



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van Groep Alexander Lurvink
de heer A.F.V. Lurvink

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP	DATUM	BIJLAGEN
Schriftelijke vragen van Groep Alexander Lurvink inzake Uitlopende Studentenhuisvestingscrisis	25 oktober 2021 Verz.: 25-10-2021	-
BEHANDELD DOOR	TELEFOONNUMMER	ONZE REFERENTIE
SM (Suzanne) Mestrom	043 350 4374	2021.29352
E-MAILADRES	FAXNUMMER	UW REFERENTIE
Suzanne.Mestrom@maastricht.nl	043 - 350 4141	---

Geachte heer Lurvink,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft.

Vraag 1:

In een publicatie in de Limburger en de Observant erkent de leiding van de universiteit dat ze geen zicht heeft op werkelijke aantallen huisvesting zoekende studenten. Erkent u dat sinds 15 september nog steeds geen onderzoek, peiling of meting van het huidige tekort aan studentenhuysvesting is uitgevoerd waardoor u nog steeds geen duidelijk beeld heeft van de situatie?

Antwoord 1:

De gemeente heeft aan ABF Research opdracht gegeven om voor Maastricht de lokale monitor studentenhuisvesting 2021 uit te voeren. Op basis van deze nieuwe gegevens willen we de verwachte behoefteontwikkeling herijken. De kosten hiervan worden gedeeld met Maastricht Housing/UM. We beschikken al over de informatie uit de Landelijke monitor studentenhuisvesting (LMS) van het Kennisinstituut Studentenhuisvesting (Kences - [LMS2021 - Voorwoord - Nederland \(incijfers.nl\)](#)). Deze werd op 7 oktober online gepubliceerd. Vergeleken bij andere grote studiesteden zoals Amsterdam, Haarlem, Leiden, Nijmegen en Rotterdam wordt de situatie in Maastricht in de landelijke monitor getypeerd als 'evenwichtig'. Zie ook beantwoording vraag 17.

Vraag 2:

Waarom heeft u tot nu toe geen onderzoek laten voeren om achter de harde (of zachte) cijfers te komen?

Antwoord 2:

Zie beantwoording vraag 1.

Vraag 3:

Op basis van welke cijfers heeft u besloten om de aangekondigde maatregelen (RIB 21 september) te nemen?

Antwoord 3:

De aangekondigde maatregelen zijn opgesteld op basis van signalen van studenten, de universiteit en verhuurders. Op dit moment staan er zo'n 30 studenten op de lijst van SOS Maastricht voor een couch-surf plek (dit waren er 60). Bij Maastricht Housing hebben zich voor de 26 extra plekken in de



DATUM
25 oktober 2021

Heksenstraat zo'n 56 studenten gemeld waarvan er 17 op de wachtlijst staan in afwachting van extra woonruimte. Daarmee hebben we de meest problematische gevallen naar verwachting in beeld: in totaal zo'n 100 tot 150 personen. Naast deze 100-150 studenten zijn er nog meer op zoek naar woonruimte in Maastricht, zoals de studenten die nu in Vaals, Heerlen en Sittard wonen of in hotels verblijven. Bij de 100-150 studenten gaat het dus om de studenten die nu nog naarstig op zoek zijn naar woonruimte.

Vraag 4:

In hoeverre hebben de gemeentelijke maatregelen, zoals de hospita-regeling, hotelarrangementen en de Residenties Gerlachus en Heksenstraat, de crisis in de studentenhuisvesting daadwerkelijk verlicht en in hoeverre beschouwt u deze maatregelen als voldoende? Zo ja, waarom wel? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 4:

Deze maatregelen hebben in ieder geval gezorgd voor 31 tijdelijke extra studentenwoningen in Maastricht. Omdat voor hospitaverhuur geen vergunning nodig is kan de gemeente niet beoordelen in hoeverre bewoners kamers hebben aangeboden als hospita. Ook de exacte effecten van de aangeboden hotelkamers op het verlichten van de huisvestingsvraag is lastig in te schatten. Gelet op de huidige schattingen van de omvang van de problematiek zijn de nu ingezette maatregelen niet voldoende. Er wordt dan ook onverminderd doorgewerkt om andere oplossingen te onderzoeken en te realiseren. Een voorbeeld hiervan is het aanbod van Xior. Xior biedt 50 units in Vaals aan met de mogelijkheid om door te stromen naar Maastricht als daar weer units beschikbaar komen. Zie ook beantwoording vraag 10.

