



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van SP  
mevrouw S. Blom

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP  
Schriftelijke vragen inzake programmering  
studentenhuisvesting 2023-2026  
BEHANDELD DOOR  
SM (Suzanne) Mestrom

DATUM  
20 juni 2023  
Verz. 20 juni 2023  
TELEFOONNUMMER  
043 350 4374

BIJLAGEN  
--  
ONZE REFERENTIE  
2023.02731

E-MAILADRES  
Suzanne.Mestrom@maastricht.nl

FAXNUMMER  
043 - 350 4141

UW REFERENTIE  
---

Geachte mevrouw Blom,

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

## Vraag 1:

Hoe staat de wethouder, in het licht van dit nieuwe verbod, tegenover de wenselijkheid van de bestaande en nieuwe short-stay voorzieningen als The Social Hub (het voormalig Student Hotel) en de voorgenomen short-stay-voorzieningen in het nieuw te bouwen hotel op de locatie Palace/Wyck?

## Antwoord 1:

*U geeft aan dat er behoudens uitzonderingen een verbod wordt ingesteld op tijdelijke huurcontracten. Door het aannemen van het amendement van Inge van Dijk (stuk nrs. 31, I tot en met III) behoren onder andere "huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland of afkomstig vanuit het buitenland in Nederland werken of studeren" tot deze uitzonderingen. Het verbod geldt dus niet voor studentenhuisvesting in het wetsvoorstel zoals dit nu is aangenomen.*

*Omdat er geen verbod te verwachten valt voor studentenhuisvesting in de huidige verschijningsvorm van deze wet, verwachten we ook niet dat ontwikkelaars doormiddel van het realiseren van short-stay dit gaan omzeilen. Het standpunt tegenover de wenselijkheid van bestaande en nieuwe short-stay voorzieningen veranderd daarom niet.*

*Dat gezegd hebbende: voor The Social Hub en Palace geldt dat hiervoor in het verleden aparte afspraken over zijn gemaakt. Voor nieuwe projecten grootschalige studentenhuisvesting geldt dat deze in principe alleen met campuscontracten worden verhuurd. En daar waar een project (deels) op short stay studenten wordt gericht is een short stay huurcontract verdedigbaar.*

## Vraag 2:

Op pagina 8 wordt gesteld dat er voor 2023 een maximale kale huur van EUR 376,- toegestaan is voor onzelfstandige eenheden, en een maximum aan kale huur van EUR 543,- voor onzelfstandige eenheden. In de programmering wordt gesteld dat bovenstaande eisen evenals voorgaande jaren alleen worden gehanteerd bij de beoordeling van grootschalige plannen (vanaf 26 eenheden). De SP vraagt zich af of de wethouder bekend is met de huidige huurprijzen die gehanteerd worden voor, bijvoorbeeld, de grootschalige accommodaties van Xior, maar daar liggen de kale huurprijzen vaak echt ver boven deze maxima. Wat is dan de waarde van deze bedragen en hoe ziet de gemeente



DATUM  
20 juni 2023

erop toe dat deze prijzen ook daadwerkelijk gehanteerd worden, met name ten aanzien van toekomstige projecten?

**Antwoord 2:**

*De projecten van Xior zijn gerealiseerd voordat de maximumhuurgrenzen in een raadsbesluit waren vastgelegd en deze hard aan projectontwikkelaars konden worden voorgelegd. Daarnaast is alleen de aanvangshuur in het raadsbesluit vastgelegd. De huurverhoging vanaf het moment van start van de verhuur is dus niet door de gemeente vastgelegd. Daardoor kunnen de huren daar nu hoger zijn.*

**Vraag 3:**

In het voorstel staat dat de kosten voor servicekosten en gas/water/elektra niet zijn meegenomen in de maximale prijzen, hetgeen best begrijpelijk is in het licht van de onzekere energiemarkt die ons het afgelopen jaar heeft geteisterd. Het risico bestaat echter, en dat zien we ook in de praktijk, dat verhuurders allerhande andere kosten in de servicekosten opnemen, waardoor de feitelijke huurprijs uiteindelijk alsnog ontzettend hoog wordt. Kortom, deze richtlijnen worden in de praktijk vaak omzeild. Bestaat er voor de gemeente een mogelijkheid om hier harder op te handhaven dan zij momenteel lijkt te doen?

