



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van M:OED  
de heer M.H.M. van Rooij

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP  
Schriftelijke vragen inzake sociale  
studentenhuisvesting  
BEHANDELD DOOR  
AR (Fred) Bunk

DATUM  
27 februari 2023  
Verz. 27 februari 2023  
TELEFOONNUMMER  
043 350 4450

BIJLAGEN  
--  
ONZE REFERENTIE  
2023.00185

E-MAILADRES  
Fred.Bunk@maastricht.nl

FAXNUMMER  
043 - 350 4141

UW REFERENTIE  
---

Geachte heer Van Rooij,

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

### Vraag 1:

Hoe hoog is momenteel het aandeel van de woningcorporaties? Met andere woorden, voldoen we nog aan de 30%-norm? En hoe is deze berekening tot stand gekomen?

### Antwoord 1:

*De corporaties bezitten (peildatum december 2022) 2.757 eenheden die voor studentenhuisvesting. Op een totaal van ca. 16.500 eenheden die aan studenten worden verhuurd (bron: monitor studentenhuisvesting Apollo 2022) bedraagt het aandeel van de corporaties bijna 17%. Daarnaast wonen studenten in beperkte mate ook in reguliere sociale huurwoningen die niet specifiek voor studenten zijn gereserveerd. Het is niet bekend om hoeveel studenten het gaat. Hierdoor ligt het feitelijke aandeel van de woningcorporaties hoger dan 17%.*

*Het percentage van 30% is in de programmering vastgelegd als een streven van de gemeente en dus niet als harde norm. De gemeente kan dit op basis van landelijke normen ook niet bij de corporaties afdwingen. Het aandeel van 30% is destijds berekend door een combinatie van diverse bronnen (bestandsgegevens corporaties, landelijke monitor studentenhuisvesting). Dat het aandeel van de corporaties de afgelopen jaren is gedaald, heeft twee oorzaken. Door verschillende overheidsmaatregelen (o.a. concentratie op kerntaken, verhuurdersheffing) waren de corporaties de afgelopen jaren minder in staat om te investeren in nieuwe studentenhuisvesting. De afgelopen jaren is de voorraad sterk gegroeid door de realisatie van grootschalige projecten studentenhuisvesting door commerciële marktpartijen. Hierdoor is aantal studenteneenheden van corporaties de afgelopen jaren nauwelijks gegroeid en is hun aandeel in het totaal gedaald.*

### Vraag 2:

De berekening bij het antwoord op vraag 1 is afhankelijk van de definitie van wat een 'woning voor studenten' precies is. Welke definitie hanteert uw college?

### Antwoord 2:

*Een woning voor studenten is woonruimte die in principe alleen aan studenten wordt verhuurd. Dit geldt voor de 2.757 eenheden van de corporaties. Het uitbreidingsprogramma uit de*



DATUM  
27 februari 2023

*woonprogrammering studentenhuisvesting bestaat dan ook alleen uit de specifiek op studenten gerichte huisvesting (waarbij een beperkte mix met andere doelgroepen mogelijk is).*

**Vraag 3:**

Een hotelkamer is wat M:OED betreft geen studentenkamer, toch 'wonen' er studenten in bijvoorbeeld het 'Student Hotel' (waar zij geen enkele rechten als huurder genieten). Verandert de berekening van vraag 1 als alle units worden meegenomen waar studenten de facto wonen? Wat doet dit met het percentage corporatiewoningen van het totaal?

**Antwoord 3:**

*Zie het antwoord op vraag 1. Hierin zijn alle eenheden waar studenten wonen in meegenomen.*

**Vraag 4:**

De woningen die door corporaties worden aangeboden zijn relatief makkelijk te becijferen. Dit is niet het geval bij de particuliere studentenwoningmarkt omdat er bijvoorbeeld geen meldplicht is wanneer kamers van de markt worden afgehaald. Hoe houdt het college zicht op de situatie en het halen van de 30%-norm?