Vraag 5:

In de RIB heeft u het over gedeelde verantwoordelijkheid van de universiteit en gemeente op studentenhuisvesting. Graag een uitgebreid uitleg wat u hiermee bedoelt?

Antwoord 5:

De universiteit is primair verantwoordelijk voor de communicatie met de studenten en met de gemeente (plan studentenhuisvesting). De gemeente is, conform de door de raad vastgestelde [woonprogrammering](#) in 2021, verantwoordelijk voor de uitvoering van het Studentenhuisvestingsplan 2019-2025 en is daarbij afhankelijk van aannemers, leveranciers, ontwikkelaars, uitvoerders, buurten, etc.

Vraag 6:

Hoort volgens u studentenhuisvesting als taak bij de universiteit? Hoe zou de universiteit dit moeten financieren?

Antwoord 6:

Nee. De UM kan en mag, met uitzondering van het Guesthouse, niet investeren in studentenhuisvesting. Om structureel te mogen investeren, moet er (wettelijk) sprake zijn van een positieve businesscase. Een (grote) woningvoorraad aanhouden bij een fluctuerende vraag biedt daarvoor onvoldoende zekerheid. Incidenteel kan de UM via eigen vastgoed bijdragen. Zoals nu gebeurt met 26 wooneenheden aan de Heksenstraat.

Vraag 7:

Welke arrangementen en kortingen en hoeveel hiervan heeft u kunnen regelen met Maastrichtse hotels? Hoeveel studenten maken hier gebruik van? Graag ontvangen wij een schriftelijke kopie van deze afspraken.



DATUM
25 oktober 2021

Antwoord 7:

We hebben begin augustus een algemeen verzoek verstuurd vanuit de gemeente aan ons bekende hotels en de Samenwerkende hotels Maastricht (SAHOT), die deze email heeft verspreid onder haar leden. Ook hebben we telefonisch contact opgenomen. We hebben hotels die positief op deze email reageerden, doorverwezen naar Maastricht Housing en geen concrete schriftelijke afspraken vastgelegd. Ook hebben er hotels Maastricht Housing rechtstreeks benaderd. Er zijn momenteel drie hotels aangesloten bij Maastricht Housing: The Student Hotel (15% korting), Aparthotel (vanaf november) en Easyhotel (ongeveer 900 euro per maand voor een 2-persoonskamer). Het is niet bekend hoeveel studenten hier momenteel gebruik van maken.

Vraag 8:

Mocht tussen nu en december niet voldoende doorstroming plaats vinden en geen alternatieve noodopvanglocatie mogelijk worden gemaakt, hoe verwacht u de instroom van studenten in januari en februari op te vangen? Hieronder vallen ook uitwisselingsstudenten die nieuw op de huisvestingsmarkt komen en daardoor automatisch een achterstand hebben bij de huidige woningzoekenden.

Antwoord 8:

De aantallen nieuwe uitwisselingsstudenten en uitstromende studenten die vervolghuisvesting hebben gevonden en studentenwoningen verlaten zijn niet bekend. Daardoor is de mogelijke mismatch ook niet bekend. We blijven in de tussentijd zoeken naar tijdelijke oplossingen en aanvullende permanente huisvesting, maar blijven hierbij ook afhankelijk van ontwikkelaars omdat de gemeente zelf geen woningen bouwt of verhuurt.

Vraag 9:

Hoe verwacht u de studenten die nu gehuisvest zijn in Gerlachus en Heksenstraat in januari en februari te huisvesten?

