

# ONTWIKKELING BEHOEFTE STUDENTENHUISVESTING MAASTRICHT



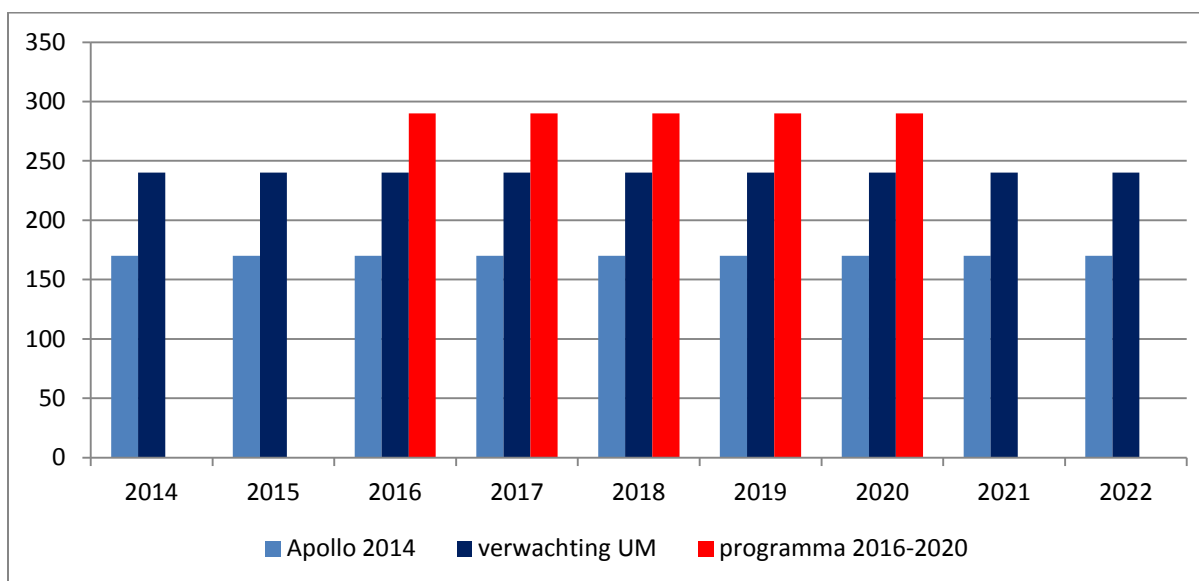
## 1. Aanleiding

Er is discussie ontstaan over de behoefte aan studentenhuisvesting in Maastricht, zowel op de korte als de lange termijn. De aandacht gaat daarbij met name uit naar een kwantitatief tekort. De discussie wordt tot nu toe primair gevoerd op basis van sentimenten en persoonlijke voorkeuren. In deze notitie wordt de ontwikkeling cijfermatig uitgewerkt.

## 2. Situatie tot en met het studiejaar 2016-2017

Tot voor kort was de markt voor studentenhuisvesting kwantitatief in evenwicht. In ieder geval was er geen sprake van een tekort. Bij de besluitvorming over de woonprogrammering voor Maastricht door de raad in september 2016, waarin voor het eerst ook een programmering voor studentenhuisvesting was opgenomen, is er door diverse partijen, waaronder corporaties en particuliere verhuurders, zelfs gewaarschuwd voor een te grote ontspanning, c.q. leegstand in de meer onaantrekkelijke delen van de woningvoorraad voor studenten.

