



Samenvatting

Het college legt de Woonprogrammering Studentenhuisvesting Maastricht 2019-2024 ter besluitvorming voor aan de raad. Aanleiding voor het raadsvoorstel is de recente hoogdynamische ontwikkeling van vraag naar en aanbod van studentenhuisvesting. Dat is de reden om, vooruitlopend op de voorgenomen totale actualisatie van de huidige integrale woonprogrammering in 2020, de raad hiervoor een apart besluit voor te leggen. Met dit raadsbesluit wordt een impuls gegeven aan de verdere ontwikkeling van studentenhuisvesting. De nadruk ligt daarbij op grootschalige campus(-achtige) huisvesting in Randwyck en andere grootschalige locaties. Betaalbaarheid is een centraal thema. Het totale quotum voor splitsen, omzetten en kleinschalige herbestemming blijft ongewijzigd. Wel wordt de onderlinge verdeling aangepast en worden aan het einde van het jaar resterende quota toegevoegd aan de quota voor het tweede daaropvolgende jaar. In 2020 zal deze aparte Woonprogrammering Studentenhuisvesting worden geactualiseerd en onderdeel worden van de nieuwe woonprogrammering 2021-2025.

Beslispunten

1. Akkoord gaan met het raadsvoorstel Woonprogrammering Studentenhuisvesting Maastricht 2019-2024 en deze aan de raad ter vaststelling voorleggen.
2. De raad voor te leggen deze woonprogrammering Studentenhuisvesting in 2020 te actualiseren en op te nemen in de nieuwe woonprogrammering 2021-2025 die eind 2020 aan de raad ter besluitvorming wordt voorgelegd.
3. De ontwikkeling van vraag en aanbod periodiek te agenderen voor het overleg met de Stichting Studentenhuisvesting Maastricht.
4. Het restant van vanaf het jaar 2019 jaar onbenutte quota voor splitsen, omzetten en herbestemmen toe te voegen aan de quota voor het tweede daaropvolgende jaar en de verdeling daarvan over de drie categorieën, onder voorbehoud van goedkeuring door de raad van het raadsvoorstel Woonprogrammering studentenhuisvesting 2019-2024, te mandateren aan de portefeuillehouder Wonen.
5. Eenmalig de uit de jaren 2016-2018 resterende quota (71 eenheden) toe te voegen aan het quotum voor 2020 en deze evenredig te verdelen over de quota voor splitsen en omzetten.



Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 28 februari 2019:

Conform.

Collegievoorstel



1. Aanleiding

In 2016 is de woonprogrammering voor de jaren 2016-2020 vastgesteld. De programmering voor studentenhuisvesting maakt hier onderdeel van uit. Uiterlijk september 2020 zal de raad een voorstel worden voorgelegd voor de woonprogrammering voor de jaren 2021 en verder.

Uit de evaluatie van de huidige programmering studentenhuisvesting blijkt dat deze 2 jaar voor het einde van de looptijd bijna volledig (95%) is uitgevoerd. Als ook de tijdelijke huisvesting op Annadal (termijn 10 jaar) wordt meegerekend, is het programma meer dan volledig gerealiseerd en in verhuur (110%). En per 1 september 2019 zal naar verwachting ook de laatste in de huidige programmering opgenomen locatie voormalig Bonnefantencollege volledig operationeel zijn.

Najaar 2017 bleek dat het aantal beginnende studenten aan de UM twee keer zo groot was als normaal en waarmee in de programmering 2016-2020 was gerekend. Deze grote toename kwam onverwacht en alle partijen in de stad werden hierdoor overvallen. Om zo snel mogelijk aan deze situatie tegemoet te komen is, na overleg met de raad en belanghebbenden, een planproces opgezet waarbij in opdracht van de UM op de locatie Annadal tijdelijke extra huisvesting is gerealiseerd. Er waren eind 2017/begin 2018 onvoldoende harde aanwijzingen dat deze tijdelijke piek structureel zou kunnen zijn en dat de groei van het aantal studenten dat in Maastricht wil wonen structureel zou worden onderschat.¹ Daar is in de loop van 2018, mede door de uitkomsten van de lokale monitor studentenhuisvesting 2018, verandering in gekomen. De belangrijkste oorzaak hiervoor is de gestage groei van het aantal internationale studenten. Deze doet zich aan alle universiteiten voor. Deze groei blijkt grillig en moeilijk voorspelbaar.

