



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fracties van M:OED, SP, PvdD, Volt en GroenLinks
t.a.v. de heer van Rooij, mevrouw Blom, de heer Vaessen, de heer Ortjens,
mevrouw Lucas

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP	DATUM	BIJLAGEN
Schriftelijke vragen inzake het in stand houden van schaarste op de studentenwoningmarkt	9 december 2024 Verzonden: 09-12-2024	--
BEHANDELD DOOR	TELEFOONNUMMER	ONZE REFERENTIE
AR (Fred) Bunk	043 350 4450	2024.03828
E-MAILADRES	FAXNUMMER	UW REFERENTIE
Fred.Bunk@maastricht.nl		---

Geachte dames Blom en Lucas en heren van Rooij, Vaessen en Ortjens,

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

Vraag 1:

Hoe waardeert u de onvoldoendes voor afvalbeleid, integratie en met name studentenhuysvesting in het onderzoek naar studentenervaringen over wonen en leven in Maastricht? En waarom bent u toch zeer tevreden over de bevindingen in dit verontrustende rapport?

Antwoord 1:

De relatief slechte scores voor afvalbeleid, integratie en wonen zijn het college bekend. Vergelijkbare scores zijn de afgelopen jaren uit andere onderzoeken naar voren gekomen. Overigens: overall waarderen studenten volgens dit onderzoek Maastricht als een zeer prettige woonstad. Negen op de tien studenten zijn deze mening toegedaan.

Voor wat betreft huisvesting: in het door u aangehaalde onderzoek is niet gevraagd naar het waarom van het lage cijfer. In 2022 is een vergelijkbaar onderzoek gehouden. Daaruit is gebleken dat ten 1^e hoge woonkosten in relatie tot de geboden kwaliteit en ten 2^e beperkte beschikbaarheid van woonruimte de belangrijkste aanleidingen zijn voor de ontevredenheid over huisvesting.

In het voorjaar van 2023 is hierover met internationale studenten (die relatief het meest ontevreden zijn) een verdiepend focusgesprek gevoerd. Naar aanleiding hiervan is de informatievoorziening voor aankomende studenten nog eens onder de loep genomen. Daarbij is onder meer extra benadrukt dat het raadzaam is om woonruimte te zoeken via Maastricht Housing en niet via vaak onbetrouwbare sites of Facebook. Daar is later de expliciete waarschuwing aan toegevoegd dat wordt afgeraden om als nieuwe student naar Maastricht te komen als de huisvesting vooraf niet is geregeld. En, zoals uit antwoord 2 blijkt, zet de gemeente al jaren in op het voorzien in de huisvestingsvraag van studenten.

Vraag 2:

Waar komt dit principe “de markt niet bouwt voor een overschot” als argument voor een hoeveelheidsbeperking bij het gemeentelijk beleid vandaan? Is het gebaseerd op literatuur? Of is het gebaseerd op gesprekken met stakeholders? In het eerste geval, wat zijn de bronnen? In het tweede gevallen, welke stakeholders hebben de gemeente dit advies gegeven? Zijn er andere gemeenten die eenzelfde aanpak hanteren?

Schriftelijke vragen



DATUM
9 december 2024

Antwoord 2:

In antwoord op uw eerdere vragen (zie [antwoord voor SP M OED en Volt het in stand houden van schaarste op de studentenwooningmarkt.pdf \(parlaeus.nl\)](#)) is aangegeven dat de gemeente in het geheel niet streeft naar het in stand houden van een tekort.

Het beleid van de gemeente is sinds jaar en dag gebaseerd op een analyse van zowel de huidige vraag en het huidige aanbod als landelijke prognoses en prognoses van de Maastrichtse instellingen voor hoger onderwijs. Deze worden vervolgens vertaald in een woningbouwprogrammering. Het programma is dus gebaseerd op een goed onderbouwde schatting van de groei naar huisvesting voor zowel studenten als andere doelgroepen.