### In 2016 verwachte groei aantal in Maastricht wonende studenten en jaarprogramma studentenhuisvesting

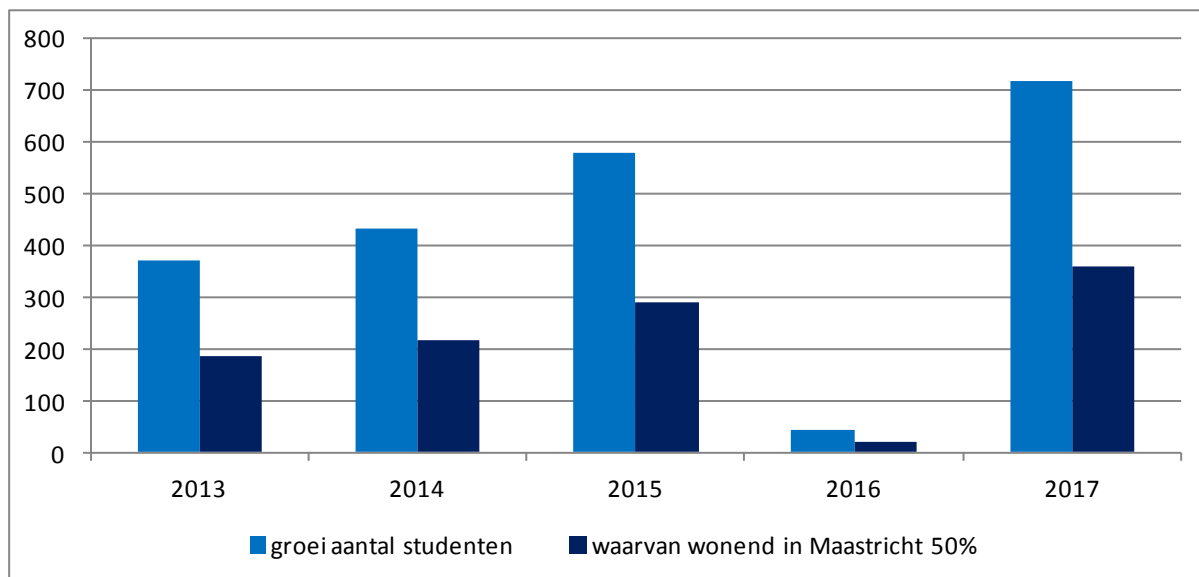


Bron: Apollo 2014, UM, gemeente

Uit bovenstaande grafiek blijkt dat het in de programmering opgenomen aantal van 290 eenheden per jaar (1.461 eenheden voor de jaren 2016-2020) destijds ruim voldoende bleek in verhouding tot de in Apollo 2014 voorspelde behoefte van 170 eenheden per jaar (1.530 eenheden voor de jaren 2014-2022). De Apolloprognoses van de jaren daarna, als ook de feitelijke ontwikkeling van de aantallen studenten aan de UM, gaven geen hogere groei aan, zodat hierin geen aanleiding is gezien de programmering aan te passen. Ook de inschatting van de UM over de groei van de studentenaantallen die in Maastricht wonen (3% groei totaal per jaar, groei wonend in Maastricht 1,5% per jaar) bleef ruim binnen deze marges.

Nu blijft voorspellen moeilijk, vooral als het over de toekomst gaat. Daarom is in onderstaande grafiek de feitelijke ontwikkeling van het aantal studenten in Maastricht weergegeven.

### Ontwikkeling aantal studenten; studerend en wonend in Maastricht



Bron: VSNU, UM (telling 1 december 2017)

NB Omdat de registratie van de woonplaats van studenten bijzonder onnauwkeurig is (BRP registreert geen personen, studenten geven bij opname in administratie bij DUO en onderwijsinstellingen -al dan niet bewust- een verkeerd woonadres op, enquêtes geven ook een beperkt beeld) wordt er -op basis van historische ontwikkelingen- vanuit gegaan dat 50% van de nieuwe lichting studenten in Maastricht gaat wonen.

Opvallend is de grote variatie in groei. Die wisselt van een groei van minder dan 50 studenten in 2016 tot een groei van meer dan 700 in 2017. Dit geeft aan dat het voorspellen van de jaarlijkse groei niet makkelijk is en dat we de groei in een afzonderlijk jaar niet kunnen gebruiken als voorspelling voor de jaren daarna (waarover later meer). Het gemiddelde over deze periode bedraagt 430 per jaar (+3%). Dit is gelijk aan het percentage dat de UM hanteert bij haar eigen prognoses over de ontwikkeling van de aantallen studenten.

De gemiddelde jaarlijkse groei van het aantal studenten dat in Maastricht woont bedroeg in de jaren 2013-2017 215 per jaar. Dit laatste aantal is berekend aan de hand van de tussen UM en de gemeente al vele jaren gehanteerde rekenregel dat 50% van de aanwas van studenten in Maastricht gaat wonen.

Deze gemiddelde groei van 215 studenten die per jaar extra in Maastricht is gaan wonen ligt ruim lager dan de jaarlijkse geprogrammeerde groei van het aanbod studentenhuysvesting van 290 per jaar (raadsbesluit woonprogrammering september 2016). Zelfs als we de recent door de UM en gemeente getrokken conclusie dat niet 50% maar 60% van de nieuwe studenten in

Maastricht gaat wonen hanteren, zou het huidige programma daarvoor voldoende zijn<sup>1</sup>. Bij een percentage van 60% bedraagt de gerealiseerde groei van in Maastricht wonende studenten 260 per jaar, iets lager dan de in het programma voorziene toename van 290 per jaar.

## Studentenhuisvesting 2016-2020, programma en stand van zaken uitvoering

Plan	Programma	Stand van zaken
Eiffel	300*	298*
Carré	142	142
Vml. Bonnefantencollege	257	Begin 2019
Grote Gracht 85	40	2018
Zuidvleugel Leeuwenborgh College	47	2018
Boschstraat 73	25	25
Quotum splitsen	200	80 (quota) + 95**
Quotum omzetten	200	80 (quota) + 311**
Quotum herbestemmen	200	40**
<b>Totaal</b>	<b>1.461</b>	<b>1.071</b>

\*Totaal aantal eenheden in Student Hotel, 398, waarvan 100 hotelkamers niet specifiek voor studenten. Deze laatste zijn in dit overzicht niet meegenomen.

\*\*Aantal eenheden waarvoor vergunning is afgegeven. Hierbij zijn allereerst meegerekend het jaarquotum van 40 eenheden voor 2016 en 2017. Daarnaast zijn er in 2016 voor de inwerkingtreding van de quota in september 2016 voor grote aantallen woningen en onzelfstandige eenheden vergunningen afgegeven. De onzelfstandige eenheden zijn daarbij voor 100% toegerekend aan het programma studentenhuisvesting. De woningen voor 50%. Voor herbestemming is ervan uitgegaan dat voor de helft van het quotum vergunning is verleend.