Antwoord 9:

De universiteit en de gemeente verwachten dat er tegen die tijd doorstroom heeft plaatsgevonden. Zie ook beantwoording vraag 8 en 10.

Vraag 10:

Welke maatregelen ter preventie van een nieuwe crisis, zoals mogelijk al in begin 2022, heeft u al genomen en overweegt u nog te nemen? Welke preventieve maatregelen heeft u al genomen of overweegt u te nemen ter voorkoming van een huisvestingstekort in september 2022?

Antwoord 10:

De maatregelen zijn op te delen in acties om de vraag te verlagen en het aanbod te vergroten.

Acties om de vraag naar studentenhuysvesting te verlagen:

- a) *De instroom van studenten is lastig om te beïnvloeden. Nederlandse universiteiten kunnen studenten niet zomaar weigeren (los van de numerus fixus studies). Kanttekening hierbij is wel dat de groei in studentenaantallen gelinkt is aan de groei van het aanbod aan opleidingen. Met de komst van een complete bètafaculteit heeft de UM afgelopen jaren een flinke verbreding van haar profiel gekregen, waardoor ook het aantal studenten sterk is gegroeid. Dergelijke grote stappen zijn voor komende jaren niet voorzien, waardoor het de verwachting is dat de groei iets zal afvlakken.*
- b) *Verder wordt in de communicatie tussen de universiteit en de aankomende studenten op dit moment veel informatie gegeven over huisvesting en over de mogelijke problemen met het vinden van een kamer, zeker in de piekmaanden. In de toekomst wordt er nog meer de*



DATUM
25 oktober 2021

nadruk gelegd op de boodschap dat het vinden van een kamer in Maastricht aan het eind van de zomer geen vanzelfsprekendheid is, dat er langere wachttijden kunnen zijn dan voorgaande jaren en dat gerekend moet worden op hogere huisvestingskosten en/of hogere reiskosten als moet worden uitgeweken uitwijken naar huisvesting (verder) buiten Maastricht.

- c) *Tot slot maakt de universiteit het mogelijk voor studenten die grote problemen ondervinden in hun huisvesting om online onderwijs te volgen.*

Acties om het aanbod aan studentenhuysvesting te vergroten zijn op te delen in vier sporen:

1. *Hospitaverhuur. De gemeente blijft actief op deze mogelijkheid wijzen. Voor de 'hospitaverhuur' is op Maastricht Housing een aparte portal aangemaakt waar tot nu toe 25 hospita's zijn aangemeld.*
2. *Eigen vastgoed/leegstandsbeheer: Dit is lastig gebleken. We hebben als gemeente steeds minder vastgoed en het vastgoed dat we hebben kent nauwelijks leegstand.*
3. *Hotels. We blijven vraag en aanbod matchen. Er zijn op dit moment drie hotels aangesloten: The Student Hotel (15% korting), Aparthotel (vanaf november) en Easyhotel (ongeveer 900 euro per maand voor een 2-persoonskamer).*
4. *Gesprekken met verhuurders en andere gemeenten:*
 - a. *Gerlachus: 11 tijdelijke tweepersoons eenheden tot eind van het jaar.*
 - b. *Xior biedt 50 units in Vaals aan met de mogelijkheid om door te stromen naar Maastricht als daar weer units beschikbaar komen.*
 - c. *Woningstichting Weller uit Heerlen heeft contact opgenomen m.b.t. een jongerenproject dat ze momenteel afronden. Hier komt ook plek voor studenten. Nog onduidelijk is om hoeveel eenheden dat gaat. Vervolgoverleg is ingepland.*
 - d. *In Sittard worden er twee leegstaande DSM kantoorgebouwen omgebouwd tot 300 studentenkamers voor onder andere de studenten in Maastricht. Oplevertijd is nog niet bekend.*
 - e. *We gaan de initiatiefnemers met commerciële panden die bij ons bekend zijn contacteren. Kantoorlocaties zouden zich bijvoorbeeld kunnen lenen voor snel omzetten naar (tijdelijke) studentenhuysvesting. Maar de gewildheid als kantoorlocatie bepaalt of zo'n locatie ook daadwerkelijk (en voor welke termijn) wordt omgevormd. Dit omdat kantoorlocaties ook naar de toekomst toe belangrijk blijven voor de economie en werkgelegenheid van de stad.*
 - f. *Voor wat betreft de langjarige ontwikkeling van studentenhuysvesting worden er 1000 eenheden toegevoegd, waarvan een groot deel in Randwyck.*

