

Aan het college van B&W en de Gemeenteraad

Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht  
Heerderdwarstraat 43  
6224 LS Maastricht

Datum: Maastricht, 18 januari 2016

Betreft: Concept Woonprogrammering

Geachte College en leden van de Raad,

Onlangs heeft de Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht kennisgenomen van het feit dat door burgemeester en wethouders van Maastricht in haar vergadering van 8 december 2015 de concept Woonprogrammering Maastricht heeft vastgesteld. Daarbij is tevens besloten op 19 januari 2016 daarover de discussie aan te gaan met de raad, stakeholders en inwoners van de stad. Deze discussie zal plaatsvinden in de vorm van een stadsronde. Aangezien naar onze mening dit onvoldoende mogelijkheid biedt om een serieuze discussie te kunnen voeren en voorts onvoldoende recht doet aan het belang van het onderwerp en de betrokkenheid van voornoemde partijen, wensen wij via deze weg ook schriftelijk onze bezorgdheid te uiten.

#### *Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht*

De Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht (VVWM) is relatief recent opgericht op 6 mei 2015, maar vertegenwoordigt enkele maanden later al circa 365 verhuurders van woonruimtes in Maastricht met +- 9500 huurders. De doelstelling van deze relatief recent opgerichte vereniging is het bevorderen, afstemmen en uitdragen van gemeenschappelijke zaken op het gebied van de ruimtelijke ordening en wonen in de gemeente Maastricht namens de aangesloten particuliere verhuurders. Bij het nastreven van voornoemde doelstelling treedt de VVWM ook op als vertegenwoordiger van de leden om hun gemeenschappelijke belangen te kunnen uitdragen en afstemmen. Daarnaast is de vereniging bezig om een keurmerk voor panden in het leven te roepen om de kwaliteit van de verhuurpanden en daarmee de leefbaarheid in de buurten te verhogen. Gezien het voorgaande is de VVWM dan ook zeker aan te merken als een belangrijke stakeholder die graag betrokken wenst te worden bij de totstandkoming van gemeentelijk beleid dat de belangen van haar leden raakt, waaronder de in voorbereiding zijnde Woonprogrammering die naar verwachting in maart dan wel april ter vaststelling zal worden aangeboden aan de gemeenteraad. Graag verwijzen wij ook (nogmaals) naar onze eerder geformuleerde *'Toekomstvisie / Evaluatie Particuliere Verhuurmarkt Maastricht'* van 8 mei 2015.

#### *Vooraf*

Alvorens inhoudelijk in te gaan op de concept Woonprogrammering Maastricht (verder: concept-programmering) wensen wij vooraf op te merken dat wij het nut en de noodzaak van een goed regionaal en gemeentelijk woningbouwbeleid onderkennen. Om het karakter van Maastricht als aantrekkelijke woongemeente te behouden is het zaak het aanbod zowel kwantitatief als kwalitatief af te stemmen op de huidige en toekomstige demografische ontwikkelingen. Dat houdt onder meer in dat woningen dienen te worden gerealiseerd op de juiste plek en voor de juiste doelgroep. Wij kunnen ons echter niet vinden in een aantal keuzes die in de concept-programmering worden gemaakt om het voorgaande te bereiken. Op die punten geven wij u hierna graag onze zienswijze.

### *Onvoldoende informatie over vraag naar en aanbod van studentenhuisvesting*

In de afgelopen paar maanden hebben wij meermaals onze bezorgdheid geuit over het gebrek aan informatie bij de gemeente Maastricht als het gaat over het bestaande aanbod aan studentenonderkomens en de vraag naar dergelijke woonruimten. Het feit dat vanwege het wegvallen dan wel wijzigen van studiefinancieringsmogelijkheden voor studenten geen noodzaak meer bestaat om zich op hun woonadres in Maastricht in te schrijven gedurende hun studie speelt daarbij een belangrijke rol. Er is niet bekend hoeveel studenten er in Maastricht wonen, waar ze wonen en hoe de studentenwoonruimten zijn verspreid over de stad. Begin 2015 is gestart met een inventarisatie- en handhavingstraject op 500 verhuurpanden ten aanzien van brandveiligheid, minimale omvang en eventuele strijdigheden met het geldende bestemmingsplan. Dit project en het daaraan gekoppelde legalisatietraject levert veel informatie op over de bestaande studentenhuisvesting, maar het geeft nog lang geen volledig beeld. Er melden zich nog wekelijks leden en niet-leden bij onze vereniging die pas onlangs hebben vernomen dat een dergelijk legalisatie traject loopt en niet weten dat er een deadline aan is verbonden.