De uitvoering van het programma studentenhuisvesting verloopt voorspoedig. Inmiddels is hiervan bijna 75% gerealiseerd (bijna 1.075 eenheden in Carré studio's, Eiffelgebouw, Boschstraat 73, contingenten 2016 en 2017 voor splitsen, omzetten en herbestemmen).

Ondanks de vertraging van de huisvesting in het Bonnefantencollege ligt de uitvoering dus voor op schema. Met de nog geplande grootschalige toevoegingen en de quota voor splitsen, omzetten en herbestemmen (samen goed voor ruim 700 eenheden) kan de toename eind 2020 uitkomen op ca. 1.800 eenheden, 340 meer dan geprogrammeerd.

---

<sup>1</sup> Het Apollo onderzoek laat zien dat er reden is om het aandeel nieuwe studenten dat in Maastricht woont vast te stellen op een hoger percentage dan het tot nu toe gebruikte percentage van 50%. Uit dit onderzoek valt de trend af te leiden dat het aandeel buitenlandse studenten dat in Maastricht woont is toegenomen. De oorzaak daarvoor is waarschijnlijk de toename van buitenlandse studenten die bij aanvang van hun studie in Maastricht gaan wonen.

Uit de landelijke Apollo-onderzoeken van 2014 t/m 2017 komt naar voren dat de markt voor studentenhuisvesting de afgelopen jaren in Maastricht kwantitatief in evenwicht was.

Maastricht	Kwalificatie
2014	Ontspannen
2015	Ontspannen
2016	Ontspannen
2017	Ontspannen

Bron: Apollo 2014, 2015, 2016, 2017

*Conclusies:*

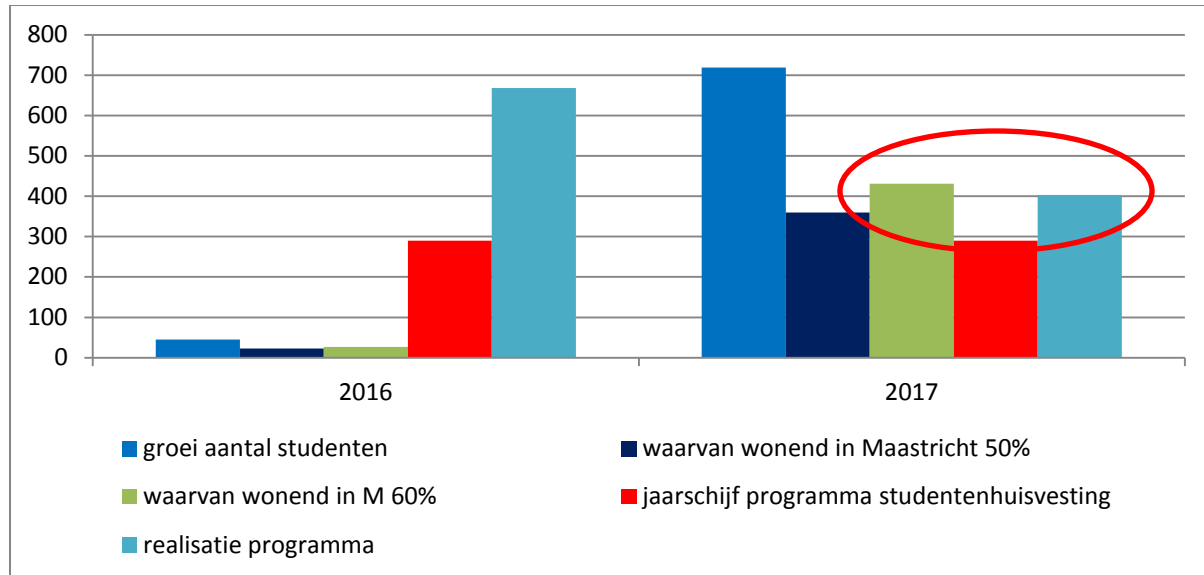
- *De groei van het aantal studenten verloopt zeer grillig. Voorspellingen zijn daarmee moeilijk.*
- *De markt voor studentenhuisvesting was de afgelopen jaren kwantitatief in evenwicht.*
- *Het programma studentenhuisvesting was tot nu toe ruim voldoende gezien de voorspelde en feitelijke ontwikkeling van de vraag.*
- *Eind 2016 was er geen sprake van een kwantitatief tekort.*

### 3. Situatie studiejaar 2017-2018

In september 2017 kwamen de eerste geluiden over het piekprobleem. Dit zou groter en langduriger zijn dan de jaren daarvoor. Marktpartijen, UM en studenten gaven aan een grotere druk te signaleren. Een duidelijke kwantitatieve onderbouwing daarvoor ontbrak. In relatie tot de programmering waren deze signalen te zwak, te weinig onderbouwd en te incidenteel om hiervoor direct de meerjarige programmering à la minute open te breken, voor zover dat al mogelijk zou zijn. In november 2017 is er een overleg met belanghebbenden geweest waarin de gemeente partijen heeft opgeroepen de afgegeven signalen te onderbouwen. Hieraan is door de VVWM en de UM gevolg gegeven. In een vervolgoverleg van 25 januari zijn deze reacties en een eerdere versie van deze notitie besproken.