De dynamiek in de markt voor studentenhuisvesting is daarmee dermate groot dat een snelle actualisatie van de programmering voor studentenhuisvesting gewenst is. Die dynamiek wordt in hoge mate veroorzaakt door de voortgaande groei van de aantallen studenten. Door de verschuiving naar meer internationale studenten is het aandeel studenten dat tijdens de studie in Maastricht gaat wonen, duidelijk groter dan waarmee bij de huidige programmering rekening wordt gehouden. In de huidige programmering wordt uitgegaan van een aandeel van 50%. De nieuwe cijfers laten zien dat dat aandeel op 80% zou moeten liggen. Dat vraagt om aanpassing van de programmering.

Een tweede aanleiding is de evaluatie van het beleid voor splitsen en omzetten. Een belangrijk onderdeel daarvan is de getalsmatige regulering van het splitsen en omzetten van woningen (de zogenaamde 40-40-40-regel: het aantal eenheden dat per jaar mag worden toegevoegd door het

¹ Zie Notitie "Ontwikkeling behoefte studentenhuisvesting Maastricht", d.d. 1 februari 2018. Deze notitie is door de gemeente i.o.m. de UM opgesteld en heeft gediend als onderlegger voor de stadronde van 6 februari 2018 over de programmering studentenhuisvesting.



splitsen in appartementen of het omzetten in kamergewijze verhuur als ook de kleinschalige herbestemming van kleinere monumentale woongebouwen (max. 25 eenheden) wordt hiermee gelimiteerd). In de discussies hierover met belanghebbenden en de raad blijkt keer op keer dat er grote verschillen van inzicht zijn over de vraag naar en het aanbod van studentenhuisvesting en de rol die het splitsen en omzetten hierin kan spelen. Dit heeft te maken met uiteenlopende belangen. Daarnaast is de kwantitatieve onderbouwing van deze inzichten vaak gebrekkig. Met de notitie "Ontwikkeling behoefte studentenhuisvesting Maastricht", d.d. 1 februari 2018 is een actueel overzicht van beschikbare gegevens opgesteld. Deze notitie is door de gemeente in overleg met de UM opgesteld en heeft gediend als onderlegger voor de stadronde van 6 februari 2018 over de programmering studentenhuisvesting. Met dit raadsvoorstel wordt hier inhoudelijk verder richting aan gegeven en kan hierover een besluit worden genomen.

2. Context

- Structuurvisie Maastricht 2030: geen actief spreidings- of concentratiebeleid van studentenhuisvesting. De woningbehoefte van studenten is geclusterd in het centrum, omliggende buurten en nabij onderwijsvoorzieningen. Met betrekking tot studentenhuisvesting in naar kamerverhuur om te zetten of te splitsen bestaande woningen is dat vertaald in een per type woonmilieu (centrumstedelijk, stedelijk, stadsrand) uitgewerkt beleid.
- Omgevingsvisie: deze visie gaat de bestaande Structuurvisie van Maastricht vervangen. Drie thema's staan daarbij centraal: 1) gezonde en leefbare stad, 2) stad van beleving en ontmoeting, 3) regionale netwerkstad. Met deze programmering wordt een bijdrage geleverd aan alle drie de thema's. Inzet op grootschalige campushuisvesting draagt bij aan een juiste balans tussen tijdelijke en meer permanente bewoners in bestaande (woon-)buurten. Goed met de stad geïntegreerde campushuisvesting versterkt daarnaast de levendigheid én leefbaarheid van o.a. de Maastricht Health Campus en nieuwe ontmoetingsplekken.
- Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg: hierin is vastgelegd dat studentenhuisvesting is uitgezonderd van de regionale programmering. Gemeenten kunnen naar eigen inzicht onzelfstandige eenheden toevoegen. Voor zelfstandige eenheden geldt dat ook, mits wordt voldaan aan de voorwaarde dat deze eenheden alleen met een campuscontract mogen worden verhuurd (dit geldt alleen voor bepaalde gemeenten, waaronder Maastricht).
- Woonvisie Maastricht 2018: actief volgen van en streven naar kwantitatief en kwalitatief evenwicht tussen vraag en aanbod, veel aandacht voor betaalbaarheid, mengen van doelgroepen ("Magic Mix"), groei internationale studenten vraagt om aangepast huisvestingsaanbod. De raad heeft studentenhuisvesting benoemd als een van de prioritaire thema's bij de uitvoering van de woonvisie.