Ons voornaamste punt van kritiek op de concept-programmering is dan ook dat – in elk geval ten aanzien van studentenkamers, studio's en appartementen voor studenten en jong werkenden in de particuliere sector – onvoldoende informatie beschikbaar is om daar nieuwe beleidsuitgangspunten op te baseren. Dat geldt zowel voor de vraagzijde (hoeveel studenten wonen er nu daadwerkelijk in Maastricht?) als voor de aanbodzijde (hoeveel kamers, studio's, een appartementen zijn feitelijk bewoond en wat betekent dit voor de beschikbare leegstandscijfers?). Naar onze mening dienen in elk geval de uitkomsten van het handavings- en legalisatietraject te worden afgewacht alvorens er kwantitatieve keuzes kunnen worden gemaakt voor de looptijd van de programmering en de jaren daarna. Waar mogelijk dragen wij graag bij aan het volledig in kaart brengen van vraag en aanbod. Bij een planologische toets via de vereniging (toets of het huidige gebruik strijdig is), wordt dan ook naast de rapportage een tekening per verdiepingvloer met brandveiligheidsvoorzieningen opgestuurd naar de gemeente en brandweer. Er is nu dan ook een uniek 'momentum' om de ontbrekende informatie te vergaren wat bijdraagt aan betere en concretere informatie hetgeen vervolgens ook een meer gedegen basis en noodzakelijke basis biedt om beleid te kunnen formuleren. Volledigheidshalve merken wij voorts nog op dat in de beknopte evaluatie van het vooralsnog geldende beleid uit 2010 in de concept-programmering in het geheel geen (concrete) aandacht is besteed aan de hiervoor genoemde doelgroepen en de geschetste problematiek.

### *Kwantitatieve beperkingen studentenhuisvesting*

Ondanks voornoemde informatielacune zijn in de concept-programmering maximumaantallen opgenomen voor nieuwe studentenhuisvesting. Kort samengevat ziet de programmering voor de periode 2016-2020 er als volgt uit:

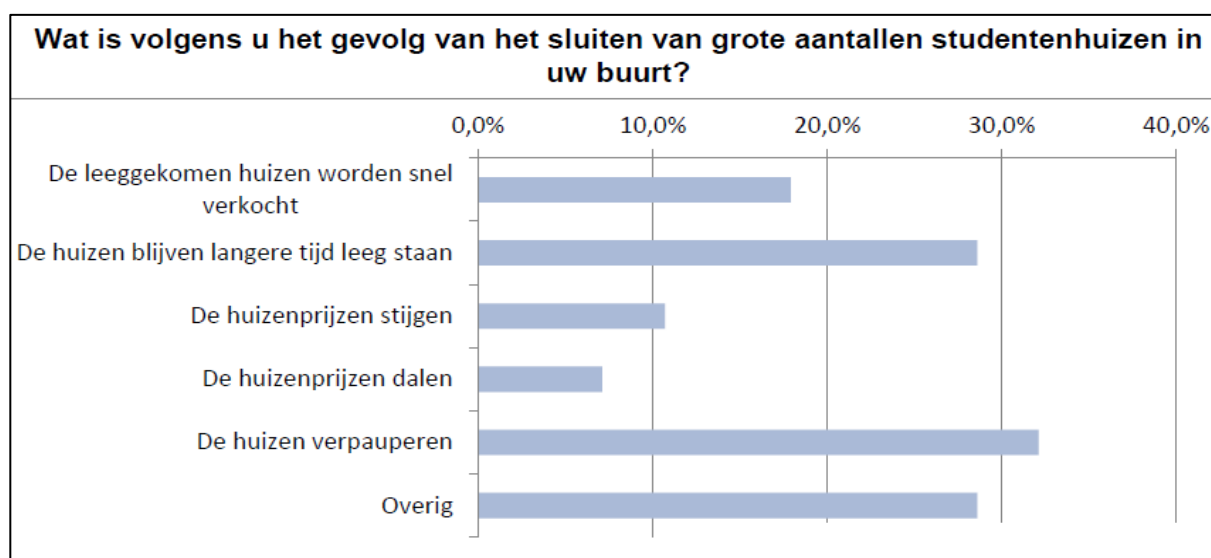
- 850 studenteneenheden in monumentale gebouwen, waaronder de Eiffel aan de Boschstraat, het Carré-gebouw en het voormalige Bonnefantencollege aan de Tongerseweg. Het betreft hoofdzakelijk zelfstandige eenheden met een voorgenomen huurprijs van minimaal € 595,00 per maand;
- 40 eenheden per jaar via woningsplitsing;
- 40 eenheden per jaar via herbestemming van overige monumentale panden;
- 40 eenheden via kamerverhuur;
- Er wordt ingespeeld op een verschuiving van onzelfstandige naar zelfstandige eenheden;
- Er wordt zeer terughoudend omgaan met andere initiatieven om buiten dit programma studenten huisvesting in de stad te realiseren.