Eerst in januari 2018 is gebleken dat een oorzaak voor het probleem de relatief sterke groei van de aantallen studenten in het studiejaar 2017-2018 is. In combinatie met de stelling van de UM dat de groei volledig wordt bepaald door buitenlandse studenten en buitenlandse studenten naar de laatste inzichten meer dan voorheen in Maastricht (willen) wonen, is dit een verklaring voor het probleem dat zich aan het begin van dit studiejaar heeft voorgedaan. Onderstaand de groei in het studiejaar 2016-2017 en 2017-2018.

## Ontwikkeling aantal studenten studiejaar 2016-2017 en 2017-2018



Bron: UM, gemeente

Inzoomend op het studiejaar 2017-2018 valt op dat er een zeer sterke groei is geweest van het aantal studenten: ruim 720. Het laatste jaar met een vergelijkbaar hoge groei was 2009. Deze groei is met 4,4% fors hoger dan de trendmatige groei van 3%. Uitgaande van een aandeel van 50% dat in Maastricht gaat wonen, is het aantal in Maastricht wonende studenten met 360 studenten sterker gegroeid dan het jaarprogramma van 290 eenheden, maar blijft nog onder de gerealiseerde toevoeging van 400 eenheden.

Als we ervan uitgaan dat 60% van nieuwe lichting studenten in Maastricht gaat wonen, bedraagt de toename 430 studenten. Dit is ruim meer dan het programma en ook hoger dan het aantal in 2016 toegevoegde eenheden. Dit is een verklaring voor de in september opgetreden piek in de vraag. Het feit dat het beeld in 2016 volstrekt omgekeerd was en de toevoeging in eenheden groter was dan de groei van de studentenaantallen heeft kennelijk niet voor voldoende ontspanning gezorgd om de piek van 2017 op te vangen.

Gezien het fluctuerende karakter van de groeicijfers is het niet verstandig deze door te trekken en te concluderen dat de programmering studentenhuysvesting nu moet worden opengebroken. Maar kennelijk heeft zich dit jaar wel een prop in de aanmeldingen voorgedaan die om een tijdelijke oplossing vraagt. Op basis van deze cijfers en rekening houdend met een piek in het volgend studiejaar zou met een beperkte tijdelijke toevoeging volstaan kunnen worden.

De groei komt van buitenlandse studenten. Deze hebben een andere woningvraag dan Nederlandse studenten. Voor hen moet op de eerste dag dat zij hier komen huysvesting beschikbaar zijn. Dat gegeven versterkt het piekprobleem. Niet alleen voor dit jaar, maar ook voor komende jaren.

De afgelopen jaren ondervonden de corporaties problemen bij de verhuur van hun studenteneenheden in de buitenwijken, vooral in de loop van het studiejaar. Dat was een indicatie dat de druk op de markt voor studentenhuisvesting niet groot was. Die situatie is veranderd. De verhuur van eenheden in deze buurten verloopt beter dan voorgaande jaren. De corporaties houden de vinger aan de pols of deze recente ontwikkeling zich in de toekomst zal voortzetten.

De studentenhuysvesting in Riemst en Lanaken fungeert voor Maastricht als overloop: hoe meer moeite studenten hebben om in Maastricht huysvesting te vinden, des te meer zij (ook) uitwijken naar Riemst en Lanaken. Deze twee gemeenten geven aan dat zij dit jaar geen toename van in Maastricht studerende studenten zien. De situatie lijkt zich te hebben gestabiliseerd. Met andere woorden: dit is geen indicatie van een sterk groeiend tekort in Maastricht.

Door de UM en de VVWM is gewezen op de onttrekking van de gemeenteflat als één van de oorzaken voor het tekort. Deze is nooit exclusief bedoeld geweest voor studentenhuysvesting. Deze werd op tijdelijke basis verhuurd aan onder andere studenten. De markt voor tijdelijke huysvesting is zeer beweeglijk. Alleen al in 2016 zijn er voor honderden woningen leegstandsvergunningen afgegeven waarmee deze op tijdelijke basis konden worden verhuurd. In 2017 voor ruim 180 woningen. Voor een juist beeld moeten dus niet alleen woonruimte waarvan de tijdelijke verhuur stopt, maar ook de toevoeging van nieuwe woonruimten voor tijdelijke verhuur in beeld worden gebracht. Bovendien is dit segment van tijdelijke huysvesting nooit onderdeel geweest van de programmering voor studentenhuysvesting.