- Coalitieakkoord 2018-2022: de groei van woningzoekende studenten wordt opgevangen met een flexibele schil van studentenhuisvesting middels grootschalige herontwikkeling en campuswonen.
- Uitvraag tijdelijke woningen (december 2018). Deze kan deels voorzien in de woningvraag van studenten.

3. Gewenste situatie

Volledig opvangen behoefte

Doel van de nieuwe woonprogrammering studentenhuisvesting is vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief (met name betaalbaarheid), beter met elkaar in evenwicht te brengen. Omdat de verdere doorontwikkeling van het hoger onderwijs in Maastricht van cruciaal belang is voor de verdere doorontwikkeling als kennisstad is het voorstel gebaseerd op het uitgangspunt dat de vraag naar studentenhuisvesting volledig wordt opgevangen. Dit is des te meer van belang, omdat de aantallen internationale studenten groeien en velen van hen (met name de short stay en andere kort in Maastricht verblijvende studenten) direct bij aankomst in Maastricht huisvesting nodig hebben. Zij hebben immers beperkte mogelijkheden om vooraf huisvesting te regelen en beschikken in de regel niet over een informeel netwerk van familie, vrienden of kennissen die hen, in afwachting van definitieve huisvesting, tijdelijk onderdak kunnen geven. Doorgaan met de huidige programmering zal ertoe leiden dat er op korte termijn tekorten gaan ontstaan. Deze tekorten ondergraven een van de pijlers van het tot nu toe succesvolle beleid van Maastricht bij de doorontwikkeling van Maastricht kennisstad: betaalbare en tijdig beschikbare huisvesting.

In het raadsvoorstel wordt uitgegaan van een jaarlijkse groei van het aantal studenten van 3% per jaar. Dit is gelijk aan de gerealiseerde jaarlijkse groei in de afgelopen jaren. In deze aantallen is de verdere groei van het aantal short stay studenten verwerkt. Ook de huisvesting van de (in omvang beperkte groep) MBO-studenten is hierin opgenomen.

Verder wordt op basis van de lokale monitor Studentenhuisvesting 2018 ervan uitgegaan dat 80% van de nieuwe studenten bij aanvang van de studie in Maastricht gaat wonen. In de huidige programmering wordt uitgegaan van 50%. Dit hogere aandeel wordt met name veroorzaakt door de groei van het aantal internationale studenten die niet uit Duitsland en België afkomstig zijn.



Prioriteit bij grootschalige complexen

In de woonprogrammering 2016-2020 is reeds ingezet op grootschalige studentenhuisvesting. In het huidige coalitieakkoord is deze prioriteit voor de realisatie van grootschalige complexen extra aangezet. Hiervoor zijn de volgende argumenten van belang:

- De wens te komen tot een gedifferentieerde woningvoorraad voor studenten.
- Het inspelen op de woonwensen van met name internationale studenten.
- Het verlichten van de druk op woonbuurten als gevolg van het splitsen en omzetten van gezinswoningen naar appartementen en kamergewijze verhuur voor studenten.
- De in vergelijking tot individuele particuliere eigenaren betere mogelijkheden om met ontwikkelaars en eigenaren van grote complexen afspraken te maken over betaalbare huisvesting.

Met betrekking tot de Maastricht Health Campus komt daar specifiek de wens bij om daar kennisintensieve bedrijvigheid, klinische zorg, en onderwijs verder te ontwikkelen en daar met het oog op levendigheid en communityvorming ook studentenhuisvesting mogelijk te maken.