Allereerst herhalen we nog eens ons standpunt dat eerst het gebrek aan informatie moet worden weggewerkt alvorens keuzes kunnen worden gemaakt, zeker ten aanzien van aantallen. Wanneer de deadline voor legalisatie van het bestaand aanbod in het kader van het inventarisatie-, handavings- en legalisatietraject is verstreken en handhavend zal worden opgetreden valt enerzijds een deel van het bestaand 'verborgen' aanbod weg. Anderzijds neemt de vraag ook toe, aangezien de bewoners van de betreffende panden (Maastrichtse burgers) op straat komen te staan. Het gevolg is extra vraag waar de concept-programmering geen rekening mee houdt. Voorgaande maximumaantallen samen leiden tot een totale ruimte voor studenteneenheden van 1.450. Gezien het voorgaande, het feit dat los van de Hogeschool Zuyd en Jan van Eyck Academie alleen al de Universiteit

Maastricht in het laatste jaar met 300 studenten weer verder is gegroeid<sup>1</sup> en ook richting toekomst een verdere groei is te verwachten met 1.300 – 1.500 studenten<sup>2</sup> of zelfs 1.600 studenten<sup>3</sup> tot 2022, zijn naar onze mening de opgenomen maximumaantallen veel te beperkt en zullen die snel zijn opgesoupeerd. Zeker wanneer wordt bedacht dat in een woning al snel 4 eenheden of meer worden gerealiseerd. Dat houdt in dat het aantal van 40 per jaar in 10 panden of zelfs minder zal worden opgevangen en de mogelijkheden al snel zijn uitgeput. Een en ander zet dan een rem op de uitbreidingsruimte voor de UM en het HBO en negatieve huisvestingservaringen leiden tot een lagere internationale 'ranking' van de UM, waardoor de aantrekkingskracht op buitenlandse (master)studenten afneemt.

#### *Kwalitatieve invulling vs leegstaand*

Meer dan de helft van voornoemde aantallen is reeds gereserveerd door herinvulling van de genoemde grote monumentale gebouwen met een minimale huurprijs van € 595,00 welke enkel het topsegment bedienen. Vanuit het oogpunt van behoud van cultureel erfgoed is dat een positieve ontwikkeling, maar de keerzijde is dat daarnaast de markt minder divers wordt en de mogelijkheden voor 'kleine' particuliere verhuurders en pandeigenaren aanzienlijk worden beperkt, hetgeen weer zal leiden tot leegstand, met alle negatieve gevolgen op het woon-, leef- én ondernemersklimaat in de omgeving. Een vrees die ook leeft onder de overige inwoners van Maastricht, zo blijkt uit de enquête die wij hebben gehouden onder buurtplatforms in het kader van de eerder genoemde 'Toekomstvisie / Evaluatie Particuliere Verhuurmarkt Maastricht'.