Dit is een standaard werkwijze voor alle gemeenten in Nederland. Het rijk vraagt dit ook van gemeenten. In voorgaande jaren moest dit worden vastgelegd in een verplichte woonvisie. In het nog door het parlement te behandelen wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting is dat vervangen door de verplichting dit vast te leggen in een volkshuisvestingsprogramma. Hierin moet (tenminste) worden opgenomen hoeveel, waar en voor welke specifieke doelgroepen wordt gebouwd.

Het woningbouwprogramma voorziet in de verwachte woningvraag van zowel studenten als andere doelgroepen. Dit programma bestaat voor meer dan de helft uit studentenhuisvesting (programma studenten 480 eenheden per jaar in Maastricht, regulier programma 410 eenheden per jaar). Daarbij kijken wij ook naar de kansen die hospitaverhuur en samenwerking met de regio bieden. De afgelopen jaren zijn er ook grote aantallen studenteneenheden bijgekomen. Het is lastig om een woonruimte te vinden tijdens de jaarlijkse piekperiode in augustus en september. Dan is de vraag tijdelijk groter dan het aanbod. Later in het jaar normaliseert deze situatie.

Zowel het bouwen van te weinig woningen als het bouwen van te veel woningen wordt als onwenselijk gezien. Teveel en te weinig bouwen verstoren beide de markt. Bij te weinig bouwen: niet kunnen verhuizen, druk op de prijzen, lange wachttijden. Bij te veel bouwen: leegstand in nieuwbouw, verhuur- en verkoopproblemen in de bestaande woningvoorraad en ongecontroleerde prijsdalingen, met alle gevolgen voor individuele bewoners en de leefbaarheid in het algemeen. Het doseren van de woningbouwaantallen is dus essentieel voor een goed evenwicht tussen vraag en aanbod. Dit is de kern van het gemeentelijk woonbeleid. Met de huidige adaptieve, flexibele woningbouwprogrammering kunnen wij bovendien goed inspelen op veranderingen in de woningvraag waardoor wordt voorkomen dat er substantieel teveel of te weinig wordt gebouwd.

Vraag 3:

Is het college het eens met ons dat marktbeïnvloeding met substantiële studentenhuisvesting door een woningbouwvereniging te verkiezen is boven hoeveelheidsbeperkingen? Zo niet, op basis van welke argumenten gaat de voorkeur toch naar deze hoeveelheidsbeperking?

Antwoord 3:

Dit is naar mijn mening een niet-relevante tegenstelling. In alle gevallen stuurt de gemeente op aantallen, al dan niet als uitvloeisel van landelijk beleid en landelijke afspraken. Over de meerwaarde van en de mogelijkheden om te komen tot een Maastrichtse studentencorporatie zijn al meerdere malen schriftelijk vragen gesteld. Voor het laatst in februari 2023: [antwoord voor M OED - Sociale studentenhuisvesting.pdf \(parlaeus.nl\)](#). Zie verder het antwoord op vraag 1 met betrekking tot de "hoeveelheidsbeperking".

Vraag 4:



DATUM
9 december 2024

Neemt het college de bevindingen uit de midterm-review over zoals ze zijn, of komt er nog een nadere, meer complete, reflectie? Worden daar de verontrustende cijfers uit het genoemde onderzoek betrokken? En is het college nog van plan om meer jongeren en studenten te horen om tot een goede zelfreflectie te komen?

Antwoord 4:

