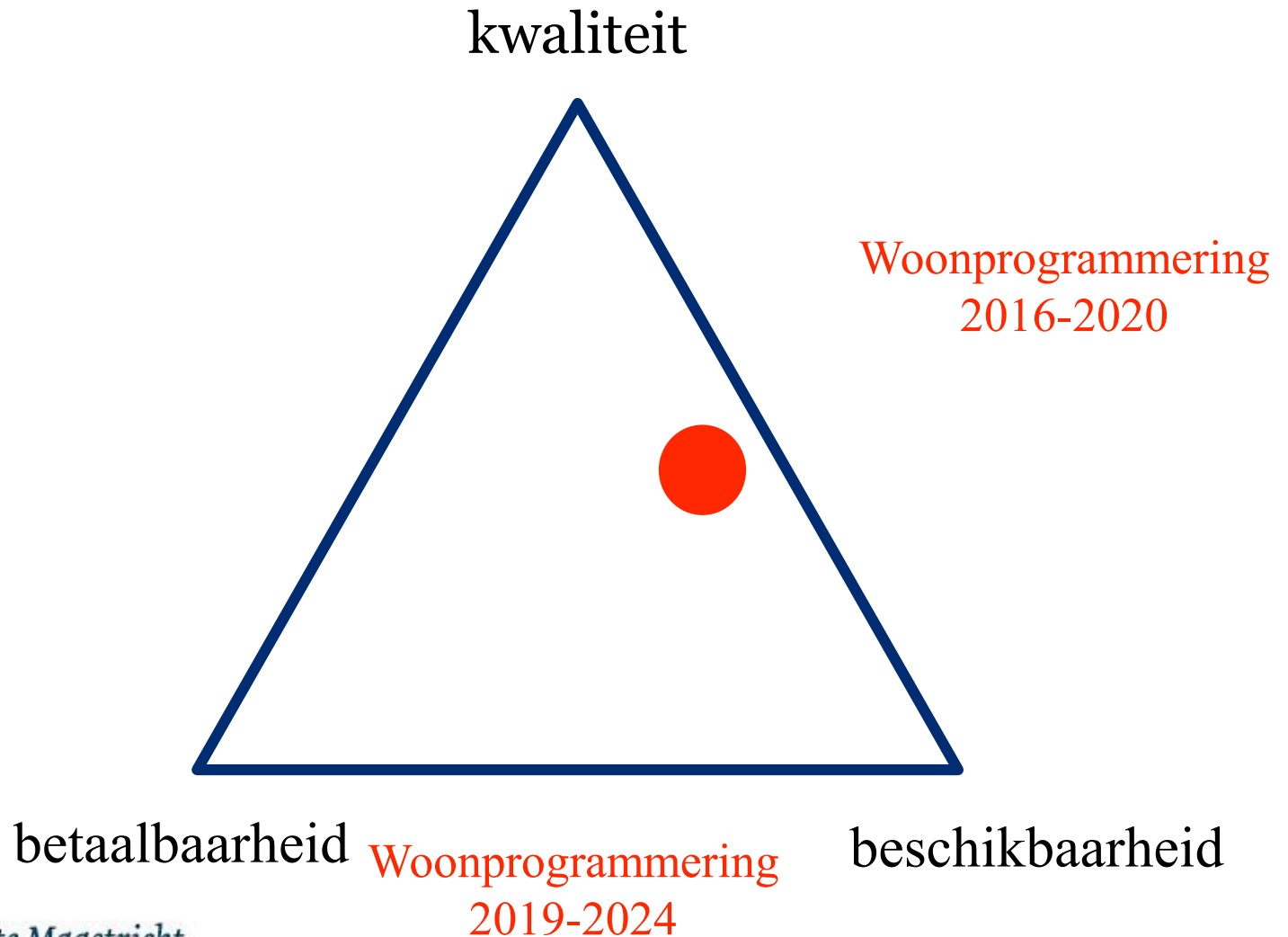
Locaties



- Criteria zoeklocaties:
 - Centrum
 - Omliggende buurten
 - Nabij clusters van onderwijsvoorzieningen
 - Nabij knooppunt OV
- Prioriteit Health Campus Maastricht
- Daarnaast aantal locaties verspreid over voorkeursgebieden