Naast de onttrekking van de gemeenteflat wijzen VVWM en VEBM erop dat er de afgelopen tijd veel kamerverhuurpanden aan de markt zijn onttrokken. In de crisistijd werden onverkoopbare woningen verhuurd aan studenten. Met het aantrekken van de woningmarkt is verkoop weer aantrekkelijk geworden, waardoor de kamergewijze verhuur wordt beëindigd. Door de VVWM/VEBM wordt verder gesteld dat deze woningen daarna ook niet aan studenten, maar aan stellen en gezinnen worden verhuurd. Uit een overzicht van de VVWM blijkt dat de afgelopen anderhalf jaar 18 panden met in totaal 61 kamers aan de voorraad zijn onttrokken. In werkelijkheid zullen het er hoogstwaarschijnlijk meer zijn, maar nu is onbekend hoeveel. In vervolgoverleg moet worden bekeken of het mogelijk is om hier een betere schatting van te maken, hoe dit zich verhoudt tot de ontwikkeling van het aanbod tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandswet en wat de gevolgen hiervan zijn. Dat geldt ook voor het omzetten van panden van kamergewijze verhuur naar zelfstandige eenheden. Per saldo gaat dit meestal gepaard met een vermindering van het aantal eenheden. Volgens de VVWM gaat het tot nu om ca. 10 panden. Onduidelijk is hoe groot deze ontwikkeling in de toekomst zou kunnen gaan worden. Duidelijk is dat een substantiële afname de druk op de markt voor studentenhuysvesting kan vergroten.

De afgifte van omgevingsvergunningen voor het splitsen en omzetten van bestaande woningen verloopt begin 2018 anders dan vorig jaar. Het was eind 2016 de verwachting dat de quota voor 2017 (de 40-40-40-regeling) al in de eerste maanden zouden zijn vergeven. In de praktijk is gebleken dat rond de zomer de quota voor splitsen en omzetten volledig waren belegd. In het najaar zijn de laatste vergunningen hiervoor afgegeven. Het quotum voor herbestemming van

(monumentale) niet-woongebouwen was pas eind 2017 volledig belegd met plannen. Nog niet alle vergunningen zijn hiervoor afgegeven.

Het beeld voor 2018 is anders. Op 9 januari, de eerste dag waarop aanvragen voor 2018 konden worden ingediend, zijn er direct na 09.00 uur persoonlijk en digitaal een groot aantal aanvragen ingediend. Een deel van de aanvragen is dubbel, zowel digitaal als persoonlijk, ingediend. Onderstaand een overzicht van de aanvragen.

	Aantal aanvragen	Aantal eenheden
Splitsen in appartementen	36	75
Omzetten naar kamergewijze verhuur	32	113
Herbestemmen	15	101

De quota zullen hoogstwaarschijnlijk eerder dan vorig jaar zijn uitgeput. Een dergelijke concentratie van aanvragen aan het begin van het jaar is nieuw. Het feit dat er veel aanvragen zijn ingediend is overigens geen signaal dat er een groot tekort is. Het geeft slechts een grote behoefte weer van eigenaren en exploitanten van vastgoed.

*Conclusies:*

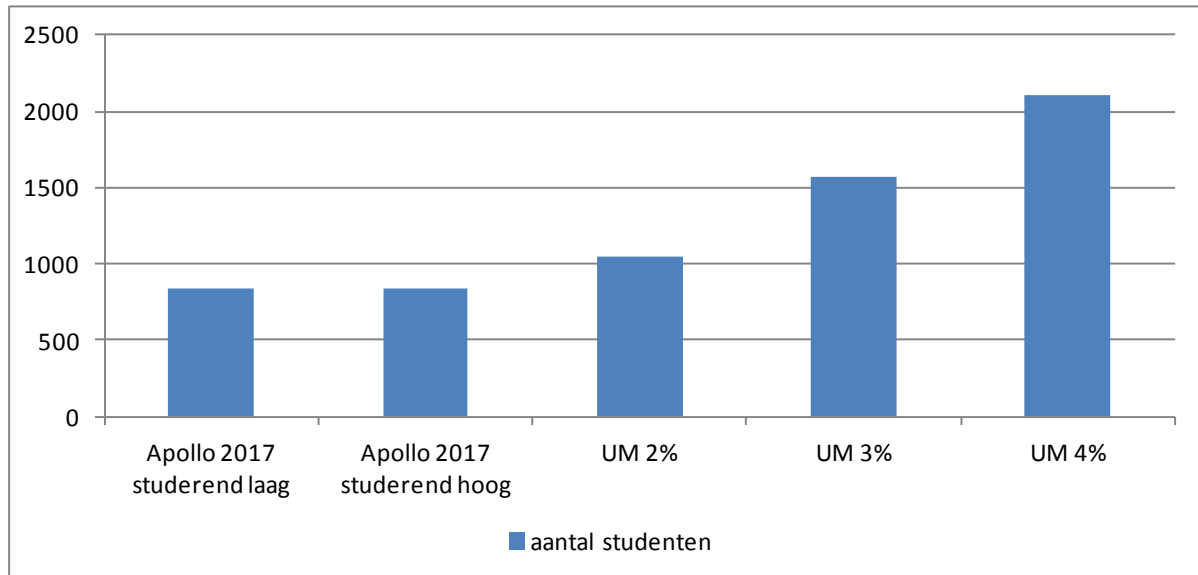
- *2017-2018 is een afwijkend jaar met een sterke groei. Deze vraagt in ieder geval om een snelle, flexibele en tijdelijke oplossing. Ook de in de tijd geconcentreerde woningvraag van nieuwe buitenlandse studenten vraagt hierom. Een tijdelijke toevoeging met enkele honderden studenteneenheden zou moeten kunnen volstaan.*
- *Omdat er nu geen signalen zijn dat de jaarlijkse groei zich de komende jaren heel anders zal ontwikkelen dan rond de 3% is het niet nodig om nu de programmering tot 2021 aan te passen.*



#### 4. Doorkijk 2018-2020

Gezien de ontwikkelingen van de afgelopen jaren is de jaarlijkse toename moeilijk te voorspellen. Goed werkbaar is om de ontwikkelingen van de afgelopen jaren trendmatig door te trekken, rekening houdend met ontwikkelingen waarvan bekend is dat deze zich de komende jaren zullen gaan voordoen. Deze trendmatige ontwikkeling wordt afgezet tegen de voorspelling van de landelijke Apollprognose.