Vraag 11:

Vanaf welk punt bent u bereid om een noodopvang te realiseren in bijvoorbeeld het MECC of een sporthal met stretcher-bedden?

Antwoord 11:

Dit is voor ons een scenario dat enkel plaatsvindt wanneer bewoners (studenten of anderszins) te maken krijgen met een noodsituatie waardoor men moet evacueren – zoals het geval was bij de hoogwaterstand in Randwyck. Het langer verblijven in gebouwen die niet bedoeld zijn om te wonen is in veel gevallen een onveilige en daardoor onwenselijke situatie. Het heeft de voorkeur van de gemeente dat er dan wordt besloten om tijdelijk onderwijs op afstand aan te bieden.

In een interview aan De Limburger waar u deel aannam, lezen wij terug de verwachting van UM bestuurder dhr. Nick Bos dat de jaarlijkse doorstroming ook dit jaar plaats zal vinden met als rechtvaardiging de historische cijfers. Vanuit gesprekken met makelaars, ontvangen wij een heel



DATUM
25 oktober 2021

ander beeld, namelijk dat er op dit moment gemiddeld 25% minder doorstroming plaats vindt dan voorgaande jaren.

Vraag 12:

Waarop wordt de aanname gemaakt dat de doorstroming ook daadwerkelijk zal leiden tot een verlichting van de crisis?

Antwoord 12:

Zoals u zelf aangeeft doet dhr. Bos deze aanname op basis van historische cijfers. Als gemeente gaan we er wel vanuit dat doorstroming plaats zal vinden, maar doen we geen uitspraak over de omvang van deze doorstroming. De omvang van de problematiek is nog niet helemaal duidelijk, waardoor de rol die doorstroming kan bieden bij het verlichten van die problematiek ook nog niet duidelijk is.

Vraag 13:

Waarom denkt u dat de voorziene doorstroming tussen nu en eind dit jaar niet gevuld zal worden door studenten die nu nog niet gehuisvest zijn?

Antwoord 13:

Ik houd er rekening mee dat de doorstroom deels of wellicht volledig gevuld zal worden door studenten die nu nog niet gehuisvest zijn.

Vraag 14:

Hoe gaat u de huisvesting zoekende student opvangen mocht een vergelijkbare jaarlijkse doorstroming dit (bijzondere) jaar niet plaats vinden?

Antwoord 14:

Zie beantwoording vraag 8 en 10.

Wij hebben verontrustende signalen ontvangen van onrechtmatige tijdelijke noodoplossingen, zoals lange verblijf studenten die, vanwege het tekort in september 2021 in studentenhuisvesting die bestemd is voor kortverblijf studenten zijn getrokken, waardoor aankomende kortverblijf studenten een achterstand op de woonmarkt oplopen, of huurders die uit solidariteit illegaal een kamer ter beschikking stellen en daardoor zichzelf contractueel kwetsbaar stellen bij hun verhuurder, of studenten die in andere gemeenten in niet woon-bestemde panden alsnog een onderdak hebben weten te vinden dankzij een goed gemeente pand-eigenaar. Deze wildgroei aan tijdelijke noodoplossingen geeft aan in hoeverre het college niet in controle is van de huidige situatie en deze heeft laten uitlopen tot onacceptabel dieptepunt.