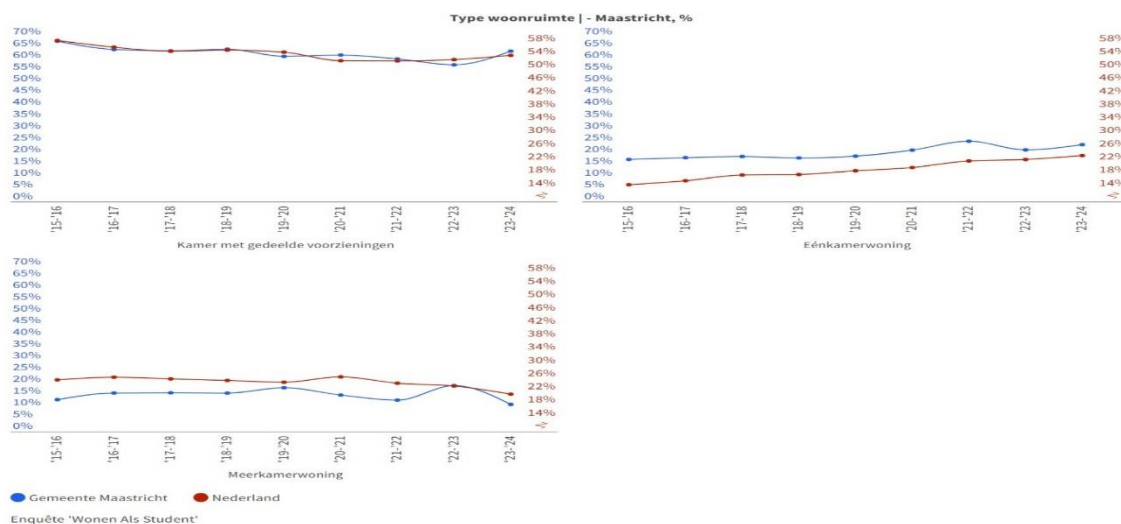
In 2025 zal de woningbouwprogrammering 2021-2030 (inclusief de studentenhuysvesting) worden geëvalueerd en geactualiseerd en worden vertaald in een volkshuisvestingsprogramma. Vraag en aanbod zullen in kaart worden gebracht en er zal met diverse stakeholders, waaronder studenten overleg worden gepleegd om tot een goede inschatting te kunnen komen van vraag en aanbod. In 2025 zal er naar verwachting ook meer zicht zijn op de ontwikkeling van de studentenaantallen als gevolg van de mogelijk landelijk ingestelde beperkingen van het internationaal onderwijs.

Vraag 5:

Noemt het college een gemiddelde Maastrichtse gemeubileerde studio, wat het gros van het huidige aanbod beslaat, betaalbaar?

Antwoord 5:

Het gros van het bestaande aanbod bestaat niet uit gemeubileerde studio's. De monitor studentenhuisvesting 2024 laat zien dat het aandeel studio's (hier gelijkgesteld aan een eenkamerwoning) langzaam is gegroeid naar ruim 20% in het studiejaar 2023-2024 (zie onderstaande figuur).



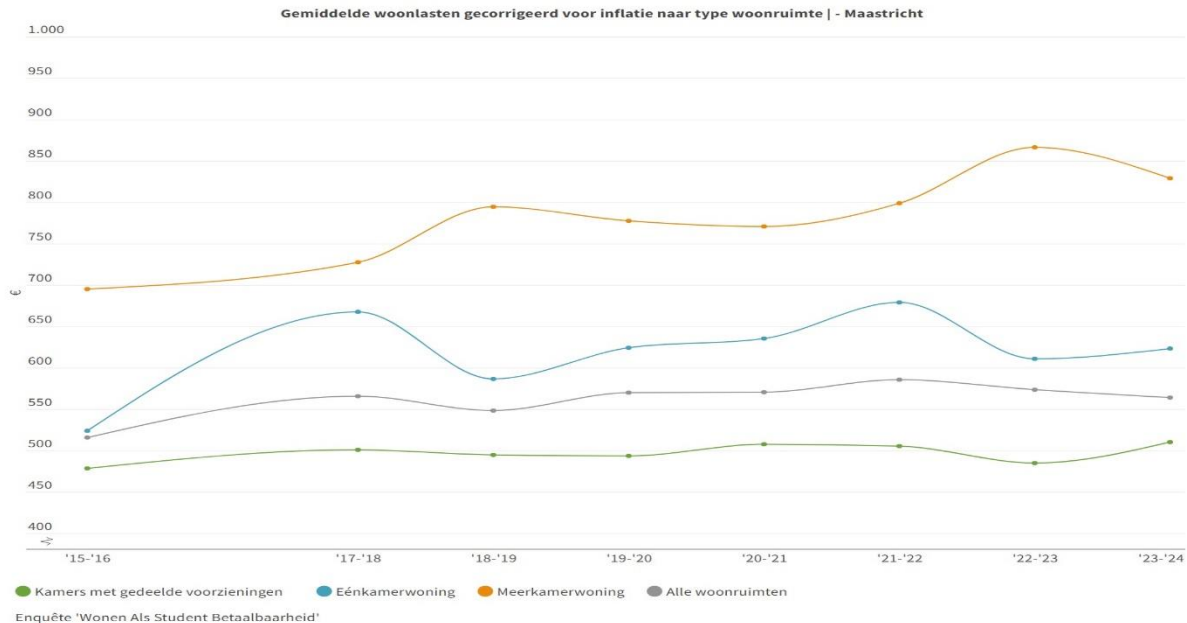
Bron: Monitor studentenhuisvesting 2024 (Abf)