**Antwoord 4:**

*Het zicht op het totaalaanbod studentenhuisvesting wordt gevolgd aan de hand van de landelijke monitor studentenhuisvesting Apollo die elk jaar wordt geactualiseerd. Daarnaast vragen wij regelmatig een update van het bezit van de woningcorporaties.*

**Vraag 5:**

De 30%-norm is vastgesteld door de gemeenteraad. Heeft het college sinds het vaststellen van de norm de raad geïnformeerd over het al dan niet halen van deze norm? Zo ja, wanneer en hoe? Zo nee, waarom niet?

**Antwoord 5:**

*De raad is de afgelopen jaren niet specifiek geïnformeerd over deze norm, omdat dit geen harde norm is en niet in een beslispunt van de raad is vastgelegd. Ook is niet afgesproken dat de raad hierover actief zou worden geïnformeerd.*

**Vraag 6:**

Het proces rondom de prestatieafspraken lijkt het meest geschikt om over de beoogde doelen te rapporten en deze te analyseren. Is de 30%-norm ter sprake gekomen tijdens de afgelopen prestatieafspraken? Zijn de gezamenlijke woningbouwcorporaties op de hoogte van de doelstelling?

**Antwoord 6:**

*Studentenhuisvesting is een vast thema bij de prestatieafspraken. Hier worden ook afspraken over gemaakt. De corporaties zijn dan ook op de hoogte van dit streven. In de meerjarige prestatieafspraken zijn een aantal projecten studentenhuisvesting opgenomen.*

**Vraag 7:**

Wat houdt deze samenwerking precies in en op basis van welk beleid is dit tot stand gekomen?

**Antwoord 7:**

*Met een aantal regiogemeenten is in het recente verleden gesproken of bestaande en te ontwikkelen projecten studentenhuisvesting een rol kunnen spelen bij het huisvesten van studenten die in*



DATUM  
27 februari 2023

*Maastricht studeren. Dit naar aanleiding van de problemen bij het opvangen van de piek aan studenten in augustus en september 2021.*

*Voor de toekomst gaan wij ervan uit dat de regiogemeenten ook een rol kunnen spelen bij de huisvesting van studenten die in Maastricht studeren. Er is geen structureel overleg hierover en concrete afspraken zijn hierover ook nog niet gemaakt. De nieuwe afspraken hangen ook samen met de plannen van de universiteit Maastricht om een aantal opleidingen te spreiden over de regio.*

**Vraag 8:**

Wat is het doel achter deze samenwerking en wijst uw college in deze gesprekken specifiek op het belang van sociale studentenhuysvesting via corporaties?

**Antwoord 8:**

*Doel van deze samenwerking is om afspraken te maken over huisvesting zodat alle woningzoekenden in de regio voldoende kans maken op passende en betaalbare huisvesting. Corporaties spelen daarbij vanzelfsprekend een belangrijke rol.*

**Vraag 9:**

Het is bekend dat een studentenflat in Sittard voor het grootste deel door studenten die in Eindhoven studeren wordt bewoond. Wanneer het college zegt de regionale samenwerking op te willen zoeken kijkt men dan ook over provincie- en landsgrenzen? Zo ja, hoe komt dat tot uiting

**Antwoord 9:**

*Nee, het college gaat ervan uit dat de regio Zuid-Limburg het primaire zoekgebied is. Van actieve samenwerking met de Belgische grensgemeenten over het opvangen van de groei van de studentenaantallen is momenteel geen sprake. Dat er studenten uit Eindhoven in Sittard worden gehuisvest is een teken van de overspannen markt in Eindhoven.*

**Vraag 10:**

In actiepunten 2 wordt afgesproken dat hoger-onderwijsinstellingen, studentenhuysvesters en gemeenten structureel overleggen over de lokale instroom van studenten en de strategie van de onderwijsinstellingen. Hoe wordt hier concreet in Maastricht invulling aan gegeven?

**Antwoord 10:**

*In Maastricht vindt dit overleg plaats binnen de Stichting Studentenhuisvesting Maastricht. Hierin zijn universiteit, Zuyd Hogeschool, de Maastrichtse corporaties, particuliere verhuurders en de gemeente vertegenwoordigd. De SSHM vergadert enkele malen per jaar.*

**Vraag 11**

In het actieplan wordt de ambitie uitgesproken om 60.000 studentenwoningen bij te bouwen in Nederland voor 2030. Hoe werkt deze ambitie lokaal en regionaal door?

