

**BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN
ARCHIVERING
D.D. 17-09-2024
No. 2024.03131
Portefeuillehouder: Pas
Team: Wonen & Leefkwaliteit**

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

Maastricht, 17 september 2024

Betreft: Schriftelijke vragen - In stand houden van schaarste op de 'studentenwoningmarkt' als onderdeel van het gemeentelijk beleid en de jaarlijkse cijfers van *Maastricht Housing*.

Geacht college,

Vandaag namen wij kennis van een notitie die door het afdelingshoofd van *Maastricht Housing* aan de Universiteit Maastricht (UM) geschreven is voor de leden van de Universiteitsraad van de UM. Het doel van de notitie is om de leden van de *Commissie Operationele Zaken* een update te geven over de stand van zaken ten aanzien van de studentenhuisvesting in onze stad. De inhoud van deze notitie heeft bij onze fracties een aantal vragen doen rijzen, die wij graag middels dit schrijven bij uw college onder de aandacht willen brengen. De betreffende notitie is als bijlage bijgevoegd.

Op pagina 1 van de bijgevoegde notitie stelt het afdelingshoofd *Maastricht Housing* van de UM het volgende (eigen vertaling, SB):

“Voor zover we nu kunnen inschatten, is de huidige wrijving [op het gebied van studentenhuisvesting, SB] niet ernstiger dan andere jaren. Er is nog steeds geen oplossing voor het frictieprobleem, omdat het toevoegen van nog meer studentenhuisvesting dan afgesproken in de [Woonprogrammering Studentenhuisvesting 2026-2030](#) door de gemeente Maastricht niet wenselijk wordt geacht. Dit zou immers veel meer leegstand betekenen gedurende de rest van het studiejaar. Dit is zowel politiek onwenselijk ("waarom een overschot aan studentenwoningen terwijl er een tekort is voor alle andere doelgroepen?") **en onverstandig voor de groei van de kamermarkt op de lange termijn. Immers, een (groot) kameroverschot kan potentiële investeerders in studentenhuisvesting afschrikken.**” [eigen arcering, SB]

De dikgedrukte frase wekt sterk de indruk dat de gemeente Maastricht, onder leiding van uw college, actief aanstuurt op het creëren of in stand houden van schaarste op het gebied van de studentenhuisvesting, om er zo voor te zorgen dat er een tekort blijft bestaan en de huurprijzen (mede) daardoor hoog blijven, waardoor het een aantrekkelijke 'markt' blijft voor toekomstige

investeerders in studentenhuisvesting, ten koste van honderden, zo niet duizenden studenten die proberen hier een betaalbare en bereikbare studententijd te hebben. En dat terwijl de zoektocht naar een kamer ook dit jaar voor veel studenten weer een [crime](#) was, met lange zoektochten, veel *scammers* en hoge kamerhuren tot gevolg.

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 studentenhuisvesting? 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?

Wat onze fracties betreft, is juist het hanteren van een licht overschot aan studentenhuisvesting wenselijk, aangezien dat zal voorkomen dat hostels als *The Green Elephant* en *StayOkay* aan het begin van het volgend academisch jaar wéér vol zitten met studenten die nog geen kamer hebben kunnen bemachtigen, ondanks dat zij vaak al sinds mei dit jaar aan het zoeken zijn. Bovendien zullen de huurprijzen voor kamers in de stad door een overschot dalen - tenminste, als men de marktlogica die het college hanteert volgt – hetgeen een positieve ontwikkeling is voor alle studenten in de stad, maar bovenal voor aankomend studenten die niet de meest welvarende ouders hebben.

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

Uit de aangehechte notitie wordt bovendien duidelijk dat *Maastricht Housing* momenteel een afname aan woningzoekenden laat zien en dat hen geen signalen bereiken dat er een groot aantal studenten nog zonder (betaalbare) kamer zit. Hun verwachting is dan ook dat alle studenten uiterlijk eind oktober een geschikte kamer gevonden zullen hebben.

Echter, [Maastricht Housing](#) is slechts één van de vele platforms waarop studenten naar kamers zoeken en het aantal aanmeldingen aldaar biedt wat onze fracties betreft geen accurate weergave van het totale aantal kamerzoekende studenten in Maastricht. Ook biedt het aanbod van *Maastricht Housing* lang geen volledig overzicht van alle aangeboden studio's en kamers te Maastricht. Veel studenten zoeken via andere platforms, zoals Facebook, Funda en Pararius. Bovendien is het platform *Maastricht Housing* in eigendom van de Universiteit Maastricht, Hogeschool Zuyd en de Jan van Eyck Academie, hetgeen de neutraliteit en validiteit en veralgemeeniseerbaarheid van de geschetste data zou kunnen beïnvloeden.