In het raadsvoorstel wordt voorgesteld om 75% van de totale behoefte te realiseren via grootschalige huisvesting en 25% via splitsen en omzetten van bestaande woningen en kleinschalige (max. 25 eenheden) herbestemming van monumentale niet-woongebouwen. Dit is een aanpassing van de van huidige programmering waar deze verhouding op 60% grootschalig-40% kleinschalig ligt. Het hogere percentage grootschalige huisvesting is -naast de prioriteit hiervoor in het coalitieakkoord- tevens ingegeven door de overweging dat -in tegenstelling tot de huidige programmering voor studenten- in de nieuwe programmering ervan wordt uitgegaan dat er in Randwyck substantiële aantallen studenteneenheden zullen worden toegevoegd.

Bij de beoordeling van plannen voor studentenhuisvesting blijven de huidige criteria van kracht:

- Prioriteit ligt bij herbestemming van monumentale niet-woongebouwen
- Ligging: centrum en omliggende buurten, nabij clusters van onderwijsvoorzieningen.

Daar wordt een nieuw criterium aan toegevoegd: gunstige ligging nabij knooppunten van OV.

40-40-40-regel

Voor de 40-40-40 regeling die in het kader van het beleid voor splitsen en omzetten wordt toegepast bij aanvragen omgevingsvergunning betekent deze woonprogrammering *kwantitatief* geen



verandering. Met de keus om van de totale behoefte 75% te realiseren via grootschalige huisvesting en 25% via splitsen en omzetten, blijven de toegestane jaarlijkse aantallen eenheden in totaal op 120 staan. Daarbij is op verzoek van de VVWM rekening gehouden met de verwachte onttrekking van kamers aan het bestaande aanbod door het aanpassen van onzelfstandige kamers naar zelfstandige huisvesting. Hierbij kan het aantal eenheden verminderen, dan wel besluit de verhuurder deze eenheden expliciet aan andere doelgroepen dan studenten te verhuren.

Kwalitatief zijn er twee wijzigingen. In 2016 zijn de 120 eenheden voor splitsen, omzetten en herbestemming gelijk over de drie categorieën verdeeld zonder rekening te houden met het feitelijke aantal aanvragen. De jaren 2016-2018 hebben geleerd dat het quotum voor herbestemming regelmatig onderbenut is gebleven en dat er met name voor omzetten naar kamerverhuur veel meer aanvragen zijn ingediend dan er quotum beschikbaar was.

Om enigszins flexibel op de aanvragen in te spelen -zonder daarbij het totaal aantal te splitsen of om te zetten eenheden aan te passen-, wordt voorgesteld het quotum voor herbestemmen te verlagen en voor splitsen en omzetten in gelijke mate te verhogen. Dit levert de volgende quota op:

- 50 eenheden splitsen in appartementen
- 50 eenheden omzetten in kamergewijze verhuur
- 20 eenheden herbestemming (monumentale) niet-woongebouwen

Een tweede verandering is dat wordt voorgesteld aan het einde van het jaar resterende quota toe te voegen aan de quota voor het tweede daaropvolgende jaar. Het logische moment daarvoor is de besluitvorming door het college over de nieuwe nulmeting en stratenlijst die aan het einde van het jaar plaatsvindt. Een voorbeeld: quota van 2019 kunnen tot de 2^e dinsdag van 2020 worden toebedeeld aan voor 2019 ingediende plannen. Als een plan waaraan een quotum is toebedeeld in de loop van het jaar afvalt, kan een later ingediend en daarom lager op de lijst geplaatst plan alsnog hiervoor in aanmerking komen. Dit kan ook nog gebeuren in de eerste dagen van 2020, totdat de periode voor de quota 2020 ingaat. Resterende quota van 2019 kunnen dus niet al voor de 2^e dinsdag van 2020 aan de quota voor 2020 worden toegevoegd, omdat dan nog niet definitief bekend is hoeveel quota resteren. Omdat toevoeging van resterende quota van 2019 in de loop van het jaar 2020 administratief ingewikkeld is, gebeurt dit aan het einde van 2020. Wanneer dit systeem meerdere jaren wordt toegepast ontstaat er een jaarlijks “doorschuifstelsel”.