Vraag 15:

Welk plan heeft u ontwikkeld om studenten zo snel mogelijk te huisvesten in een tijdelijke onregelmatige noodopvang zonder dat zij opnieuw extra krapte op de woningmarkt veroorzaken en daarmee de gewenste doorstroming tegenhouden?

Antwoord 15:

Zie hiervoor de beantwoording van vragen 8 en 10. We maken geen onderscheid in de oplossingen die we zoeken voor aanvullende studentenhuisvesting. Deze zijn beschikbaar voor studenten die nog geen huisvesting hebben en degene die doorstromen.

Vraag 16:



DATUM
25 oktober 2021

Vanaf welk dieptepunt overweegt u de universiteit te adviseren om aankomende studenten te waarschuwen niet naar Maastricht te komen omdat er geen huisvesting beschikbaar is?

Antwoord 16:

We zouden ervoor willen pleiten om hier voortdurend – niet pas op een piekmoment - en niet lokaal maar landelijk te communiceren. Studenten overwegen vaak meerdere universiteiten bij hun studiekeuze. Het zou goed zijn als er transparant gecommuniceerd wordt over de voor- en de nadelen van iedere universiteit waar de mogelijkheid tot het digitaal volgen van onderwijs en de beschikbare woonruimtes / krapte op de studentenhuusvestingsmarkt onderdeel van is. Zo kunnen studenten zelf de overweging maken wat ze in hun keuze voor universiteit willen laten meewegen.

Vraag 17:

Welke gevolgen zal zo'n waarschuwing hebben voor het imago van de stad?

Antwoord 17:

We zijn voorstander van om inzicht te geven in het aantal beschikbare woonruimtes per studentenstad zoals bijvoorbeeld Kences doet in de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting ([LMS2021 - Voorwoord - Nederland \(incijfers.nl\)](#)). Uit deze gegevens (op basis van enquêtes en gegevens van DUO en CBS) blijkt dat Maastricht in vergelijking tot andere studentensteden in Nederland het niet slechter doet op het vlak van 'woondruk' voor studenten. Samen met Arnhem, Breda, Dronten, Ede, Enschede, Groningen, Wageningen en Zwolle wordt de drukindicator hier als evenwichtig (o) beoordeeld (terwijl andere steden + krap en ++ als zeer krap scoren). De hoge landelijk ervaren druk op de studentenhuusvestingsmarkt kan daarom ook positief bijdragen aan het imago van Maastricht als studentenstad.

Drukindicator naar woonstad (uit de landelijke monitor studentenhuisvesting oktober 2021)

Woonstad	Drukindicator	Woonstad	Drukindicator
Amsterdam	++	Haarlem	++
Arnhem	o	Leiden	++
Breda	o	Maastricht	o
Delft	+	Nijmegen	++
Den Haag	+	Rotterdam	++
Dronten	o	's-Hertogenbosch	++
Ede	o	Tilburg	+
Eindhoven	+	Utrecht	++
Enschede	o	Wageningen	o
Groningen	o	Zwolle	o

Bronnen: DUO, CBS, enquête, 2020 - 2021

Vraag 18:

Hoe zal een voortdurende studentenhuusvestingscrisis nadelig andere inzetten beschadigen zoals bijvoorbeeld de profilering als kennisstad, of tijdens de Europese top over de toekomst van Europa in januari 2022, of onze lobby voor de komst van de Einstein telescoop?

Antwoord 18:

De krapte in studentenhuisvesting is doet zich in alle Nederlandse studentensteden voor (zie beantwoording vraag 17). De omvang van deze krapte is in Maastricht volgens de data minder omvangrijk dan in andere Nederlandse steden, waardoor het de inschatting is van het college dat dit noch ons imago als kennisstad noch onze lobby voor de komst van de Einstein telescoop zal schaden.



DATUM
25 oktober 2021

Vraag 19:

Bent u met ons eens dat het oplossen van de huidige studentencrisis een absolute prioriteit heeft en de stad alles uit de kast moeten halen om verdere imagoschade tegemoet te komen?