Driehoek van het wonen





Betaalbaarheid cruciaal

- Prioritaire en maximale huren
 - > onzelfstandig € 235/280 kale huur
 - > zelfstandig € 330/424 kale huur
- Weinig directe sturingsmogelijkheden
- Rol voor corporaties
 - > 1/3 van opgave





Proces



Consultatie

5 februari



College

26 februari



Stadsronde

19 maart



Raadsronde

2 april



Raadsbehandeling

16 april





Bespreekpunten

- Wordt analyse gedeeld?
- Wordt voorgestelde koers gedeeld?
 - >3% groei, 80% in M
 - >75%-25% grootschalig-kleinschalig
 - >Verdeling kleinschalig 50-50-20 per jaar
 - >Betaalbaarheid
 - >Rol corporaties bij uitvoering
 - >Voorkeurslocaties
- Kansen?
- Knelpunten?
- Welke bijdrage leveren aan uitvoering?





Bespreekpunt 1: Analyse

- Wordt de analyse van vraag en aanbod gedeeld?
- Zo nee, waarom niet?





Bespreekpunt 2: Keuze groei

- Keuze groei aantal studenten 3% per jaar voldoende onderbouwd?
- Zo nee, op welke punten niet en waarom?





Bespreekpunt 3: Keuze groei

- Keuze dat 80% van nieuwe studenten in Maastricht gaat wonen voldoende onderbouwd?
- Zo nee, waarom niet?





Bespreekpunt 4:

Keuze grootschalig-kleinschalig

- Keuze 75% grootschalig voldoende onderbouwd?
- Zo nee, waarom niet?





Bespreekpunt 5: Quotering splitsen en omzetten

- Eens met keuze ombouw 40-40-40 naar:
 - 50 eenheden splitsen per jaar
 - 50 eenheden omzetten naar kamers per jaar
 - 20 herbestemming monumenten (<25 eenheden)
- Zo nee, waarom niet?





Bespreekpunt 6: Betaalbaarheid

- Nadruk op betaalbaarheid goed ingevuld?
- Zo nee, waarom niet?





Bespreekpunt 7:

Rol corporaties bij uitvoering

- Willen en kunnen corporaties bijdrage leveren aan uitvoering programma?
- Zo nee, waarom niet?
- Zo ja, welke bijdrage?





Bespreekpunt 8: Voorkeurslocaties

- Worden criteria voorkeurslocaties gedeeld?
- Zo nee, waarom niet?





Bespreekpunt 9: Kansen

- Wat ziet u als de grootste kansen bij de uitvoering van het programma?





Bespreekpunt 10: Knelpunten

- Wat ziet u als de grootste knelpunten bij de uitvoering van het programma?





Bespreekpunt 11: Bijdrage aan uitvoering

- Welke concrete bijdrage wilt u leveren aan de uitvoering van het programma?
- Wat verwacht u daarbij van de andere betrokken partijen?



Verslag Consultatiebijeenkomst

Programmering studentenhuysvesting 2019-2024

d.d. 5 februari 2019

Na een welkom van de wethouder Vivianne Heijen wordt een inleiding gegeven over de hoofdpunten uit de conceptprogrammering studentenhuysvesting (de presentatie is als bijlage bij dit verslag gevoegd). Vervolgens worden deze hoofdpunten als 10 afzonderlijke bespreekpunten aan de aanwezigen voor commentaar voorgelegd. Na afloop is er ruimte gepland om met elkaar verder van gedachten te wisselen en eventueel vragen te stellen aan de aanwezige ambtenaren.

De bijeenkomst is niet bedoeld om van gedachten te wisselen over het beleid voor splitsen en omzetten aangezien het college daar na overleg met de stedelijke partners eind december 2018 een besluit over heeft genomen. Daaraan gekoppeld is het ook niet de bedoeling om van gedachten te wisselen over het facet bestemmingsplan woningomzetting en woningsplitsing. Ten derde gaat de bijeenkomst ook niet over de lopende uitvraag tijdelijke studentenhuysvesting. Een aantal indieners is hierover inmiddels apart benaderd.

Bespreekpunt 1: Wordt de analyse van vraag een aanbod gedeeld?

Aan de hand van de stemming blijkt dat men het unaniem eens is met de analyse van vraag en aanbod zoals deze is gemaakt.

Vraag 1: Hoe en wanneer zullen de verschillen a.d.h.v. de monitoring worden meegenomen?