Aanvullend hierop wordt voorgesteld eenmalig de uit de jaren 2016-2018 resterende quota toe te voegen aan de quota voor 2020. In totaal resteren er van de quota uit de jaren 2016-2018 71 eenheden. Het huidige programma (uit het raadsbesluit woonprogrammering 2016-2020) is weliswaar tot op heden ruim gehaald, maar om het op basis van deze nieuwe programmering gewenste aantal van 480 eenheden te halen zullen alle zeilen moeten worden bijgezet. Dit voorstel levert daaraan een bijdrage.



Bij een gelijke verdeling over de categorieën omzetten en splitsen betekent dit een toevoeging van 2x 35 eenheden aan de reguliere quota voor splitsen en omzetten voor het jaar 2020.

Zowel dit voorstel als het voorstel voor het doorschuiven van quota past binnen de kaders die de raad met de woonprogrammering stelt. Niettemin wordt de raad voorgesteld hierover expliciet te besluiten.

Samenvattend levert dit het volgende beeld op.

Uitbreidingsprogramma 2019 t/m 2024				
	herbestemming	nieuwbouw	Totaal	Totaal/jaar (afgerond)
<u>Grootschalige locaties</u>	PM	PM	2.175	365
<u>Kleinschalige locaties</u>				
Splitsen	300	Nvt	300	50
Omzetten	300	Nvt	300	50
Herbestemmen (max. 25 eenheden per pand)	125	Nvt	125	20
TOTAAL			2.900	485
Compensatie niet te legaliseren panden			PM	PM

Collegevoorstel

Buiten dit programma om wordt dus voorgesteld om eenmalig de resterende quota van de jaren 2016-2018 toe te voegen aan de quota voor het jaar 2020 en deze evenredig te verdelen over de quota voor splitsen in appartementen en omzetten naar kamers.

Medio 2020 zal deze woonprogrammering studentenhuisvesting, parallel aan het dan lopende proces voor de nieuwe totale woonprogrammering voor de stad, worden geactualiseerd en vervolgens worden opgenomen in de totale stedelijke woonprogrammering voor de jaren 2021-2025.

In dit programma is nog geen concreet aantal eenheden opgenomen als compensatie voor panden die op grond van de beleidsregels voor splitsen en omzetten niet gelegaliseerd kunnen worden. Dit aantal, als ook de verwachte termijn, kan niet vooraf exact worden bepaald. Er zal gevolgd gaan



worden hoeveel bestaande situaties niet gelegaliseerd kunnen worden. Per jaar zal worden beoordeeld of dit aanleiding vormt om de programmering op dit punt aan te passen.

Kwalitatieve eisen voor grootschalige huisvesting

Gezien de huidige huurprijzen in de bestaande voorraad studentenhuisvesting en de huidige en verwachte inkomensontwikkeling van studenten is het zaak dat er niet alleen voldoende huisvesting tijdig beschikbaar is, maar ook dat deze betaalbaar moet zijn. In de nota woonprogrammering zijn daartoe richtinggevende maxima opgenomen. De raad wordt voorgesteld het college op te dragen deze maxima te vertalen in prestatieafspraken met woningcorporaties en andere marktpartijen en deze maxima te hanteren bij de beoordeling van plannen voor grootschalige studentenhuisvesting.

In het licht van de nadruk op betaalbaarheid wordt er in het voorstel van afgezien om extra kwaliteitseisen (bovenop de eisen uit het Bouwbesluit) te leggen. Extra kwaliteit betekent immers ook extra kosten die in de huur worden doorberekend. Daarmee worden dezelfde bouwkundige kwaliteitseisen gesteld als bij het beleid voor splitsen en omzetten. Dat betekent een minimumeis van 5 m² voor onzelfstandige woonruimten en 18m² voor zelfstandige woonruimten.

De gemeente kan in principe met de volgende instrumenten sturen op de huurprijs:

- Gronduitgifte
- Bestemmingsplan
- Maatwerkafspraken

In geval van verkoop van grond kan de gemeente via de grondprijzen sturen. In het huidige stelsel van Maastricht wordt studentenhuisvesting echter niet als aparte categorie onderscheiden. Hierdoor kan hier via gronduitgifte niet direct op worden gestuurd. Daar komt bij dat in de meeste gevallen de gemeente geen eigenaar is van de grond.

Bij verkoop van gebouwen kan de gemeente via een privaatrechtelijke overeenkomst eisen stellen aan de hoogte van de huren. Ook hier geldt dat in de meeste gevallen de gemeente geen eigenaar is van het gebouw.

