

**BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN
ARCHIVERING
D.D. 08-11-2024
No. 2024.03828
Portefeuillehouder: Pas
Team: Wonen en Leefkwaliteit**

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

Maastricht, 8 November 2024

Betref: Schriftelijke vragen van M:OED, SP, PvdD, VOLT en GroenLinks aangaande ‘Het in stand houden van schaarste op de studentenwoningmarkt’

Geacht college,

In de midterm review die we onlangs hebben ontvangen lezen we tot onze verbazing dat het college op koers ligt met betrekking tot voldoende aantrekkelijke en betaalbare studentenwoningen. Dit staat in schril contrast met geluiden die onze fracties bereiken en het Onderzoek naar studentenervaringen over wonen en leven in Maastricht, waaruit blijkt dat studenten erg ontevreden zijn over de studentenhuisvesting. Voor buitenlandse studenten zijn deze cijfers nog verontrustender dan voor Nederlandse studenten. Ook uw antwoorden op onze vragen (SP, M:OED, VOLT; 17-9-24) over het in stand houden van schaarste op de studentenwoningmarkt, gaven niet de indruk dat er gewerkt wordt aan voldoende aantrekkelijke en betaalbare studentenwoningen. In de aanbiedingsbrief van dit onderzoek geeft u echter aan zeer tevreden bent over deze cijfers.

1. Hoe waardeert u de onvoldoendes voor afvalbeleid, integratie en met name studentenhuisvesting 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?

Het lijkt ons evident dat studentenwoningen niet volledig aan de markt over gelaten kunnen worden. De ervaring leert dat dit leidt tot onaantrekkelijke, veel te dure en niet op de behoeftes van de doelgroep afgestemde studentenhuisvesting. Gezien de bouwbeperking die het college hanteert, lijkt u ook van oordeel te zijn dat de markt op zichzelf niet voldoende functioneert, maar de gekozen aanpak begrijpen wij totaal niet en lijkt juist te leiden tot een te klein aantal woningen die onaantrekkelijk en duur zijn.

Hoeveelheidsbeperking door de overheid leidt tot een prijsstijging die gunstig is voor de verhuurders en nadelig voor de huurders. Omdat het verlies aan de huurderskant groter is dan de winst voor de verhuurders is er per saldo sprake van een welvaartsverlies.¹

¹ (zie bijv. O’Sullivan, Sheffrin, Perez, “Economcs: Principles, Applications, and Tools” (p. 471-473, 9e ed.).

Als de markt niet meer bouwt als de opbrengst van extra studentenwoningen te laag is, dan zou de gemeente juiste ruimhartiger kunnen zijn in het beschikbaar stellen van capaciteit om te bouwen, want als de hoeveelheid inderdaad te hoog is, zullen vastgoedondernemers hier geen interesse voor hebben. Deze afweging kan in zo'n marktmodel beter door deze ondernemer gemaakt worden dan door de gemeente. Ook het idee van overschot en tekort wordt nogal simplistisch voorgesteld in de beantwoording. Het genoemde onderzoek laat bijvoorbeeld zien dat bijna 20% van de ondervraagde studenten buiten Maastricht woont. Als er een aantrekkelijk betaalbaar aanbod van studentenwoningen is zal een deel hiervan alsnog in Maastricht gaan wonen en kan dit nog steeds aantrekkelijk zijn voor de verhuurder.

2. Waar komt dit principe "de markt niet bouwt voor een overschot" als argument voor een hoeveelhedsbeperking 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?

Het is pijnlijk om te constateren dat wij als Maastrichtse gemeenschap nooit serieus hebben geïnvesteerd in sociale studentenhuysvesting. Erger nog zou het zijn, als we niet snel deze fout herstellen. Toch is dat de richting van dit stadsbestuur.

We kunnen het beschermen van het grondrecht huysvesting niet alleen aan de markt overlaten. Veel beter lijkt ons om een substantieel deel (minimaal de helft) van de studentenwoningen door een woningbouwvereniging tot stand te laten komen. Als deze woningbouwvereniging zorgt voor kwalitatief goede woningen voor studenten, tegen een redelijke prijs, dan ontstaat daarmee een goed alternatief voor huurders dat ook de markt zal dwingen om een goede kwaliteit tegen een redelijke prijs te leveren. En als de markt niet meer bouwt wanneer de opbrengst van extra studentenwoningen te laag is, dan zou de gemeente juist ruimhartiger moeten zijn in het beschikbaar stellen van capaciteit om te bouwen.

3. Is het college het eens met ons dat marktbeïnvloeding met substantiële studentenhuysvesting door een woningbouwvereniging te verkiezen is boven hoeveelhedsbeperkingen? Zo niet, op basis van welke argumenten gaat de voorkeur toch naar deze hoeveelhedsbeperking?

In de midterm-review wordt niet echt ingegaan op sociale studentenhuysvesting, maar alleen gemeld dat de studentenhuysvesting op koers ligt. Wel erkennen de schrijvers dat jongeren en studenten te weinig of niet zijn gehoord in de totstandkoming van het document.

4. 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?

Waar 'sociaal' schittert in afwezigheid komt 'betaalbaar' regelmatig terug in de midterm-review. Echter staat studentenhuysvesting altijd genoemd in de context van een 'mix aan voorzieningen', en lijkt nooit prioriteit te hebben. Sterker nog, de review stelt: "De realisatie van de beleidsdoelstellingen op het gebied van wonen (doorstroom, betaalbaarheid, studentenhuysvesting, woonzorg) ligt op koers."

5. Noemt het college een gemiddelde Maastrichtse gemeubileerde studio, wat het gros van het huidige aanbod beslaat, betaalbaar?
6. Met andere woorden, is het college daadwerkelijk van mening dat alle ambities op het gebied van de Maastrichtse studentenhuysvesting op dit moment gehaald worden?

Met vriendelijke groet,

Martin van Rooij	Stephanie Blom	Jules Vaessen	Jules Ortjens	Anne Lucas
M:OED	SP	PvdD	VOLT	GroenLinks