

BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 13 januari 2023
No. 2023.00185
Portefeuillehouder: Weth. Pas
Organisatieonderdeel: Ruimte

Aan het college van burgemeester en wethouders van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Maastricht, 13 januari 2023

Betreft: Schriftelijke vragen M:OED - sociale studentenhuysvesting

Geacht college,

De wooncrisis is eigenlijk een mensenrechtencrisis, aldus voormalig Speciale VN-Rapporteur voor Huisvesting Lelanie Farha, naar aanleiding van verschillende internationale verdragen, die ook Nederland heeft ondertekend. In ons land is het recht op huisvesting vastgelegd in [artikel 22](#) van de Grondwet.

Daarin wordt het woonrecht omschreven als 'het recht om in vrede, veiligheid en waardigheid in een huis te wonen'. Hierbij gaat het niet alleen over een dak boven je hoofd, maar ook over betaalbaarheid, woonzekerheid, gelijke toegang en medezeggenschap over je woonomstandigheden.

De schrijnende verhalen over de wantoestand op onze Maastrichtse kamermarkt gaan ons erg aan het hart. De onzekerheid die gepaard gaat met de belachelijk hoge en soms illegale kosten, rondt slechte leefomstandigheden, frauderende huisjesmelkers, tijdelijke contracten en discriminatie maakt dat voor veel studenten een fatsoenlijke woning in Maastricht onmogelijk te vinden is.¹ Dit probleem is in Maastricht groter dan in andere vergelijkbare universiteitssteden.

Woningen die door woningbouwcorporaties worden aangeboden kennen minder problemen. Het belang van voldoende corporatiewoningen waar studenten voor in aanmerking komen wordt onderkent door de gemeente Maastricht zoals is beschreven in de 'Woonprogrammering studentenhuysvesting 2019-2024'.²

Een voldoende omvangrijk van kwalitatief goede en betaalbare studentenwoningen, heeft ook grote invloed op de rest van de markt, waardoor ook in de vrije markt excessen worden tegengegaan met een voldoende sterke corporatie.

Het aandeel woningen dat door de Zuid-Limburgse corporaties specifiek op studenten gericht is, lijkt minder hard te groeien dan het aandeel studenten. Hier hebben we een aantal vragen over.

¹ <https://nos.nl/op3/artikel/2444648-onveilige-studentenkamer-nou-en-voor-jou-10-anderen>

² <https://www.maastrichtbeleid.nl/beleidsinformatie/Stadsronde/2019/Raadsvoorstel%2033-2019%20-%20Woonprogrammering%20studentenhuysvesting%20Maastricht%202019-2024/02%20-%20Raadsvoorstel%2033-2019%20-%20Woonprogrammering%20studentenhuysvesting%20Maastricht%202019-2024%20-%20bijlage%202.pdf>

BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 13 januari 2023
No. 2023.00185
Portefeuillehouder: Weth. Pas
Organisatieonderdeel: Ruimte

De Maastrichtse gemeenteraad heeft als uitgangspunt vastgesteld dat minimaal 30% van het huisvestingsaanbod voor studenten door corporaties moet worden aangeboden. Zie pagina 10 van bijgaand raadsstuk:

“De gemeente is van mening dat de huisvesting van studenten (m.u.v. short stay) gezien hun inkomenssituatie ook tot de kerntaak van de woningcorporaties hoort. Het huidige aandeel dat woningcorporaties nu hebben in het totale aanbod (ca. 30%) moet omwille van de gunstige prijs-kwaliteitverhouding minimaal gelijk blijven.”

- P. 10 woonprogrammering studentenhuisvesting 2019-2024

Destijds is dit vastgelegd in de woonvisie 2018, daarna overgenomen in woonprogrammering studentenhuisvesting 2019-2024. Dit uitgangspunt staat ook in de nieuwe woonprogrammering 2021-2030.