Daar waar een plan niet rechtstreeks mogelijk is volgens het bestemmingsplan kan de gemeente sturen via een anterieure overeenkomst. Hierin kunnen op vrijwillige basis privaatrechtelijke afspraken over de maximale huur worden opgenomen. In het bestemmingsplan zelf kan dit niet. Het sluiten van een dergelijke overeenkomst gaat dan vooraf aan het proces van het wijzigen van het bestemmingsplan.



Als bijzondere vorm van maatwerkafspraken kunnen de prestatieafspraken met de corporaties worden gezien. Het realiseren van betaalbare huisvesting voor studenten wordt door de gemeente gerekend tot de taken van een corporatie. De gemeente streeft ernaar om met ingang van 2020 hierover specifieke prestatieafspraken te maken. Hierin kunnen afspraken worden opgenomen over aantallen, tempo van realisatie, de hoogte van huren en de huurontwikkeling. Met andere marktpartijen kunnen op vrijwillige basis vergelijkbare prestatieafspraken worden gemaakt. Deze kunnen binnen de wettelijke kaders betrekking hebben op de woningkwaliteit (type/grootte) en de huurprijs.

Resumerend: de mogelijkheden voor de gemeente om op de prijs te sturen zijn beperkt. De beste mogelijkheden liggen bij het maken van prestatieafspraken van woningcorporaties en andere marktpartijen en opname in anterieure overeenkomsten.

Hospitaverhuur

Met het facetbestemmingsplan Woningplitsing en Woningomzetting beschikt de gemeente over stadsbreed uniforme regels voor hospitaverhuur. Woningeigenaren kunnen op grond hiervan zonder vergunning maximaal 2 onzelfstandige kamers (dus zonder eigen voorzieningen) verhuren. Omdat hospitaverhuur niet apart wordt geregistreerd, is onbekend hoeveel kamers in Maastricht via de hospitaregeling worden verhuurd. Wel is het een al jarenlang bekend gegeven dat de afgelopen jaren het aantal kamers dat via de hospitaregeling wordt verhuurd is verminderd. Deze afname wordt veroorzaakt door een afnemende belangstelling hiervoor van zowel eigenaren als studenten.

De hospitaregeling wordt op dit moment niet actief door de gemeente gepromoot. Incidenteel worden eigenaren op deze mogelijkheid gewezen. Er zijn 3 redenen om positief te kijken naar de hospitaregeling: 1) hiermee kan flexibel worden ingespeeld op de woningvraag, 2) het biedt goede kansen voor betaalbare huisvesting en 3) het biedt woningeigenaren de mogelijkheid van extra inkomsten. In dit licht zal de gemeente in de communicatie naar diverse partijen meer dan voorheen de hospitaregeling actief onder de aandacht brengen. Daartoe zal de voorlichting daarover aan de gemeentelijke webpagina over kamerverhuur/studentenhuisvesting worden toegevoegd.

Samenhang met tender tijdelijke huisvesting

December 2018 is de uitvraag voor tijdelijke huisvesting uitgezet. Het gaat voor 2019 om in totaal 500 eenheden, waarvan minimaal 25% voor andere doelgroepen dan studentenhuisvesting. M.a.w. maximaal 375 eenheden voor studentenhuisvesting. Hiermee kan worden ingespeeld op de extra instroom van studenten als gevolg van het starten van enkele nieuwe opleidingen aan de UM met



ingang van het studiejaar 2019-2020. Deze tijdelijke huisvesting is noodzakelijk, omdat hier, net als dat begin 2018 het geval was, niet tijdig met permanente huisvesting op ingespeeld kan worden. Deze aantallen voor tijdelijke huisvesting zijn (nog) niet verdisconteerd in deze woonprogrammering voor permanente studentenhuisvesting. Bij de integratie van dit programma studentenhuisvesting in de nieuwe stedelijke woonprogrammering in 2020 zal worden beoordeeld of de na de uitvraag geselecteerde projecten aanleiding zijn voor aanpassing van de programmering voor permanente huisvesting.