**Antwoord 11:**

*In het actieplan is voor Maastricht een doelstelling tussen 2.800 en 3.250 eenheden tot het studiejaar 2028-2029 opgenomen. Dit komt overeen met 350-400 eenheden per jaar. Dit is minder dan het jaarprogramma van de huidige Maastrichtse programmering studentenhuisvesting die 485 eenheden bedraagt en die een looptijd heeft tot en met 2025. De woonprogrammering 2026-2031 is in voorbereiding. We bieden de Raad in juni 2023 het raadsvoorstel aan. De ambities uit het actieplan nemen we hierin mee.*



DATUM  
27 februari 2023

**Vraag 12:**

Ook wordt afgesproken om aan het begin van de collegeperiode concrete afspraken te maken met hoger-onderwijsinstellingen, studentenhuysvesters en andere grondeigenaren over welke gronden er beschikbaar worden gesteld voor studentenhuysvesting op de campus en in de rest van de gemeente. Hoe wordt hier invulling aan gegeven?

**Antwoord 12:**

*Hier maakt het college een onderscheid tussen de campus in Randwyck en andere locaties in de stad. Wat betreft Randwyck heeft de gemeente Maastricht met MUMC+, UM en de provincie Limburg het initiatief genomen om met betrokken partners te komen tot een nieuwe aanpak voor de ontwikkeling van de Brightlands Maastricht Health Campus. Op 1 maart a.s. vindt er een startbijeenkomst met belanghebbenden plaats. In juni organiseren we een informatiebijeenkomst voor de raad hierover.*

*Voor de rest van de stad geldt dat de gemeente een inventarisatie heeft gemaakt van geschikte plekken voor grootschalige huysvesting. Marktpartijen komen op eigen initiatief met plannen hiervoor die binnen de bestaande beleidskaders door de gemeente worden beoordeeld op wenselijkheid.*

**Vraag 13:**

Er wordt afgesproken om bij beleidswijzigingen aan te geven wat de gevolgen zijn voor studentenwoningen (actiepunt 5). Hoe geeft het college hier invulling aan?

**Antwoord 13:**

*Dit actiepunt verwijst naar pagina 35 van het landelijke rapport "Een thuis voor iedereen" en is voornamelijk op het rijk gericht.*

*De rol van de gemeente is ten eerste het kritisch volgen van de beleidsvoornemens van het rijk en deze via gezamenlijke lobby van de G-40 en de VNG waar nodig te beïnvloeden. Wat betreft de lokale beleidsvoornemens: het woonbeleid is gericht op voldoende huysvesting voor alle doelgroepen. Er wordt niet alleen gekeken of andere beleidsvoornemens een negatieve invloed hebben op de mogelijkheden voor studentenhuysvesting, maar ook omgekeerd: de sterke groei van de studentenaantallen moet er niet toe leiden dat de woningvraag van andere doelgroepen onvoldoende kan worden bediend.*

**Vraag 14:**

In het actieplan spreekt men ook over 'Versterking lokale programmateams studentenhuysvesting'. Hoe geeft het College hier invulling aan?

**Antwoord 14:**

*In het overleg van de Stichting Studenten Huysvesting Maastricht is afgesproken dat dit overleg de rol van programmateam vervult.*

**Vraag 15:**

Woningbouwcorporaties worden regelmatig gevisiteerd door een onafhankelijk bureau. Is het college op de hoogte van deze visitatierapportages van de in Maastricht actief zijnde corporaties?

**Antwoord 15:**

*Ja.*



DATUM  
27 februari 2023

**Vraag 16:**

Een veelgehoord advies dat voor vrijwel alle corporaties relevant is, is dat zij zich moeten specialiseren in één of enkele doelgroepen. Herkent het College zich in die adviezen? Zo ja, welke rol speelt de gemeente daarin, bijvoorbeeld via de prestatieafspraken?