### Prognose ontwikkeling aantal studenten 2018-2020



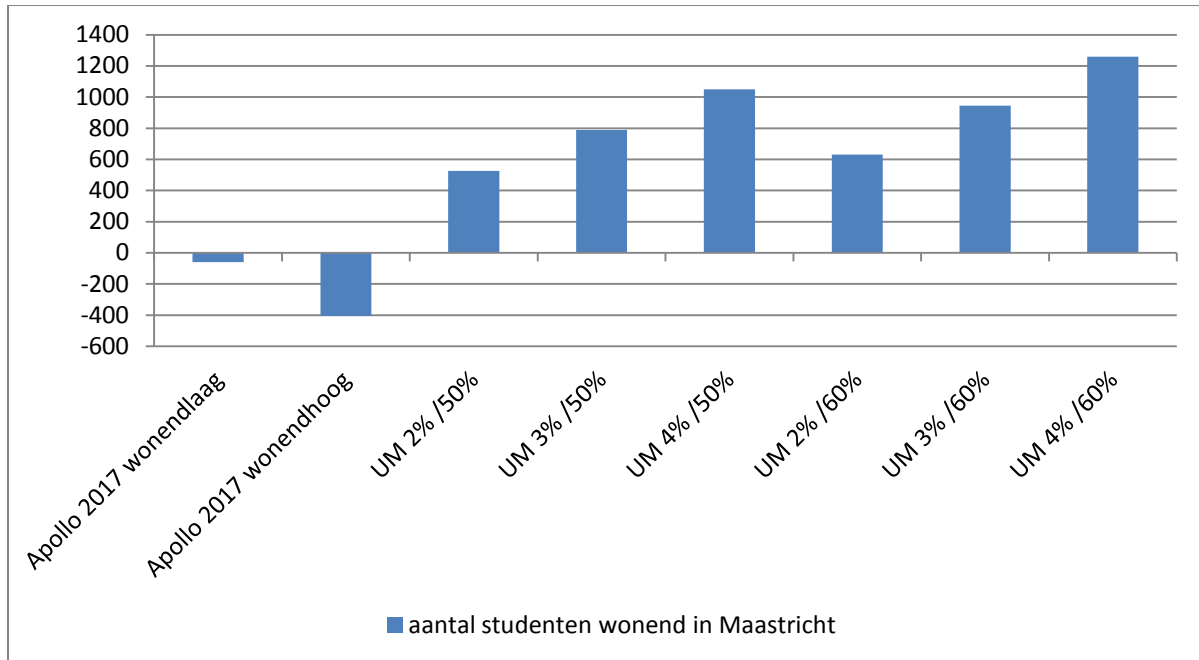
Bron: Apollo, UM

De prognoses van Apollo zitten het laagst. Dat komt omdat zij rekening houden met een sterke daling van het aantal Nederlandse studenten en een groei van buitenlandse studenten die weinig hoger ligt. Apollo hanteert daarbij twee scenario's, maar voor Maastricht leiden die niet tot andere uitkomsten.

In alle scenario's van de UM is de veronderstelde groei veel hoger. Bij een veronderstelde groei van 3% komen er ruim 1.500 studenten in 3 jaar bij, daar waar Apollo rekent met 840 studenten erbij.

Het aantal studenten dat in Maastricht woont laat een nog meer geprononceerd beeld zien (zie volgende grafiek). In beide scenario's van Apollo daalt het aantal studenten dat in Maastricht woont. Uitgaand van het groeiscenario van 3%, waarvan 60% in Maastricht gaat wonen, komt de groei tot en met 2020 uit op 945 studenten in 3 jaar tijd erbij.

