



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fracties van SP, M:OED en Volt
t.a.v. mevrouw S. Blom en de heren
M. van Rooij en J. Ortjens

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP	DATUM	BIJLAGEN
Schriftelijke vragen inzake in stand houden van schaarste op de "studentenwoningmarkt" als onderdeel van het gemeentelijk beleid en de jaarlijkse cijfers van Maastricht Housing	14 oktober 2024 Verzonden: 16-10-2024	--
BEHANDELD DOOR	TELEFOONNUMMER	ONZE REFERENTIE
AR (Fred) Bunk	043 350 4450	2024.03131
E-MAILADRES	FAXNUMMER	UW REFERENTIE
Fred.Bunk@maastricht.nl		---

Geachte mevrouw Blom en heren van Rooij en Ortjens,

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

Vraag 1:

Kan uw college antwoord geven op de vraag of het sturen op schaarste om toekomstige investeerders te paaien inderdaad actief onderdeel is van het gemeentelijk beleid ten aanzien van studentenhuysvesting? Zo nee, waarom leeft deze indruk dan bij het hoofd *Maastricht Housing* van de UM? Zo ja, kan uw college reflecteren op de morele en ethische wenselijkheid van dit speculeren ten koste van het welzijn van inkomende studenten?

Antwoord 1:

Het college streeft niet naar het in stand houden van schaarste. Integendeel, de gemeente doet er alles aan om vraag en aanbod in evenwicht te houden. Daartoe is de programmering studentenhuysvesting opgesteld en aan de raad voorgelegd. Het daarin opgenomen bouwprogramma is in lijn met de groeiverwachtingen van de universiteit.

Navraag bij het hoofd van Maastricht Housing leert dat de aangehaalde passage betrekking heeft op het kortdurende frictieprobleem bij de start van het studiejaar en niet op de planning voor de lange termijn.

Door een per jaar wisselende instroom (= vraag) en productie van extra eenheden (= aanbod) is er regelmatig sprake van frictieproblemen, met name aan het begin van het studiejaar. Dit is onvermijdelijk. De daadwerkelijke instroom blijkt moeilijk voorspelbaar en is pas na de start van het studiejaar bekend. De woningbouwproductie is per definitie iets van de lange adem. De gemeente kan er geen zorg voor dragen dat de jaarproductie exact op de wisselende groei van de vraag wordt afgestemd. Daarvoor duurt de planvoorbereiding te lang.

Vraag 2:

Kan uw college nader uiteenzetten waarom volgens haar schaarste dan tóch te verkiezen is boven een licht overschot aan studentenhuysvesting, met name in het licht van de hierboven geschetste marktlogica, en met het oog op het welzijn van studenten?



DATUM
14 oktober 2024

Antwoord 2:

Het college is niet van mening dat schaarste is te verkiezen boven een licht overschot. De kwestie is dat de markt niet bouwt voor een overschot.

Vraag 3:

Heeft uw college zicht op hoe het studenten die *niet* via Maastricht Housing op zoek zijn naar een kamer vergaat tijdens hun zoektocht naar een kamer? Zo ja, kunt u deze data met de gemeenteraad delen? Zo nee, bent u bereid en in staat om die data alsnog breder te verzamelen en aan de gemeenteraad te doen toekomen?

Antwoord 3:

Nee, dat inzicht heeft de gemeente niet. En Maastricht Housing ook niet. Dit onderscheid is ook moeilijk te maken. De meeste studenten zoeken via diverse kanalen, dus zowel via Maastricht Housing als via andere platforms en informele kanalen van persoonlijke contacten.

Vraag 4:

Mocht u daar niet toe bereid en/of in staat zijn, is uw college dan met onze fracties de mening toegedaan dat de met de Universiteitsraad (en eerder ook met de gemeenteraad) gedeelde gegevens waarop u uw beleid kennelijk baseert onvolledig zijn, en daardoor een vertekend beeld schetsen van de werkelijkheid? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 4:

Nee, dat is het college niet. Met de gegevens van inschrijvingen bij de universiteit en Maastricht Housing en de data die beschikbaar komen via de landelijke monitor studentenhuisvesting die elk jaar beschikbaar komen, menen wij -samen met de universiteit- een goed beeld te hebben van de werkelijkheid.