Antwoord 19:

We zijn reeds met hoge prioriteit kortetermijnoplossingen aan het zoeken voor de krapte op de studentenhuysvestingsmarkt. Voor de lange termijn worden er 1000 studenteneenheden toegevoegd.

Vraag 20:

Wetende dat de opleidingsmethode van het hoger onderwijs in Maastricht gebaseerd is op interactie (Probleemgestuurd Onderwijs), vindt u het dan normaal dat studenten vanwege de crisis op de studentenhuysvesting een onlineopleiding moeten volgen en dat dit tot nu toe de enige effectieve verlichting van de studentenhuysvestingscrisis is geweest?

Antwoord 20:

Dit is een afweging die de universiteit heeft gemaakt.

Vraag 21:

Erkent u dat het gebrek aan voorlichting aan buitenlandse studenten over hoe zij discriminatie kunnen melden een reden kan zijn waarom er geen aangiften en/of meldingen bij de politie zijn gedaan?

Antwoord 21:

Als het bij buitenlandse studenten niet bekend is dat zij discriminatie kunnen melden, kan dit inderdaad bijdragen aan het aantal meldingen dat wordt gedaan. Discriminatie kan onder andere gemeld worden via [Meldformulier discriminatie | politie.nl](#) . [ADV Limburg is het discriminatie meldpunt van Limburg.](#) | [Anti Discriminatie voorziening Limburg](#) & [Confidential advisor for students - Maastricht University](#) kunnen studenten bijstaan wanneer zij discriminatie ervaren.

Vraag 22:

Erkent u de verantwoordelijkheid van de gemeente om voorlichting te geven over de mogelijke procedure en het belang om discriminatie op de commerciële woningmarkt te melden? Rekening houdend met de angst en onervarenheid van studenten voor persoonlijke represailles? Zo ja, welke stappen heeft u in deze richting tot nu toe genomen en overweegt u nog te nemen?

Antwoord 22:

We zien dit als een gedeelde verantwoordelijkheid van de gemeente en de universiteit. We vragen [mymaastricht.nl](#) (een platform van zowel de universiteiten als de gemeente) om bovenstaande informatie over discriminatie toe te voegen aan de portal. Ook hebben we deze informatie gedeeld met het [Huurteam Zuid-Limburg](#).

Vraag 23:

Hoe verklaart u dat, ondanks eerdere vragen van collega raadsleden over discriminatie op de woningmarkt, maar ook over oplichting en misbruik, het speciaal ingerichte communicatiekanaal van de gemeente ([www.mymaastricht.nl](#)) tot op de dag van vandaag geen enkele voorlichting over deze problemen geeft?

Antwoord 23:

Er is op [mymaastricht](#) wel al informatie te vinden over oplichting en misbruik (o.a. via [Rights and obligations as tenant | mymaastricht.nl](#); [Agency fees | mymaastricht.nl](#) & [Rental contract \(red flags\) |](#)



DATUM
25 oktober 2021

mymaastricht.nl). Ik ben het met u eens dat ook informatie over discriminatie op dit platform te vinden zou moeten zijn. Deze informatie is daarom, naar aanleiding van uw vragen en suggestie, op 15 oktober aan mymaastricht aangeboden om te publiceren.

Vraag 24:

Welke stappen overweegt u ter bestrijding van discriminatie op de particuliere woonmarkt te nemen?

Antwoord 24:

Door meer informatie te verstrekken aan huurders via mymaastricht.nl over de juridische stappen die zij kunnen nemen wanneer ze discriminatie ervaren.

Vraag 25:

Ziet u de verhuurdersvergunning als een middel om discriminatie op de particuliere woningmarkt tegen te gaan?

Antwoord 25:

In het Wetsvoorstel staat dat alle verhuurders en bemiddelaars een werkwijze ter voorkoming van intimidatie en discriminatie moeten hebben als onderdeel van de vergunning. Hiermee wordt de basis gelegd om discriminatie bij kamerverhuur tegen te gaan.