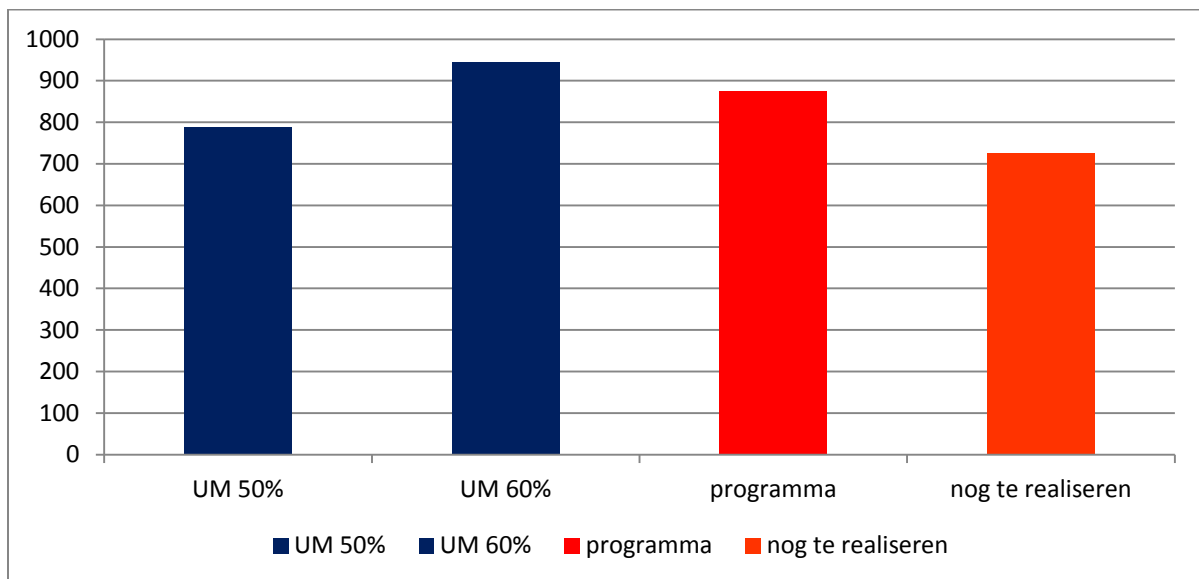
## Prognose aantal in Maastricht wonende studenten 2018-2020



Bron: Apollo, UM

Hoe verhoudt dit zich tot de huidige programmering? Zie hiervoor de volgende grafiek.

## Prognose ontwikkeling aantal in Maastricht wonende studenten (groeiscenario 3%) versus programmering 2018-2020



Bron: Apollo, UM

Bij een veronderstelde groei van 3% en de aanname dat 60% van de groei in Maastricht in Maastricht neerslaat als extra woningbehoefte bedraagt de woningbehoefte 945 eenheden. Het huidige programma voorziet in de toevoeging van ca. 725 eenheden. Ofwel binnen de looptijd van het huidige programma zou dit leiden tot een berekend tekort van 220 eenheden. Wanneer we uit zouden blijven gaan van een aandeel van 50%, dan liggen berekende groei en resterend programma veel dicht bij elkaar (resp. 788 en 725 eenheden).

Nu zijn al deze cijfers met grote onzekerheden omgeven. Zeker is dat het aantal Nederlandse studenten zal gaan dalen. Dat heeft een puur demografische oorzaak: minder jongeren. Onzeker is hoe het woongedrag van studenten zich zal gaan ontwikkelen. Het lijkt er sterk op dat het leenstelsel een blijvend neerwaarts effect zal hebben op het aantal uitwonende Nederlandse studenten. De ontwikkelingen van de afgelopen twee jaar wijzen sterk in die richting. Niet alleen eerstejaars studenten, maar ook ouderejaars studenten blijven meer dan voorheen thuis wonen. Hoe de ontwikkeling van de buitenlandse studenten zich zal gaan ontwikkelen staat in de sterren geschreven. Alle universiteiten richten zich hierop, de concurrentie is groot en de bewegingen van studenten zijn veranderlijk en daarmee moeilijk precies te voorspellen en te vertalen in een meerjarige programmering.