Vraag 5:

Indien het antwoord op de vorige vraag 'ja' luidt, bent u dan bereid een stadsbrede monitor ten aanzien van kamerzoekenden op te tuigen in aanloop naar het komend academisch jaar, zodat zowel uw college als de gemeenteraad op basis van een betere informatiepositie tot betere besluitvorming kan komen op dit dossier? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 5:

Zie het antwoord op vraag 4. De gemeente en de universiteit maken al jaren gebruik van de landelijke monitor studentenhuisvesting. Elk jaar geven wij het onderzoeksbureau Abf opdracht voor het maken van een aanvullende lokale stadsbrede monitor. Deze gegevens geven ons een breed inzicht in de vraag naar studentenhuisvesting en vormen mede de basis voor de programmering studentenhuisvesting.

Vraag 6:

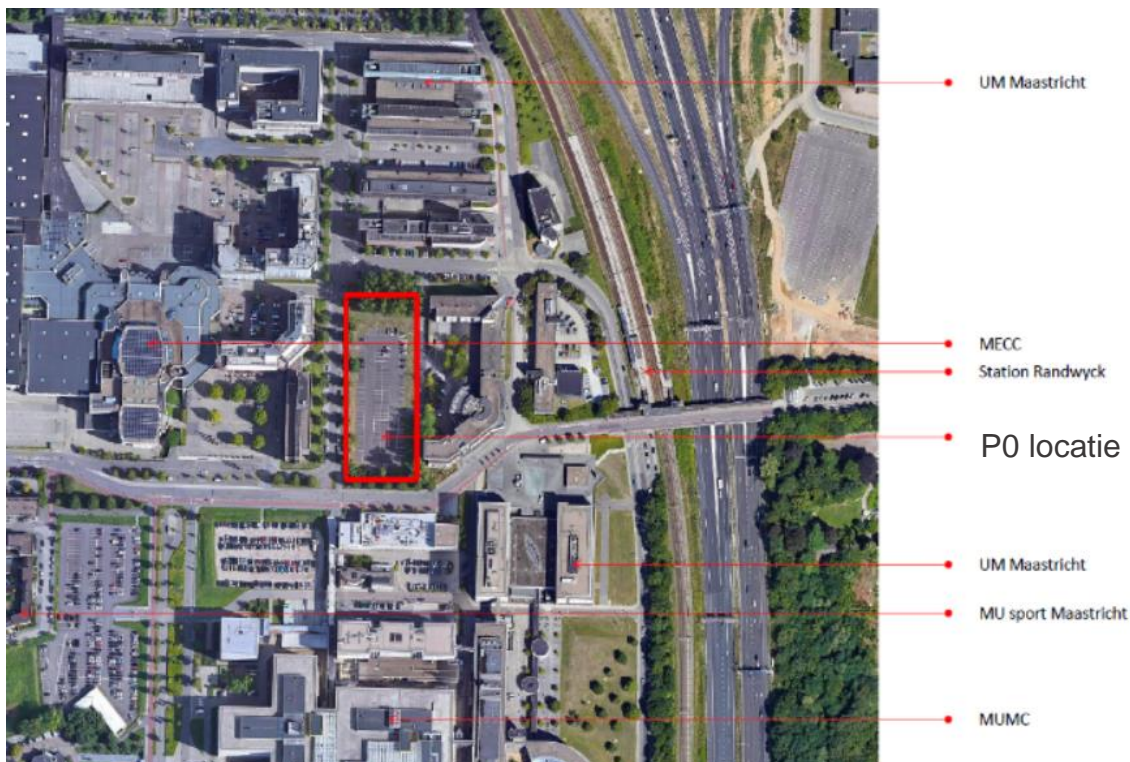
Kan uw college de raad nader informeren over de vraag op de verkoop van welk perceel deze marktconsultatie zich precies richt, en of dat het project dat eerder door Maasvallei zou worden uitgevoerd betreft, maar om [financiële redenen](#) toen geen doorgang kon vinden?



DATUM
14 oktober 2024

Antwoord 6:

De voorgenomen verkoop richt zich op het perceel ingesloten door de Gaetano Martinolaan/Joseph Bechlaan/Walter Hallsteindomein in Randwyck. Op onderstaande luchtfoto is het betreffende perceel, ook wel als 'P0' aangeduid gezien de huidige parkeerbestemming, met rode contour aangegeven.