Vraag 26:

Welke van de acht Goede Verhuurderschap pilots beschouwt u als kansrijk voor Maastricht en waarom? Welke beschouwt u als kansarm en waarom?

Antwoord 26:

De pilots en aanvullende informatie hierover zijn terug te vinden op [Pilots Goed verhuurderschap | Goed verhuurderschap | Woningmarktbeleid](#). Samenvattend ondernemen de 8 pilots de volgende acties:

- a) *Invoer van (een vorm van) verhuurdersvergunning; voor Maastricht worden de kansen van deze actie onderzocht als onderdeel van de 'Evaluatie Beleid Splitsen en omzetten 2021-2022'. Op dit moment is het dus nog te vroeg om hierover een positief of negatief oordeel te geven.*
- b) *Monitoring (van de omvang en herkomst van) slecht verhuurderschap; kansrijk. Via het Huurteam Zuid-Limburg krijgen we jaarlijks bericht van de bij hen gemelde typen cases (op jaarbasis ongeveer 300-350 bij geschillen met verhuurders over de huurprijs, servicekosten, bemiddelingskosten en leefbaarheid). We hebben nagevraagd bij het Huurteam of het ook mogelijk is om globale (i.v.m. privacywetgeving) locatiegegevens te verstrekken. Zo kunnen we in de toekomst een beter beeld krijgen van waar slecht verhuurderschap zich concentreert.*
- c) *Optreden tegen veelplegers van slecht verhuurderschap; dit hangt nauw samen met hoe kansrijk een verhuurdersvergunning is. De meerwaarde van een verhuurdersvergunning of 'bemiddelingsvergunning' (op basis van de APV) maakt onderdeel uit van de onderzoeksopdracht "Evaluatie Beleid Splitsen en omzetten 2021-2022". Optreden tegen slecht verhuurderschap vindt nu plaats via een privaatrechtelijke juridische procedure, waarbij huurders ondersteund kunnen worden door het Huurteam Zuid-Limburg. Veelplegers zou men extra kunnen straffen door het intrekken van een verhuurdersvergunning (zoals de gemeente Rotterdam voornemens is te doen). Het is echter de vraag of dit juridisch mag en in hoeverre de 'Evaluatie Beleid Splitsen en omzetten 2021-2022' de verhuurdersvergunning als kansrijk ziet.*
- d) *Meer informatieverstrekking aan huurders: kansrijk, zie ook de beantwoording van vraag 22 en 23.*



DATUM
25 oktober 2021

Tijdens gesprekken rondom de studenten-woonprogrammering hebben woningcorporaties aangegeven dat ze geïnteresseerd zijn in een grotere rol in de voorziening van studentenhuysvesting, maar het huidige grondbeleid van de gemeente het vaak moeilijk maakt voor hen om te concurreren tegen commerciële ontwikkelaars.

Vraag 27:

In hoeverre is de verwachte groei van de universiteit van 3% naar 6% opgenomen in de huisvestingsprogrammering?

Antwoord 27:

De in de programmering veronderstelde groei is 3% per jaar. Deze is in 2019 uitgekomen op 5,8%. Deze sterke groei wordt deels veroorzaakt door de start van twee nieuwe opleidingen. In totaal zijn bij deze nieuwe richtingen 82 studenten gestart (76 bachelor, 6 master). In 2021 zijn ook enkele nieuwe opleidingen gestart, zodat conform verwachting ook dit jaar de groei boven de 3% ligt. Voor de langere termijn wordt niet verwacht dat deze bovenmatig sterke groei bij de UM zal aanhouden. Verwacht wordt dat deze zal zakken naar gemiddeld 3% per jaar. Er is op dit moment dan ook geen reden om de groeiverwachting bij de UM voor de lange termijn aan te passen. Mogelijk dat dit wel naar aanleiding van het aanvullende onderzoek door ABF Research plaatsvindt.