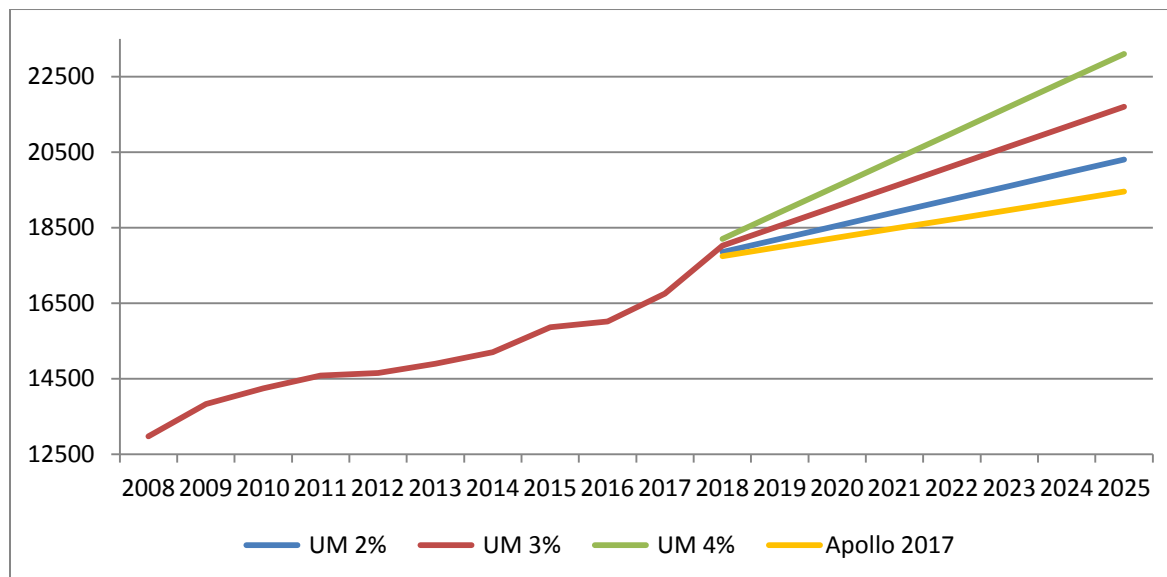
*Conclusies:*

- *Binnen de looptijd van het huidige programma studentenhuysvesting (tot en met 2020) ontstaat er -uitgaande van de nieuwe veronderstellingen- naar alle waarschijnlijkheid een tekort. Dit is -op basis van het doortrekken van de huidige groeitrend van 3% en rekening houdend met een aandeel van 60% wonend in Maastricht- nu berekend op ca. 220 eenheden.*
- *Gezien de grote onzekerheden over de toekomstige groei verdient het aanbeveling dit tekort vooralsnog op te lossen via tijdelijke, flexibel inzetbare huysvesting.*

## 5. Gevoeligheidsanalyse

In de volgende grafieken worden de ontwikkelingsscenario's voor de lange termijn weergegeven. Doel is te bepalen of er voor de lange termijn een duidelijk beeld is over de groei van het aantal studenten en het aantal in Maastricht wonende studenten.

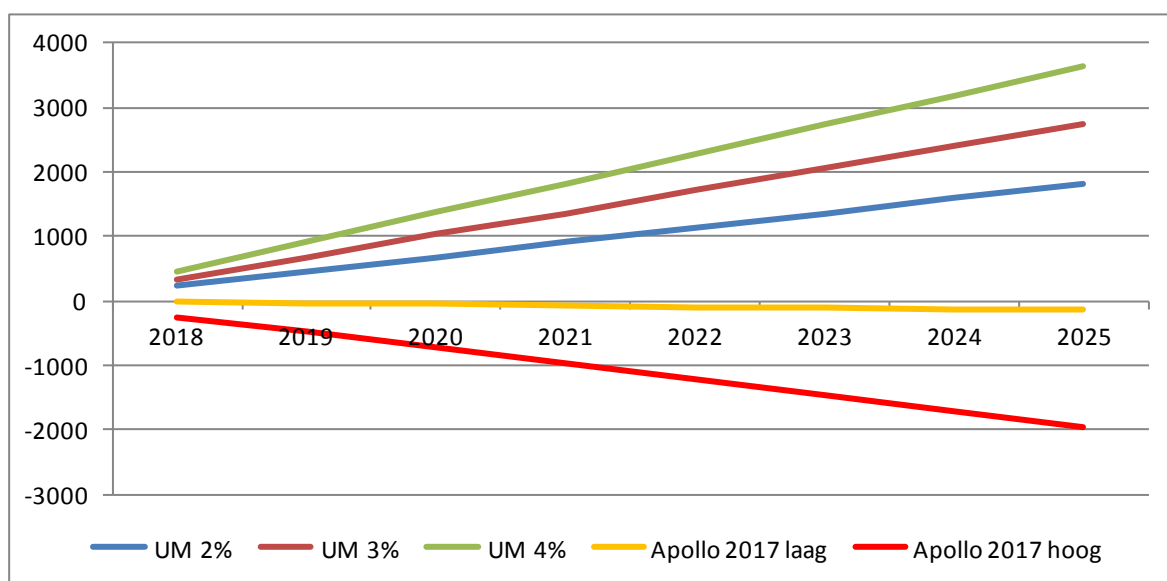
## Verloop ontwikkeling aantal studenten Maastricht



Bron: VSNU, UM, Apollo

Het blijkt dat de Apollo prognose lager uitkomt dan het lage groeiscenario van de UM. Een verschil van 300 studenten in 2020 (ca. 1,7%) oplopend naar 850 studenten (ca. 4,9%) in 2025. Het onderlinge verschil tussen het laagste en hoogste scenario van de UM bedraagt in 2020 bijna 1.000 (5,7%) en in 2025 2.800 studenten (16%). Vallen de verschillen tot 2021 nog mee, na 2021 lopen de prognoses zeer sterk uit elkaar.

## Prognose ontwikkeling aantal studenten wonend in Maastricht



Bron: UM, Apollo

De verschillen tussen de prognoses over het aantal in Maastricht wonende studenten lopen verder uiteen dan bij het aantal in Maastricht studerende studenten.

*Conclusies:*

- *De huidige prognoses lopen dermate ver uiteen dat hier nog geen programmering voor de lange termijn uit valt te destilleren.*
- *De voorspellingen laten geen eenduidig beeld zien. Het is daarom verstandig om bij de nieuwe woonprogrammering 2021 e.v. een substantieel deel in te ruimen voor flexibele en tijdelijke woonvormen.*
- *De onzekerheden betreffen zowel de verwachte ontwikkeling van het aantal studenten als van het aandeel in Maastricht wonende studenten.*
- *De programmering voor de jaren 2021 e.v. komt aan bod bij de evaluatie van de huidige programmering. Deze evaluatie zal in 2020 plaatsvinden.*

Wonen en Leefkwaliteit, 1 februari 2018