Het klopt dat een deel van de nieuwbouw bestaat uit duurdere zelfstandige (al dan niet gemeubileerde) eenheden. De volgende figuur laat zien dat de huur van deze eenheden relatief hoog ligt.

Schriftelijke vragen



DATUM
9 december 2024



Bron: Monitor studentenhuisvesting 2024 (Abf)

De mogelijkheden voor de gemeente om te sturen op betaalbaarheid zijn beperkt. In de verordening betaalbare woningbouw mogen op grond van rijksbeleid voor studenten geen aparte huurprijzen worden voorgeschreven. Niettemin heeft Maastricht haar nek uitgestoken en heeft zij in 2019 voor studenten aparte maximum huurprijzen vastgesteld. Met als achterliggend idee dat de woonlasten in Maastricht weliswaar op het Nederlands gemiddelde liggen, maar dat de woonquote (het deel van het inkomen dat studenten aan wonen besteden) relatief hoog ligt. Dat komt door het relatief lage inkomen van (met name internationale) studenten in Maastricht. Ook stuurt de gemeente op zoveel mogelijk vrije keuze van studenten daar waar het gaat om de servicekosten voor aanvullende diensten.

Vraag 6:

Met andere woorden, is het college daadwerkelijk van mening dat alle ambities op het gebied van de Maastrichtse studentenhuisvesting op dit moment gehaald worden?

Antwoord 6:

Het college constateert dat het dilemma tussen haalbaarheid en betaalbaarheid groeit. Er is een groot aantal potentiële plannen, maar deze komen steeds moeizamer tot uitvoering. Geen of minder betaalbaarheidseisen zal een stimulans vormen voor de productie. Maar hierdoor wordt de betaalbaarheid minder en daar zijn studenten niet mee geholpen als ze het nieuwe aanbod niet kunnen betalen. De haalbaarheid van het huidige programma staat hiermee onder toenemende druk. Zowel wat betreft aantallen als betaalbaarheid. Dit is overigens niet uniek voor studentenhuisvesting. We zien dit ook bij andere nieuwbouw.

Schriftelijke vragen



DATUM
9 december 2024

In onze lobby naar het rijk hebben wij daarom al eerder aangegeven dat zonder extra financiële steun van het rijk wij niet in staat zullen zijn om de rijksdoelstellingen en onze eigen doelstellingen ten aanzien van betaalbaar bouwen te halen. Bij de voorbereiding van de Woontop op 11 december 2024 a.s. is door de VNG ingebracht dat het tot nu door het rijk beschikbaar gestelde bedrag (per jaar € 1.000.000,- voor woningbouw en € 500.000,- voor infrastructuur) volstrekt onvoldoende is om de woningbouwopgave (inclusief betaalbaarheid) te kunnen borgen.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Johan Pas
Wethouder Wonen, Onderwijs, Studentenstad en Welstand

Schriftelijke vragen