Antwoord gemeente: Volgend jaar zal dit naar voren geschoven gedeelte van de stedelijke woonprogrammering weer in deze totale programmering worden ingesluisd. Dan vindt er een herijking plaats op basis van het nieuwe Apollo onderzoek en het jaarlijks te herhalen onderzoek van de Maastrichtse Studentenraad.

Vraag 2: Wat is de betrokkenheid van de Universiteit bij de onderzoeken?

Antwoord gemeente: Het uitgangspunt van 3% groei is in goed overleg met de Universiteit tot stand gekomen. De UM ondersteunt deze keuze. Dat geldt ook voor de andere onderdelen uit de programmering.

Vraag 3: Hoe verhoudt zich de wens van de gemeente om studenten die hier studeren vast te houden, welke mede afhankelijk is van de kwaliteit, tot de betaalbare huursom van € 330,00 per zelfstandige wooneenheid?

Antwoord gemeente: Een deel van het antwoord zal volgen uit de hele stedelijke programmering waarbij we ervoor moeten zorgen dat er, meer dan nu, aanbod is voor kleinere huishoudens met een goede verhouding tussen prijs en kwaliteit.

Bespreekpunt 2: Is de keuze voor 3% groei per jaar voldoende onderbouwd?

Er zijn geen opmerkingen en of vragen.

Bespreekpunt 3: Is de keuze dat 80 % van de studenten in Maastricht gaat wonen voldoende onderbouwd?

Er zijn geen opmerkingen en of vragen.

Bespreekpunt 4: Is de keuze 75% grootschalig voldoende onderbouwd?

Vraag 1: Hoe zorgen we ervoor dat we op tijd betaalbare kamers af hebben, rekening houdende met het, volgens de Studentenraad, risico van grootschalige projecten? Denk daarbij aan vertraging als gevolg van logge processen en of als blijkt dat zaken te duur uitpakken en daardoor vertraging oplopen. Hierbij wordt nog opgemerkt of dit wel voldoet aan de behoefte van de student.

Antwoord gemeente: Het risico op vertraging kan worden beperkt door hier heldere afspraken over de uitvoering met elkaar te maken. Gemeente is van mening dat met grootschalige huisvesting goed kan worden ingespeeld op de behoefte van (met name, maar niet uitsluitend) internationale studenten.

Vraag 2: De gemeente richt zich op grootschalige woonlocaties voor studenten (grote studentenhuizen). Een Campus heeft echter de daarbij behorende faciliteiten. Wat is de visie van de gemeente in deze?

Antwoord gemeente: Er wordt onderscheid gemaakt in een grootschalige campusontwikkeling in Randwyck en daarnaast een aantal kleinere grootschalige locaties verspreid liggende locaties. De invulling verschilt met faciliteiten verschilt per locaties. Gemeente heeft in ieder geval de intentie Als gemeente maken we niet de keus voor alleen maar grootschalige woonlocaties. We hebben de intentie om deze ook de geur en kleur te geven van een Campus en de daarbij behorende faciliteiten.

Opmerking: Buurtvertegenwoordigers merken op voorstander te zijn van de verhouding 75 % - 25%. Daarbij wordt opgemerkt dat een campuslocatie, mits met een goede verbinding met de totaliteit, ook best nabij een buurt zou kunnen zijn.

Vraag 3: In hoeverre kunnen studenten daadwerkelijk verwachten dat er ook echt campussen komen met alles erop en eraan, rekening houdende met de ervaringen uit het verleden?

Antwoord gemeente: Verwezen wordt naar het antwoord op vraag 1 bij dit punt waarbij de intentie blijft om bij de afspraken met partijen rekening te houden met deze intentie zodat realisatie daadwerkelijk plaats gaat vinden. Dus naast huurprijs en realisatietermijn zal er ook rekening worden gehouden met deze intentie.

Vraag 4: Hoe grootschalig is een campus?

Antwoord gemeente: De ondergrens van 25 eenheden voor grootschalige huisvesting is vastgelegd in het beleid voor splitsen en omzetten. Voor een campus met bijbehorende voorzieningen is een zekere schaalgrootte noodzakelijk. Een bovengrens voor grootschalige c.q. campushuisvesting is (nog) niet bepaald.

Bespreekpunt 5: Eens met de ombouw van 40-40-40 naar 50-50-20 (splitsen-omzetten-herbestemmen)?