Het college heeft enige jaren geleden het plan opgevat om ter plaatse grootschalige studentenhuysvesting te doen realiseren, in combinatie met (beperkte) commerciële functies als een mandjessupermarkt en kleinschalige horeca. Daartoe werden afspraken gemaakt met woningstichting Maasvallei om de haalbaarheid te onderzoeken. Dit onderzoek heeft niet tot een financieel haalbaar plan geleid.

Nadat de planontwikkeling van Maasvallei in het afgelopen voorjaar is beëindigd heeft het college besloten de Europese aanbesteding voor te bereiden voor de verkoop en ontwikkeling, realisatie en exploitatie van een complex met in hoofdzaak studentenwoningen en kleinschalige horeca- en winkelveorzieningen in de plint. Ter voorbereiding op de Europese aanbesteding is medio 2024 een schriftelijke marktconsultatie opgestart om bij mogelijk geschikte partijen te polsen of dit plan met de beoogde uitgangspunten interessant voor die partijen kan zijn, waarmee de kans op een succesvolle Europese aanbesteding wordt vergroot. In de raadsinformatiebrief van 15 april 2024 bent u daarover geïnformeerd (zie [RIB - Studentenhuisvesting Universiteitssingel in Randwyck.pdf \(parlaeus.nl\)](#)).

Schriftelijke vragen



DATUM
14 oktober 2024

Vraag 7:

Hoe verhoudt de voorgenomen verkoop van grond in dit ontwikkelingsgebied zich tot het gemeentelijk strategisch grondbeleid dat uw college wenst te voeren?

Antwoord 7:

De verkoop past binnen het gronduitgiftebeleid zoals dat is vastgelegd in de Kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht 2022. Het hoofduitgangspunt van het gemeentelijke gronduitgiftebeleid is immers gronduitgifte in eigendom. Verder is in de Kadernota grond- en vastgoedbeleid ten aanzien van gronden die worden uitgegeven voor woningbouw specifiek bepaald dat deze niet in erfpacht worden uitgegeven.

Vraag 8:

Is uw college, met onze fracties, de mening toegedaan dat het met het oog op de voorgenomen toekomstige grootschalige ontwikkelingen van de *Maastricht Health Campus* in het gebied rondom de Universiteitssingel verstandig zou zijn om de grond niet in eigendom uit te geven, maar in eigen bezit te houden en vervolgens middels een erfpachtconstructie te verpachten aan een mogelijke ontwikkelaar? Zo ja, betekent dat dat de voorgenomen verkoop van de baan is? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 8:

*Het college acht het raadzaam om de volgende fases van de Europese aanbesteding af te stemmen op de besluitvorming van het integrale businessplan voor de *Brightlands Maastricht Health Campus*, dat momenteel wordt ontwikkeld. Het businessplan zal namelijk mede richtinggevend zijn voor de in de aanbesteding op te stellen programmatische uitgangspunten en randvoorwaarden. Het businessplan zal naar verwachting in februari/maart 2025 worden opgeleverd, waarna besluitvorming zal worden voorbereid. Vooralnog zien wij geen aanleiding om af te wijken van het hoofduitgangspunt van gronduitgifte in eigendom.*

Vraag 9:

Hoe verhoudt volgens uw college de wens om de schaarste op het gebied van studentenhuisvesting in stand te houden om 'toekomstige projectontwikkelaars en investeerders in studentenhuisvesting niet af te schrikken' (zie vraag 1 en de toelichting daarop) zich tot de voorgenomen verkoop van gemeentelijke gronden in Randywck en elders aan dat soort projectontwikkelaars en investeerders, en de hoogte van het bedrag dat de gemeente wenst te ontvangen voor die grond, dat door het kunstmatige in stand houden van de schaarste volgens de marktlogica van uw college hoger zal liggen dan bij een licht overschot?



DATUM
14 oktober 2024

Antwoord 9:

Zie het antwoord op vraag 1. De gemeente streeft niet naar het in stand houden van schaarste.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Johan Pas
Wethouder Wonen, Onderwijs, Studentenstad en Welstand

Frans Bastiaens
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid

Alain Garnier
Wethouder Sociale zaken, Gezondheid, Arbeidsmarktbeleid en Vastgoed

Schriftelijke vragen