



**BINNENGEKOMEN**  
**TEAM DOCUMENTSERVICES**  
**D.D. 08-06-2023**  
**No. 2023.02731**  
**Portefeuillehouder: Wethouder Pas**  
**Organisatieonderdeel: Ontwikkeling**

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

Maastricht, 7 juni 2023

**Betreft:** Schriftelijke vragen SP over de Programmering studentenhuisvesting 2026 – 2030

Geacht college,

Helaas kon de SP gisteren niet bij de beantwoording van de mondelinge vragen over de programmering studentenhuisvesting 2026 – 2030 aanwezig zijn wegens andere verplichtingen in de stad. Na het terugkijken van de opname van de rest van de domeinvergadering, is de SP niet geheel tevreden met de door de wethouder gegeven vrij summiere antwoorden op onze vragen. Om die reden worden deze, samen met anderen vragen, nu schriftelijk aan het college voorgelegd, in de hoop dat een iets ruimer tijdsbestek voor beantwoording tot uitgebreidere antwoorden zal leiden.

Op pagina 4 staat dat bij de 'berekening van het aantal benodigde eenheden rekening is gehouden met de groei van het aantal *short-stay* ("studiepuntmobiele") studenten'. In mei 2023 is door de Tweede Kamer de *Wet vaste huurcontracten* aangenomen, waarin - behoudens uitzonderingen - een verbod wordt ingesteld op tijdelijke huurcontracten voor zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimte, waarbij met name gedacht moet worden aan studentenkamers. Short-stay voorzieningen met een maximum duur van 1 jaar zijn echter uitgesloten van het verbod, hoewel het in de geest van de nieuwe wet zou zijn om ook hier paal en perk aan te stellen. Studenten bouwen onder de *short-stay* constructie, die ooit bedoeld was voor vakantieverblijven als vakantiehuisjes en AirBnBs, immers geen huurrechten op en moeten er ook na maximaal een jaar weer uit, wat feitelijk neerkomt op een kortlopend huurcontract. De SP is dan ook bang dat projectontwikkelaars het nieuwe verbod zullen omzeilen, zeker in grootschalige studentenvoorzieningen, door nog slechts *short-stay* constructies te ontwikkelen, waar studenten na maximaal een jaar weer op zoek moeten naar een nieuwe kamer.

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?

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 erop toe dat deze prijzen ook daadwerkelijk gehanteerd worden, met name ten aanzien van toekomstige projecten?
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 allerlei 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?
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 handhavingsmogelijkheden 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?
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?
6. Momenteel gelden de minimale oppervlaktevereisten niet voor *grootschalige* studentenhuysvesting, 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 studentenhuysvesting voorwaarden te stellen?

Zoals in de programmering gesteld wordt op pagina 11, hebben de woningcorporaties de afgelopen jaren een afnemende rol gespeeld bij de ontwikkeling van studentenhuysvesting, onder andere door de verhuurdersheffing en de kerntakendiscussie. Ondanks het feit dat de verhuurdersheffing inmiddels is afgeschaft, hebben die maatregelen ook een grote impact gehad op de buffers die woningcorporaties in kas hebben. Om die reden kunnen zij zoals het er nu voor staat niet concurreren met grote private ontwikkelaars als het gaat om de realisatie van studentenhuysvesting.



Aangezien de SP grote waarde hecht aan kwalitatief betaalbare, en degelijke huisvesting voor studenten, een grondrecht dat immers ook in de Grondwet is vastgelegd, lijkt het ons juist van belang dat woningcorporaties een grotere rol gaan spelen bij de ontwikkeling van studentenhuisvesting, aangezien zij geen winstoogmerk hebben en nauw samenwerken met de gemeente, waardoor ook de handhaving op kwaliteit en betaalbaarheid vergemakkelijkt wordt. Volgens de SP is de perverse prikkel van het grote en snelle geld de kernoorzaak van de excessen die we zien ten aanzien van studentenhuisvesting.

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.

Hoogachtend,

Stephanie Blom  
*Raadslid SP*