Opmerking 1: Er zijn nog veel mooie leegstaande gebouwen die nu niet de woonfunctie hebben welke je zou kunnen herbestemmen. Het zou zonde zijn als deze straks niet benut zijn voor deze bestemming. Wees als gemeente als het ware een makelaar van deze panden.

Reactie gemeente: Dat gebeurt nu al. Als gemeente zijn we aangenaam verrast door het grootte aantal plannen dat is ingediend voor de tijdelijke uitvraag waarbij geen sprake is van nieuwbouw maar van hergebruik van bestaande gebouwen. Het blijft de voorkeur van de gemeente om eerst te kijken naar hergebruik van bestaande gebouwen voor dat we over gaan tot nieuwbouw.

Opmerking 2: Buurten zijn voor het handhaven van de 40-40-40 verhouding en dus niet voor ombouw naar 50-50-20.

Vraag 1: Waarom de keuze 20% herbestemmen beperken tot monumenten en niet ook gebouwen met geen woonfunctie? Dit werkt beperkend op het aantal gebouwen met de mogelijkheid herbestemmen.

Antwoord gemeente: Dat is een misvatting. Het gaat niet alleen om monumentale woongebouwen, maar om monumentale panden in zijn algemeenheid. De bewuste keuze voor monumentale panden heeft primair te maken met het belang dat de gemeente hecht aan een invulling hiervan. Maastricht is 2^e monumentenstad van Nederland en de meerwaarde van invulling van monumenten gaat verder dan alleen het lenigen van de woonbehoefte.

Opmerking 3: Buitenlandse studenten zoeken luxueuzere woonunits dan de prijs van € 239,00 toe laat. Beperk het aanbod niet tot deze prijs maar probeer ook wat meer luxe wooneenheden te realiseren.

Reactie gemeente: Het lijkt een misvatting te zijn dat de inkomsten van buitenlandse studenten zo veel hoger zijn. Uit het Apollo rapport blijkt dat buitenlandse studenten zelfs gemiddeld een lager inkomen hebben. Een mogelijke verklaring kan zijn dat de inkomensverschillen tussen buitenlandse studenten veel groter zijn dan tussen Nederlandse studenten. Daarmee is ook een groot deel van de buitenlandse studenten aangewezen op goedkopere studentenhuysvesting.

Bespreekpunt 6: Is de nadruk op betaalbaarheid goed ingevuld?

Vraag 1: Hoe kunnen we garanderen dat grootschalige panden in handen van de gemeente niet doorverkocht worden aan projectontwikkelaars en dan ineens twee keer zo duur uitvallen?

Antwoord gemeente: Dat kunnen we als gemeente alleen als we in de positie zitten als grond of gebouweigenaar. Je zou dan als gemeente naast bij de afspraken over verkoop ook afspraken kunnen maken over doorverkoop.

Opmerking: Laten we geen beleid voeren op een gemiddelde student voor wat betreft de betaalbaarheid.

Bespreekpunt 7/11: Rol corporaties?

Opmerking: Een van de aanwezige woningcorporaties merkt op nu geen heel hoge ambities te hebben. Bezien wordt of op alternatieve wijze het investeringsvermogen kan worden vergroot. Als de gemeente kiest voor betaalbaarheid i.p.v. beschikbaarheid zal het erg lastig worden. Bekeken wordt hoe zij een handreiking kunnen doen aangezien bij de uitvoering van het programma omdat studentenhuysvesting als één van hun taken wordt gezien.

Vraag 1: Hoe gaat het straks met contingenten in relatie tot flexibiliteit?

Antwoord gemeente: Daar kunnen we nu nog niks over zeggen. We gaan nu een traject in van een nieuwe woonprogrammering. Daarnaast moeten we ook een regionaal traject doorlopen waar de regio en de provincie bij zijn betrokken. Meerdere regiogemeenten ervaren de spanning tussen de huidige woningmarktsituatie en de huidige regionale afspraken. Gedeputeerde Staten hebben aangegeven hier nog eens goed naar te kijken. Bedacht moet worden dat Maastricht in de huidige programmering al veel uitzonderingen heeft in vergelijking tot andere regiogemeenten. Discussie in de raad over de opstelling van Maastricht hierin moet nog worden gevoerd.