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?
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?
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?
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?
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?
6. Het proces rondom de prestatieafspraken lijkt het meest geschikt om over de beoogde doelen te rapporteren en deze te analyseren. Is de 30%-norm ter sprake gekomen tijdens de

BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 13 januari 2023
No. 2023.00185
Portefeuillehouder: Weth. Pas
Organisatieonderdeel: Ruimte

afgelopen prestatieafspraken? Zijn de gezamenlijke woningbouwcorporaties op de hoogte van de doelstelling?

In de media en tijdens de domeinvergadering Fysiek hebben we vernomen dat uw college zich wil inzetten om studentenhuisvesting te spreiden over (Zuid-)Limburg en dat u teneinde dit doel de samenwerking zoekt in de regio.

7. Wat houdt deze samenwerking precies in en op basis van welk beleid is dit tot stand gekomen?
8. Wat is het doel achter deze samenwerking en wijst uw college in deze gesprekken specifiek op het belang van sociale studentenhuisvesting via corporaties?
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?

Op 7 september jl. heeft de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijk Ordening samen met betrokken partijen het 'Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2022 tot 2030' gepresenteerd. Uitgangspunt van dit actieplan is dat het aantal studenten fors zal stijgen de komende jaren.

Hierdoor neemt zonder aanvullende acties 'het tekort aan studentenwoningen tot studiejaar 2028/2029 naar schatting toe naar een aantal tussen de 58.300 en 66.700'. In dit plan wordt de ambitie uitgesproken om tot 2030 60.000 betaalbare studentenwoningen bij te bouwen, de kwaliteit van bestaande woningen beter te borgen en extra sturingsmogelijkheden te realiseren. Verschillende regio's hebben hierop ingesprongen en grote projecten en ontwikkelingen aangekondigd.

10. In actiepunt 2 wordt afgesproken dat hoger-onderwijsinstellingen, studentenhuisvesters 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?
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?
12. Ook wordt afgesproken om aan het begin van de collegeperiode concrete afspraken te maken met hoger-onderwijsinstellingen, studentenhuisvesters en andere grondeigenaren over welke gronden er beschikbaar worden gesteld voor studentenhuisvesting op de campus en in de rest van de gemeente. Hoe wordt hier invulling aan gegeven?

**BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 13 januari 2023
No. 2023.00185
Portefeuillehouder: Weth. Pas
Organisatieonderdeel: Ruimte**

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

Iedere Nederlandse universiteitsstad, op Maastricht na, heeft een studentenhuysvester. Een woningbouwcorporatie die zich enkel en alleen bezig houdt met het beheren en ontwikkelen van sociale woningen voor studenten. Ook het landelijke actieprogramma zoals hierboven beschreven gaat uit van een lokale studentenhuysvester als uitvoeringspartner in veel van de plannen. Sommige van deze organisaties bestaan al lang en hebben de nodige kennis opgedaan om voor deze specifieke doelgroep te bouwen.

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?
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?
17. Recent beginnen sommige corporaties in de regio zich op het huysvesten 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 huysvesters volgens de plannen blijven bestaan. Welke regionale corporaties zijn in beeld om zich specifiek op studentenhuysvesting te richten?
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?

BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 13 januari 2023
No. 2023.00185
Portefeuillehouder: Weth. Pas
Organisatieonderdeel: Ruimte

- d) Bij 'Thuis in Limburg' werkt men met een wachttijd 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?
19. Het is voor ons onduidelijk waarom Maastricht (nog) geen studentenhuysvestering 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?
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?

BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 13 januari 2023
No. 2023.00185
Portefeuillehouder: Weth. Pas
Organisatieonderdeel: Ruimte

Voor ons zijn de 'Sustainable Development Goals' (SDGs) van de Verenigde Naties belangrijke pijlers voor de toekomst van onze stad. Hiermee brengen we 'think global, act local' in de praktijk. Bovenstaande schriftelijke vragen passen bij SDGs:



Wij zien uit naar uw antwoord.

Namens de Fractie M:OED

Martin van Rooij