In veel gevallen betreft dit ook cultuurhistorisch waardevolle en/of monumentale panden die gezien de omvang dan wel om financiële redenen niet (meer) geschikt zijn voor de huisvesting van slechts één huishouden. Het argument om op de beleidsmatig voorgestane grootschalige wijze te voorzien in de uitbreiding van het aanbod aan studentenhuisvesting is volgens de gemeente Maastricht dat de toename van studenten met name wordt veroorzaakt door de aanwas van buitenlandse masterstudenten die andere, hogere eisen stellen aan huisvesting dan hetgeen wordt aangeboden aan 'traditionele kamers'. Er is volgens de concept-programmering behoefte aan (gemeubileerde) huisvesting in of in de nabijheid van de binnenstad. Naar onze mening kan daar ook prima in worden voorzien door particuliere aanbieders, waarmee een positieve bijdrage kan worden geleverd aan de huidige en toekomstige leegstandsproblematiek in het particuliere segment. Het aanbod aan reguliere eengezinswoningen waaraan de behoefte afneemt kan dan worden omgezet in aanbod van kleinere zelfstandige eenheden waaraan wél behoefte bestaat. Transformatie voor nieuwbouw, niet alleen voor een selectief en beperkt aantal grotere monumentale panden.

<sup>1</sup> Concept Woonprogrammering Maastricht, p. 17

<sup>2</sup> Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid Limburg, p. 49

<sup>3</sup> Kences, Landelijke Monitor Studentenhuisvesting, 2014 ( prognoses 2013-2021)

Niet alleen studenten, maar ook (tijdelijke) buitenlandse promovendi en stafleden kunnen daar gebruik van maken. Bovendien kan op die manier invulling worden gegeven aan de behoefte afgestudeerden 'vast te houden' en aan de stad te binden. Beleidsmatig is gewenst dat studenten maximaal nog een jaar in een studentkamer blijft wonen, maar na het afstuderen is de overstap naar een reguliere eengezins(huur)woning groot en kunnen ze over het algemeen niet (snel) terecht bij corporaties.

In dit verband is ook van belang dat het nieuwe beleid een rem zet op een zeker nu belangrijke ontwikkeling: wonen boven winkels. De retailsector zit in zeer zwaar weer en zal alles in het werk moeten stellen om te kunnen overleven. De leegstand van winkelpanden heeft zeker ook effect op het woon-, leef en – ondernemersklimaat (leefbaarheid) in winkelstraten. Wonen boven winkels is een kans om de economische weerbaarheid te verhogen en levert ook een bijdrage aan de leefbaarheid in winkelgebieden, aangezien er dan ook buiten de winkeltijden weer 'leven' is, hetgeen de binnenstad haar aantrekkelijkheid geeft en laat behouden.

#### *Conclusie*

Om het karakter van Maastricht als aantrekkelijke woongemeente te behouden is het zaak het aanbod zowel kwantitatief als kwalitatief af te stemmen op de huidige en toekomstige demografische ontwikkelingen. Dat houdt onder meer in dat woningen dienen te worden gerealiseerd op de juiste plek en voor de juiste doelgroep. Alvorens op dat punt die keuzes te maken is goede en complete informatie nodig op het gebied van vraag en aanbod, welke informatie ontbreekt ten aanzien van studentenkamers, studio's en appartementen voor studenten en jong werkenden in de particuliere sector. Ondanks dit gebrek aan informatie worden wel keuzes gemaakt die van grote invloed zijn op de bewoners van Maastricht en mogelijkheden voor particuliere verhuurders c.q. woningbezitters. Wij doen daarom een dringende oproep op dit punt verdere informatie te vergaren alvorens concrete keuzes te maken voor de planhorizon van de Woonprogrammering Maastricht en de jaren daarna. Graag worden wij daar als Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht bij betrokken, want uiteraard zijn ook onze leden gebaat bij een gezonde woningmarkt, waarbij de vraag zowel kwantitatief als kwalitatief aansluit bij de behoefte.

Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen hebben of overleg wensen, dan staan wij u graag te woord. U kunt daarvoor contact opnemen met het bestuur via [info@vwm.nl](mailto:info@vwm.nl).

Hoogachtend,  
Namens Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht,

H.W.A. van Gastel  
*Voorzitter*

T.H.M. Kissels  
*Secretaris*

W.D.A. Vandenberg  
*Penningmeester*