**Antwoord 16:**

*Corporaties hebben een groot aantal taken en moeten verschillende doelgroepen bedienen. In het licht van de beperkte financiële middelen en de voordelen van specialisatie kan het zich richten op enkele doelgroepen een goede uitwerking hebben op de kwaliteit en haalbaarheid van plannen. Het hoort tot de mogelijkheden dat één corporatie zich daarbij specialiseert in studentenhuisvesting. Dat is voor het college geen verplichting. De corporaties in Maastricht kiezen ervoor om samen te werken aan een betere dienstverlening aan studenten.*

**Vraag 17:**

Recent beginnen sommige corporaties in de regio zich op het huisvesten van studenten te richten. Tot voor kort bleek dit voor hen geen prioriteit omdat het van oudsher niet tot hun takenpakket hoorde. Echter, het advies om verder te specialiseren lijkt hiermee niet te worden opgevolgd omdat bestaande activiteiten van deze huisvesters volgens de plannen blijven bestaan. Welke regionale corporaties zijn in beeld om zich specifiek op studentenhuisvesting te richten?

**Antwoord 17:**

*Inderdaad staan corporaties meer dan enkele jaren geleden open voor het investeren in studentenhuisvesting. Dat was de afgelopen periode niet of veel minder mogelijk, omdat de corporaties door beperkte financiële middelen zich op hun traditionele kerntaken hebben geconcentreerd. Er zijn het college geen voorbeelden bekend van woningcorporaties die zich exclusief willen gaan richten, c.q. specialiseren in studentenhuisvesting.*

**Vraag 18:**

Communicatie met de doelgroep blijft voor veel van deze corporaties een uitdaging. Om dit in betere banen te leiden is er in samenwerking met de UM het platform 'Maastricht Housing' opgericht om het volledige woningaanbod voor studenten op één plek te verzamelen. Ons bereiken berichten dat verschillende studio's, waaronder die van Maastrichtse corporaties die studentenwoningen in bezit hebben, niet meer via Maastricht Housing worden aangeboden. In plaats daarvan moeten geïnteresseerden zich (opnieuw) inschrijven bij een ander platform, namelijk 'Thuis in Limburg'. Hierover is niet of nauwelijks gecommuniceerd.

- a) Is het college op de hoogte van deze ontwikkeling?
- b) Is deze ontwikkeling in overleg met de gemeente en de andere partners van Maastricht Housing tot stand gekomen?
- c) Deelt het college de mening dat versplintering van het aanbod onwenselijk is?
- d) Bij 'Thuis in Limburg' werkt men met een wachtlijst systeem. Wie het langst staat ingeschreven komt als eerste in aanmerking. De website is niet in het Engels beschikbaar en is ook niet te vinden via populaire bestaande communicatieplatforms zoals MyMaastricht. Deelt het college de mening dat met deze ontwikkelingen het vinden van een woning voor de (internationale) student alleen maar lastiger wordt gemaakt? Zo ja, wat gaat het college hieraan doen?
- e) De verschillende corporaties die actief zijn op de Maastrichtse kamer- en studiomarkt gaan de samenwerking opzoeken. Initieel leek 1 januari van dit jaar de startdatum. Is die samenwerking inmiddels geformaliseerd?
- f) Met welk doel is deze samenwerking opgezet?
- g) In hoeverre speelt de gemeente een rol in deze samenwerking? Bijvoorbeeld via de prestatieafspraken?



DATUM  
27 februari 2023

**Antwoord 18:**

- a) *Nee. Navraag bij de woningcorporaties leert dat hier geen sprake van is. Incidenteel kan het voorkomen dat een studenteneenheid niet via Maastricht Housing wordt aangeboden, omdat er sprake is van langdurige leegstand en aanbieding via Maastricht Housing te weinig reacties opleverde. Graag zien wij de voorbeelden die voor u aanleiding zijn geweest om deze vraag te stellen en waaruit zou blijken dat dit op grote schaal voorkomt.*
- b) *Niet van toepassing.*
- c) *Niet van toepassing.*
- d) *Thuis in Limburg is niet het platform voor studenten die op zoek zijn naar Huisvesting. Dat is Maastricht Housing. Die website is ook Engelstalig.*
- e) *Er is inderdaad vertraging opgetreden bij de verdere uitwerking. Planning is nu dat de samenwerking voor 1 april 2023 van start gaat.*
- f) *De corporaties bundelen hun krachten bij het aanbiedings-, verhuur- en beheerproces voor een betere dienstverlening aan studenten.*
- g) *Dit is onderwerp van gesprek tijdens gezamenlijke overlegmomenten tussen de gemeente en de corporaties.*

**Vraag 19:**

Het is voor ons onduidelijk waarom Maastricht (nog) geen studentenhuisvester heeft. De bestaande studentencorporaties in Nederland kennen een verschillende ontstaansgeschiedenis. Deelt het college de mening van M:OED dat het gebrek aan een specialistische corporatie de ontwikkeling van Maastricht als volwaardige studentenstad in de weg staat?