**Antwoord 3:**

*Het in het raadsbesluit gestelde maximumbedrag is een optelsom van de kale en bijkomende servicekosten (excl. energie en water). Een ontwikkelaar kan dus niet vrijelijk extra servicekosten opvoeren. Daarnaast kan een huurder die vermoedt dat zijn of haar servicekosten onredelijk zijn zich in Maastricht reeds wenden tot het u bekende [Huurteam Zuid-Limburg](#) voor advies en (eventueel ondersteund met advies van het huurteam) tot de huurcommissie.*

*In de toekomst wordt de mogelijkheid voor handhaving door de gemeente echter uitgebreid. Het [wetsvoorstel Wet goed verhuurderschap](#) is recent vastgesteld door de Eerste Kamer. Hierdoor kan een huurder / student vanaf 1 januari 2024 bij een Meldpunt terecht wanneer hun verhuurder zich niet houdt aan de nieuwe wet. Als de verhuurder de wet overtreedt dan kan de gemeente handhaven (met bijvoorbeeld waarschuwingen en boetes).*

Specifiek voor servicekosten doet de wet goed verhuurderschap de uitspraak dat:

1. de verhuurder schriftelijk informatie aan de huurder dient te verstrekken: indien servicekosten in rekening worden gebracht, de betalingsverplichting van de huurder waarbij geldt dat jaarlijks een volledige kostenspecificatie aan de huurder dient te worden verstrekt.
2. de verhuurder brengt geen andere servicekosten in rekening dan opgenomen in [Artikel 259 Burgerlijk Wetboek Boek 7](#) en [Artikel 261 Burgerlijk Wetboek Boek 7](#).

*In mei 2023 heeft RIGO in opdracht van de VNG een [handreiking](#) gepubliceerd voor gemeentes om de wet tot uitvoering te brengen. De beleidsafdelingen Communicatie, Vergunnen en Handhaven en Wonen werken momenteel gezamenlijk aan de implementatie van deze nieuwe wetgeving in Maastricht. Gelet op het korte tijdsbestek tussen vaststelling en inwerkingtreding van deze wetgeving wordt hierbij prioritair ingezet op het inrichten van een Meldpunt dat per 1 januari 2024 voor huurders bereikbaar is.*

**Vraag 4:**

In de programmering wordt gesteld dat het momenteel niet mogelijk is om op betaalbaarheid te handhaven bij huisvestingsprojecten van minder dan 26 eenheden, omdat dat geen rol kan spelen bij de omgevingsvergunning die eventueel nodig is. Nu is onlangs de Wet goed verhuurderschap aangenomen en in aantocht. Ziet het college, in anticipatie op de facultatieve



DATUM  
20 juni 2023

handhavingmogelijkheden die die wet biedt, mogelijkheden om de vlucht naar voren te nemen en hier toch reeds een factor bij het verlenen van de omgevingsvergunning van te maken?

**Antwoord 4:**

*Nee. Er komen geen extra mogelijkheden om huren beneden het maximum (van het puntenstelsel uit het WoningWaarderingsStelsel) af te dwingen door deze in de vergunning op te nemen. Zie ook beantwoording vraag 3.*

**Vraag 5:**

Daarop aansluitend een meer algemene vraag: is het college bereid om de te implementeren maatregelen uit de Wet goed verhuurderschap met de raad te bespreken voorafgaand aan het opstellen van een raadsvoorstel daartoe, zodat onze voorkeuren, overpeinzingen en opvattingen al in een vroeg stadium meegewogen kunnen worden?