Vraag 28:

Welke extra studentenwoningen zullen tussen nu en 1 september 2022 worden gerealiseerd? Wat is uw verwachting en wat is er daadwerkelijk in productie?

Antwoord 28:

De verwachting is dat er 120 studentenwoningen worden gerealiseerd. Dit aantal is gebaseerd op de mogelijkheden die de 40/40/40 regeling biedt. Daarnaast kijken we samen met initiatiefnemers welke projecten we hieraan kunnen toevoegen. Deze exercitie heeft nog niet geleid tot een verleende vergunning waarbij realisatie voor 1 september 2022 is te verwachten. Het is niet bekend hoeveel initiatiefnemers ook daadwerkelijk hun ingediende vergunning zullen gaan uitvoeren en binnen welke termijn zij dit zullen doen. Hierdoor kan ik u niet op voorhand aangeven in hoeverre de verwachting verschilt van de daadwerkelijke productie.

Vraag 29:

In hoeverre wordt de doelgroep verordening ook aangepast in de gemeentelijke grondbeleid? Bent u voorstander om deze aanpassing uit te voeren? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 29:

De doelgroepenverordening is een instrument dat de raad kan vaststellen en die het college in staat stelt om in een bestemmingsplan onder andere een minimumpercentage aan sociale huur en middenhuur op te nemen. Deze mogelijkheid is beschikbaar voor bestemmingsplanwijzigingen voor gronden die in bezit zijn van de gemeente en gronden die niet in het bezit zijn van de gemeente.

Vraag 30:

Wat was uw reactie bij de landelijke consultatie over de verhuurdersvergunning?

Antwoord 30:

Deze consultatie vond plaats van 05-07-2021 tot 01-09-2021 ([Overheid.nl](https://overheid.nl) | [Consultatie Wetsvoorstel goed verhuurderschap \(internetconsultatie.nl\)](https://internetconsultatie.nl)). De reactie op het wetsvoorstel Goed Verhuurderschap is in G40-verband gedaan. Vanuit Maastricht is aandacht gevraagd voor de



DATUM
25 oktober 2021

personele en financiële gevolgen van het wetsvoorstel. Net als de andere G40 gemeenten verwacht Maastricht dat veel capaciteit is gemoeid met vergunningsaanvragen en toezicht en handhaving daarvan. Om dit middel voor gemeenten aantrekkelijk te maken zou een vorm van financiële compensatie vanuit het Rijk noodzakelijk zijn.

Vraag 31:

Waarom werd de raad tijdens de landelijke consultatie niet benaderd?

Antwoord 31:

De reactie op consultaties wordt opgepakt en afgestemd in samenwerking met de landelijke koepel VNG. Landelijke consultaties horen tot het takenpakket en bevoegdheid van het college.

Vraag 32:

Welke locaties staan op de shortlist van potentiële studentenhuisvestingslocaties?

Antwoord 32:

Er is geen shortlist van locaties omdat we in het kader van snelle realisatie uitgaan van de plannen van de initiatiefnemers die zich bij de gemeente melden. We gaan extra capaciteit (een projectleider studentenhuisvesting) inzetten om initiatiefnemers te faciliteren. Verwachting is dat deze projectleider in 2021 wordt geworven en begin 2022 start.

Vraag 33:

Welke locaties staan op de long list van potentiële studentenhuisvestingslocaties?

Antwoord 33:

Er is geen long list. Zie beantwoording vraag 32.

Vraag 34:

Welke locaties bent u bereid te heroverwegen? Welke bestemmingsplanwijzigingen bij braakliggende terreinen bieden interessante perspectieven?

Antwoord 34:

Zie beantwoording vraag 32. Gebieden die nog niet concreet zijn ingevuld in de Omgevingsvisie zijn de zogenaamde transitiegebieden. Deze gebieden zijn weergegeven in de gebiedsprofielenkaart op de [Digitale omgevingsvisie Maastricht 2040 deel I \(arcgis.com\)](https://arcgis.com).

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

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