Uitkomsten overleg met marktpartijen, onderwijsinstellingen en buurtorganisaties

Op 5 februari zijn de voorstellen voor de nieuwe programmering besproken met de leden van de Stichting Studentenhuisvesting Maastricht (UM, Zuyd Hogeschool, MSR, corporaties), aangevuld met de VVWM, de leden van de Overlegtafel Woningmarkt en de deelnemers aan het stakeholdersoverleg splitsen en omzetten. De uitkomsten daarvan zijn in dit raadsvoorstel verwerkt. Over de hoofdlijnen van de programmering bleek een brede overeenstemming. Twee discussiepunten sprongen eruit: 1) de voorgestelde maximumhuren en 2) de invulling van de prioriteit voor grootschalige huisvesting en daarmee samenhangend de invulling van de quotering voor splitsen, omzetten en herbestemmen. Naar aanleiding daarvan is het voorstel voor de maximumhuren aangepast. Tevens bleek er draagvlak te zijn voor de integratie van een programma studentenhuisvesting in de doorontwikkeling van de Maastricht Health Campus. Dat vraagt om een integrale visie op Randwyck en daarom liggende gebieden, met name over de toekomstige inpassing van het wonen daarin.

Uitkomsten behoefte onderzoek Maastrichtse StudentenRaad (MSR)

Op verzoek van de portefeuillehouder Wonen heeft de MSR onderzoek laten doen naar de woonbehoefte van de Maastrichtse studenten. Zij hebben daartoe in december 2018 een online enquête uitgezet. Het onderzoek is met name gericht op het, aanvullend op de informatie die het Apollo rapport al geeft, (nog) meer zicht krijgen op de woonbehoefte van internationale studenten. De uitkomsten zijn met name van belang voor en kunnen worden betrokken bij de kwalitatieve invulling van toekomstige woonprojecten voor studentenhuisvesting zoals die plaats kan vinden na vaststelling van het raadsbesluit. Ze zijn niet relevant voor de kwantitatieve berekening die de grondslag vormen voor deze woonprogrammering. Ten tijde van het schrijven van deze collegenota waren de uitkomsten nog niet door de MSR bekend gemaakt. De uitkomsten zullen met betrokkenen en de raad worden gedeeld.



4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Nadruk ligt op het hergebruik van bestaande gebouwen. Dit levert een bijdrage aan het beperken van het gebruik van schaarse en kostbare grondstoffen. Het realiseren van grootschalige huisvesting buiten woonbuurten levert een bijdrage aan het behoud van gedifferentieerde en leefbare buurten. Dit heeft (ook) een positief effect op de gezondheid.

5. Effect op de openbare ruimte

De keuze om de verdere groei van studentenhuisvesting op te vangen met grootschalige studentenhuisvesting en hiermee de druk op de bestaande woningvoorraad te verminderen, levert een bijdrage aan het beperken van de overlast die gepaard gaat met het stallen van fietsen en het achterlaten van huishoudelijk afval in de openbare ruimte in woonbuurten.

6. Personeel en organisatie

De in deze programmering opgenomen acties zullen binnen de bestaande formatie worden uitgevoerd.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

8. Financiën

Directe gevolgen zijn er voor de gemeente niet. De gemeente zal zelf geen planontwikkeling op zich nemen. Daar waar grondtransacties aan de orde zijn, heeft dit invloed op de inkomsten. Aan de andere kant kunnen er kosten zijn voor ingrepen in de openbare ruimte. Deze worden binnen de beschikbare budgetten opgevangen. In voorkomende gevallen zal het college en de raad hierover een separaat voorstel worden voorgelegd.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

In de stadsrondes van april, september en oktober 2017 over de woonvisie is studentenhuisvesting door de raad en belanghebbenden nadrukkelijk aan de orde geweest. Dit thema is daarbij benoemd als prioritair in de uitvoering van de woonvisie.

In de stadsronde van 6 februari 2018 zijn de ontwikkelingen in de studentenhuisvesting met de raad en belanghebbenden toegelicht en besproken. Aanleiding hiervoor was de noodzaak op korte termijn



aanvullende studentenhuisvesting te realiseren als gevolg van de veel hoger dan verwachte instroom van nieuwe studenten voor het studiejaar 2017-2018. Als gevolg daarvan is in opdracht van de UM op de locatie Annadal op tijdelijke basis (voor maximaal 10 jaar) extra capaciteit gerealiseerd.