Bespreekpunt 8: Voorkeurslocaties

Is m.u.v. Randwyck niet expliciet aan de orde geweest.

Bespreekpunt 9/11: Wat ziet u als grootste kansen bij de uitvoering?

- De programmering zoals voorgesteld kan een gunstig effect hebben op de betaalbaarheid.

- Een ruime programmering (incl. tijdige evaluatie) en de keuze voor een Health Campus met wonen.
- De verhouding grootschalig/kleinschalig. Waarbij ook geldt dat grootschalig nabij buurten kan mits het totaalplaatje met verbindingen goed is. Hierdoor minder druk op de straten in de buurten. Kansen voor verbetering van de verhouding tussen buurten en studenten.
- Het gezamenlijk komen tot een integraal plan voor een Health Campus waarbij niet alleen Randwyck betrokken gaat worden maar ook de omliggende wijken. Vervolgens investeringsprogramma opstellen en afspraken maken wie wat gaat doen.

Deze opmerking wordt door meerdere partijen onderschreven. Wonen Limburg wil graag gezamenlijk investeren met de corporaties maar ook met de aanwezige andere partijen.

Wethouder Vivianne Heijnen merkt daarbij op dat de ontwikkeling van Randwyck belangrijk is voor de economische ontwikkeling van de stad. Het wordt gewaardeerd dat één van de corporaties deze oproep doet en de verwachting wordt uitgesproken dat dat deze wordt gedragen door de andere corporaties en dat zij, in samenwerking met andere partijen, hun rol in deze willen spelen. Zij wil dit in het college bespreken.

- Investeren in de kwaliteit van het aanbod draagt bij aan het behoud van de concurrentiepositie van Maastricht.

Bespreekpunt 10/11: Knelpunten?

- Plannen moeten ook daadwerkelijk gefaciliteerd worden in zijn totaal met een wat bredere visie.

Reactie wethouder: Dit is een bekend punt dat vaak onder de aandacht is gebracht. Integrale samenwerking staat hoog op de agenda van het college.

- De woonprogrammering wordt gebruikt als een soort middel voor de leefbaarheid, naast het vele beleid dat daar al op gevormd is. Dat staat op gespannen voet met de idee om de gehele stad als campus te behandelen.

Reactie gemeente: woonprogrammering is op meer gebaseerd dan alleen leefbaarheid.

- Tabel 10, berekening uitbreidingsbehoefte in relatie tot een groot aantal panden waarvan niet bekend is of ze gelegaliseerd zijn. De kans wordt gezien, maar er is ook een vraagteken in de huidige programmering wat betreft het controleren van panden met 3 en 4 studenten. Controle zou moeten plaatsvinden op legalisatie en brandveiligheid om een beeld te krijgen van de totale cijfers welke de programmering ten goede kunnen komen.

Reactie gemeente: in programmering wordt hiermee rekening gehouden. Harde getallen zijn hier nog niet aan op te hangen.

- Het idee dat Nederlandse studenten die verder weg wonen meer kans maken dan studenten die dichterbij wonen is geen goede gedachte. Het verzoek deze niet verder te verkennen.

Reactie: is tot op heden niet opgepakt voor verdere uitwerking.

- Als grootschalige projecten niet op tijd afkomen, die niet compenseren met meer splitsen en/of omzetten.

De wethouder bedankt alle aanwezigen voor de inbreng en spreekt haar waardering uit voor de bijeenkomst. Er zal een vervolgbijeenkomst worden georganiseerd over de vertaling van het programma in concrete projecten. De oproep wordt gedaan om actief aan de invulling van de vervolgbijeenkomst bij te dragen.

Wonen en Leefkwaliteit, 19 februari 2019

**BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 13-03-2019
No. 2019-08061 (Ruimte)
No. 2019-08063 (Raad)**

Maastricht, 13 maart 2019

Betreft: Bijdrage Woonprogrammering studentenhuysvesting 2019 - 2024

Geachte raadsleden,

Hierbij een bijdrage van Argus Buurtplatform aan de stadsronde "Woonprogrammering studentenhuysvesting 2019 - 2024" n.a.v. de eerdere informele lunch-bijeenkomst (5 feb jl.) met Wethouder en betrokkenen uit voornamelijk de woning-markt.