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?
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?

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?

Onlangs troffen wij op [TenderNed](#), volgens eigen zeggen 'hét online marktplein voor aanbestedingen', een vooraankondiging van een [marktconsultatie](#) uit mei 2024 met de titel 'Verkoop grond t.b.v. Gebiedsontwikkeling Universiteitssingel/PO in Randwyck te Maastricht' aan. In de omschrijving staat dat de gemeente Maastricht voornemens is 'om grond te verkopen voor realisatie en exploitatie van een complex met een woonprogramma met voorzieningen passend bij de campus' en daarvoor 'een aanbestedingsprocedure [wil] doorlopen.'

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

Hoogachtend,

Stephanie Blom
Raadslid SP

Martin van Rooij
Raadslid M:OED

Jules Ortjens
Raadslid Volt

BIJLAGE I – UPDATE STUDENTENHUISVESTING UNIVERSITEITSRAAD

Update student housing as of September 2024 for the University Council (Commission Operations) meeting on September 11 2024

This is the third update this year regarding expectations for the development of the student housing market as of September 2024. The previous two updates dated May 15 and June 12 can be found in the attached Annex 1.

Although it is still too early to present definitive conclusions and figures on the course of the room market in Maastricht and the surrounding area for the September 2024 inflow, we can already tentatively name some developments that have been noticed in recent months. More clarity and final conclusions cannot be expected until mid-October at the earliest, after the so-called October 1 census (1- oktobertelling) becomes known.

Preliminary conclusion: it appears that the room market has developed in recent months in a manner similar to other years, with no major shortages but again with the annual friction issue. Thus, the expectation from the earlier updates from May and June that the additional supply created should be sufficient to accommodate the growth in the student population appears to have been fulfilled.

That said, the friction issue - in which a relatively small proportion of prospective students will not find housing until it becomes vacant after graduates start leaving it in the next two months - continues to play out this year. Indeed, many new completions are no longer expected/planned in the short term. As in previous years, this friction is expected to resolve itself in late September, early October. From then on, there will no longer be a shortage and all students will have found housing.

As far as can be seen now, the current friction is no more severe than other years. There is still no solution to the friction problem, because adding even more student housing than agreed upon in the Residential Programming Student Housing 2026-2030 ([Woonprogrammering studentenhuisvesting 2026-2030 | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#)) is not considered desirable by the Municipality of Maastricht. After all, this would mean much more vacancy during the rest of the academic year. This is both politically undesirable (“why a surplus of student housing when there is a shortage for all other target groups?”) and unwise for the long-term growth of the room market. A (large) surplus of rooms may deter potential investors in student housing.

Meeting demand for student housing with projected enrolment growth:

On the supply side, slightly fewer units were realized than indicated in the June 12 update (see Annex 1), because Guesthouse did not manage to provide the 180 additional beds by converting some rooms into double rooms after all, and because the completion of the units on Limburglaan was postponed until the end of this year. As a result, 936 additional units became available instead of 1,086. Since the preliminary analysis of the latest enrolment figures for bachelor and master students suggests that they may be lower than assumed in the previous updates, this has fortunately not led to problems.

The lower interest of foreign bachelor students in studying in Maastricht is in line with the trend reported by the Universities of the Netherlands (UNL) for the Netherlands as a whole: a decrease of 2% nationwide. Membership figures at Maastricht Housing also seem to confirm this picture: in the months of May to August, almost 700 fewer students registered as housing seekers than in 2022 and 2023. These are mainly foreign students (more than 500). This cannot be directly translated into a decrease in interest in studying at Maastricht University, but it is in line with the observed trend. Although it is difficult at the moment to say what the possible explanations are, the extensive communication campaign of UM aimed at prospective students - pointing out the problematic situation on the housing market for students - with the message "if you haven't found a place to live before the start of the academic year, don't come to Maastricht" will have played a role. The campaign had a very wide reach through several newsletters, university and faculty websites, direct mailings and Instagram posts (10 posts with an average of 12,000 views in April and June). Other issues related to housing, such as housing in the region, support from Huurteam Zuid-Limburg and recognizing and preventing scams, were also addressed in detail in this communication.

Of course, it remains very annoying that there are still students without suitable accommodation, but it is expected that this friction problem will be solved by the end of October.

Updated by Maurice Evers, Department Head Maastricht Housing, Student Services Centre.