**Antwoord 5:**

*Het instellen van het meldpunt is een bevoegdheid van het college. De raad wordt in het najaar van 2023 geïnformeerd over de wijze waarop de verplichte onderdelen uit de wet (instellen meldpunt per januari 2024, handavingsverzoeken afhandelen) in Maastricht wordt ingevoerd. Voor de facultatieve onderdelen uit de wet (instellen verhuurdersvergunning op buurtniveau) geldt dat hiervoor een raadsbesluit nodig is waarvoor de reguliere procedure zal worden gevolgd.*

**Vraag 6:**

Momenteel gelden de minimale oppervlaktevereisten niet voor grootschalige studentenhuisvesting, aangezien de haalbaarheid van de ontwikkeling daarmee onder druk zou komen te staan. Dit zou echter tot excessen kunnen leiden, zoals kamers van 6 tot 8 m<sup>2</sup>, die wat de SP betreft simpelweg niet leefbaar en menswaardig zijn. Is het college bereid om ook aan de oppervlakte van grootschalige studentenhuisvesting voorwaarden te stellen?

**Antwoord 6:**

*Het college is geen voorstander van strengere eisen, omdat hierdoor de haalbaarheid en betaalbaarheid van nieuwe projecten onder druk zou komen te staan.*

**Vraag 7:**

Ziet het college mogelijkheden om woningcorporaties actiever te betrekken bij de ontwikkeling van studentenhuisvesting, en hen eventueel enigszins een voorkeursbehandeling te geven ten opzichte van private ontwikkelaars? Er is immers een zwaarwegend algemeen belang mee gemoeid, namelijk de universele toegang van elke student tot betaalbare en goede huisvesting, ongeacht hoe rijk je ouders zijn, wat maakt dat de mededingingsrechtelijke regels niet zo strikt hoeven te zijn als misschien op voorhand gedacht wordt.

**Antwoord 7:**

*In het verleden is de keus gemaakt om geen aparte studentencorporatie voor Maastricht op te richten. Een aantal jaren geleden is er 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 Annadal-complex. 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.*



DATUM  
20 juni 2023

*De wens om te komen tot een studentencorporatie lijkt te zijn ingegeven door de verwachting dat hierdoor het aanbod vergroot kan worden en dat hiermee de kwaliteit van de studentenhuisvesting verbeterd kan worden. Beide verwachtingen zijn naar de mening van het college niet gerechtvaardigd.*

*Het college ziet dan ook zoals eerder aangegeven geen meerwaarde in een aparte studentencorporatie. Desgevraagd onderschrijven de woningcorporaties die reeds werkzaam zijn in Maastricht dit. Overigens werken zij samen als het gaat om onder andere toewijzing. Ook is Maasvallei lid van Kences, het landelijk netwerk van studentencorporaties waarin zij de belangen van studenten in Maastricht inbrengen. De hoofdlijn van de stellingname is als volgt:*

- 1. Er gaat veel voorbereidingstijd zitten in het opzetten van een studentencorporatie. Daarbij is ook toestemming nodig van de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het kan daarmee in ieder geval voor de komende jaren geen oplossing zijn voor het tekort aan studentenhuisvesting. Bovendien blijkt dat het tekort in studentensteden met een studentencorporatie niet kleiner te zijn dat in steden zonder een studentencorporatie.*
- 2. Het is bekend dat de grootste problematiek van de kwaliteit van studentenhuisvesting in de particuliere huursector zit. Het oprichten van een studentencorporatie verandert daar niks aan tenzij deze studentencorporatie op grote schaal particulier zou gaan overnemen. Dit scenario lijkt ons onrealistisch gelet op de hoge investeringskosten en de overeenstemming die dan moet worden bereikt met de vele individuele particuliere verhuurders. Het [wetsvoorstel Wet goed verhuurderschap](#) en de in het najaar verwachte [wet betaalbare huur](#) dragen naar verachting bij aan het verbeteren van de kwaliteit en prijs van de particuliere huursector.*

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Johan Pas  
Wethouder Wonen, Onderwijs, Studentenstad en Welstand

Schriftelijke vragen