Uitgangspunt voor de bijbehorende presentatie (zie raadsstukken) is de gemaakte, voornamelijk kwantitatieve, analyse en bijbehorende doelstellingen :

1. 3% jaarlijkse groei
2. berekening uitbreidingsbehoefte: 2890
3. prioriteit grootschalige huysvesting : 2175
4. betaalbaarheid: 390/530 EUR

Wat betreft de juistheid van de analyse ontstonden bij de deelnemers toen geen vragen. Op-en aanmerkingen hadden vooral betrekking op de daadwerkelijke inrichting van een toekomstige campus met een bijbehorend voorzieningen-niveau.

Argus Buurtplatform richt zich traditie-getrouw op kwalitatieve beoordeling vanuit het Statenkwartier dat een grote groep jonge burens huysvest.

Allereerst is het eigenlijk verbazingwekkend dat 3% groei jaarlijkse groei ook voor de komende 5 jaar wordt aangehouden, terwijl het met name dankzij de discussie over de rol van de Engelse taal op universiteiten nu duidelijk is dat die groei voor een belangrijk deel wordt veroorzaakt door buitengewoon aantrekkelijke studie-kosten voor buitenlandse studenten. Een wellicht kortstondige aantrekkingskracht op kosten van de Nederlandse belastingbetaler.

Daarnaast is, gezien het mogelijke zeepbel-effect, zinnig om minimaal de vraag te stellen of de berekende uitbreidingsbehoefte niet voornamelijk becijferd is om grootschalige huysvesting als prioriteit te rechtvaardigen. Een campus vergt immers aanzienlijke investeringen. Voor het Statenkwartier is het in

ieder geval van belang dat indien de toekomstige groei-cijfers mochten tegenvallen, dat geen langdurige leegstand van studentenhuizen tot gevolg kan hebben.

Bijzondere aandacht zou daarbij uit moeten gaan naar het beschermen van traditionele studentenhuizen, vaak gerelateerd aan Nederlandse Studentenverenigingen, waar studenten samen lust en leed delen. Het is een publiek geheim dat de tweespalt tussen Nederlandse- en buitenlandse-studenten vooral goed buiten de "werktijd" op de universiteit tot uitdrukking komt. Huizen waar jongen mensen niet met elkaar maar slechts naast elkaar wonen belichamen letterlijk een buurt zonder burens. "Beter een goede buur dan een verre vriend is" en blijft een Nederlands spreekwoord waar we trots op mogen zijn.

Tijdens de genoemde bijeenkomst accentueerden verantwoordelijk ambtenaren dat m.b.t. de betaalbaarheid en het gewenste voorzieningen-niveau van een campus afspraken met investeerders konden worden gemaakt. Een soort package-deal.

In die context zouden we graag willen wijzen op de belangen van burgers/burens. De package-deal (2016) tussen Servatius en de gemeente leidt nu bij de Ravelijn tot juridische strijd. Ook bij de geplande komst van de COOP in het Jekerkwartier, naast de Tapijn-campus, blijken de belangen niet goed afgewogen.

Deze laatste casus is niet alleen noemenswaardig omdat de COOP tot nu toe geen vestiging in Maastricht had, maar wel een campus-winkel op de universiteit Twente. Hopelijk is er geen sprake van een package-deal met het grootste bedrijf in de Gemeente Maastricht- de UM, die tot voor kort tevens werkgever was van de huidige verantwoordelijk wethouder. De Wethouder was namelijk, zie CV: campus-directeur in Brussel. In elk geval mag inmiddels wel duidelijk zijn dat de traditionele buurtwinkel niet alleen concurrentie krijgt van een, naast de universiteit's bibliotheek gelegen 'mandjes-supermarkt' (800 m2 volgens de vak-pers) omdat daar slechts een beperkte parkeermogelijkheid bestaat.

Argus Buurtplatform is dan ook van mening dat bij de woonprogrammering in ieder geval met zorg het publieke kader voor een grootschalige campus - een bestemmingsplan, met betrokkenen moet worden geschapen voordat intentie-verklaringen, samenwerkingsverbanden etc. met mogelijke toekomstige investeerders worden ondertekend. Daarbij moet natuurlijk elke schijn van partijdigheid, zie ook algemene beginselen van behoorlijk bestuur, worden vermeden.

Bij voorbaat dank voor uw rechtvaardigheid.

Met vriendelijke groet,

namens Argus Buurtplatform