- a. *Zo nee, waarom niet?*
- b. *Zo ja, welke stappen onderneemt het college ten einde dit doel te bewerkstelligen?*
- c. *Wat zijn de minimale voorwaarden om tot een studentencorporatie te komen? Bijvoorbeeld, hoeveel units zou ze minstens in beheer moeten hebben?*
- d. *De totstandkoming van een dergelijke corporatie kent vele facetten. Deelt het college de mening dat een preliminair onderzoek naar (het gebrek aan) een studentencorporatie in Zuid-Limburg van meerwaarde zou zijn om meer grip te krijgen op de situatie?*

**Antwoord 19:**

- a. *Het college is van mening dat bij een volwaardige studentenstad ook een goed toegeruste sociale studentenhuisvester van belang is. Dit hoeft niet per se een categorale studentenhuisvester te zijn die alleen is gericht op studenten.*
- b. *Zoals eerder met u gedeeld zijn hiervoor in het verleden diverse stappen ondernomen. Er is gesproken met een aantal studentenhuisvesters die landelijk opereren (o.a. DUWO en SSHXL). Deze laatste heeft een aantal jaren ca. 100 eenheden in beheer gehad op het Annadalcomplex. Met de doelstelling om dit langzaam uit te breiden en een serieuze speler bij de sociale studentenhuisvesting in Maastricht te worden. Dit is hen niet gelukt en zij hebben enkele jaren geleden besloten hun bezit in Maastricht af te stoten. Daarna zijn geen initiatieven meer genomen. En de corporaties in Maastricht zijn tot de conclusie gekomen dat met het bundelen van het huidige bezit het niet mogelijk is om tot een levensvatbare categorale studentencorporatie te komen.*
- c. *Dat valt in zijn algemeenheid niet aan te geven. Landelijk laten de categorale studentenhuisvesters ook een afwisselend beeld zien. Er is in ieder geval een zekere omvang noodzakelijk. Zie antwoord 19b.*
- d. *Het college acht een verkennend onderzoek niet van grote waarde. De (on-)mogelijkheden hiervoor zijn de afgelopen jaren voldoende naar voren gekomen.*



DATUM  
27 februari 2023

**Vraag 20:**

De plannen over een 'campus' Randwyck worden al enige tijd besproken. Het is ook bekend dat verschillende corporaties plannen hebben om hier voor studenten te bouwen. Echter, mede door de enorm gestegen kosten, lijkt het voor corporaties in ieder geval op korte termijn onhaalbaar om deze plannen door te zetten. Is uw college op de hoogte van (het niet doorgaan van) deze plannen?

- a. Sturen met de grondprijs is een goed middel om dergelijke van groot maatschappelijk belang zijnde projecten toch doorgang te laten vinden. Deelt het college de mening dat het verlagen van de grondprijs voor corporaties een goed middel kan zijn om ontwikkeling alsnog te laten plaatsvinden?
- b. Hoe wil het college waarborgen dat er op de toekomstige campus voldoende corporatiewoningen voor studenten beschikbaar zijn?

**Antwoord 20:**

*Ja.*

- a. *De gemeente rekent voor studentenhuisvesting met een residuele grondprijs. Hierbij worden simpel gesteld de stichtingskosten afgezet tegen de verkoopwaarde. Het verschil tussen beide levert de residuele grondwaarde = grondprijs op. De grondprijs beweegt dus mee met de ontwikkelingen op de woningmarkt.*
- b. *Vanuit de kant van de gemeente zal dit als onderdeel worden ingebracht in de ontwikkeling van de Brightlands Maastricht Health Campus.*

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Johan Pas  
Wethouder Wonen, Onderwijs, Studentenstad en Welstand

Schriftelijke vragen