Over het beleid voor splitsen en omzetten is op 6 november 2018 een stadsronde en op 20 november een raadsronde gehouden. De meningen en adviezen die daar over de 40-40-40-regel zijn opgehaald zijn in deze woonprogrammering voor studenten verwerkt.

De kwantitatieve grondslag voor deze programmering is besproken met de leden van de Stichting Studentenhuisvesting Maastricht (UM, Zuyd Hogeschool, MSR, corporaties), aangevuld met de VVWM, de leden van de Overlegtafel Woningmarkt en de deelnemers aan het stakeholdersoverleg splitsen en omzetten. Daartoe is op 5 februari een bijeenkomst belegd. Daaraan voorafgaand is de programmering in recente overleggen van de SSHM meerdere keren aan de orde geweest.

11. Voorstel

1. Akkoord gaan met het raadsvoorstel Woonprogrammering Studentenhuisvesting Maastricht 2019-2024 en deze aan de raad ter vaststelling voorleggen.
2. De raad voor te leggen deze woonprogrammering Studentenhuisvesting in 2020 te actualiseren en op te nemen in de nieuwe woonprogrammering 2021-2025 die eind 2020 aan de raad ter besluitvorming wordt voorgelegd.
3. De ontwikkeling van vraag en aanbod periodiek te agenderen voor het overleg met de Stichting Studentenhuisvesting Maastricht.
4. Het restant van vanaf het jaar 2019 onbenutte quota voor splitsen, omzetten en herbestemmen toe te voegen aan de quota voor het tweede daaropvolgende jaar en de verdeling daarvan over de drie categorieën, onder voorbehoud van goedkeuring door de raad van het raadsvoorstel Woonprogrammering studentenhuisvesting 2019-2024, te mandateren aan de portefeuillehouder Wonen.
5. Eenmalig de uit de jaren 2016-2018 resterende quota (71 eenheden) toe te voegen aan het quotum voor 2020 en deze evenredig te verdelen over de quota voor splitsen en omzetten.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Op 19 maart 2019 is de stadsronde waarbij bewoners en de raad in gesprek kunnen gaan. Op 2 april 2019 is de raadsronde. Het raadsvoorstel wordt aan de raad ter behandeling aangeboden op 16 april 2019.



Voorgesteld wordt het nieuwe beleid te laten ingaan op de eerste dag na de bekendmaking van het raadsbesluit. Met dien verstande dat vergunningsaanvragen, die voor de vaststellingsdatum bij de gemeente Maastricht zijn of worden ingediend, zullen worden getoetst aan het 'oude', vigerende beleid; dit blijft ook als de daaruit voortvloeiende omgevingsvergunning onderwerp wordt van een bezwaar- en beroepsprocedure.

Vergunningsaanvragen vanaf de vaststellingsdatum worden getoetst aan het nieuwe beleid zoals verwoord in de Woonprogrammering. Hiermee hebben initiatiefnemers voldoende mogelijkheden alsnog een vergunning aan te vragen of te anticiperen op het nieuwe beleid.

De aanpassing van de huidige 40-40-40-regel in de nieuwe 50-50-20-regel gaat in vanaf het jaar 2020. Deze wordt dus niet tussentijds aangepast. Ook de toevoeging van aan het einde van het jaar resterende quota aan het daaropvolgende jaar kan vanaf 2020 voor het eerst worden toegepast. De raad wordt gevraagd de uitvoering daarvan bij het college neer te leggen.

Medio 2020 zal deze woonprogrammering studentenhuisvesting, parallel aan het dan lopende proces voor de nieuwe totale woonprogrammering voor de stad, worden geactualiseerd en vervolgens worden opgenomen in de totale stedelijke woonprogrammering voor de jaren 2021-2025. Dit is tevens het moment waarop de raad zal worden geïnformeerd over de uitvoering van dit programma. In de tussentijd zullen de in- en uitstroom van studenten, de start van nieuwe opleidingen en vraag naar en aanbod van studentenhuisvesting actief worden gevolgd en zal de uitvoering van het programma worden besproken in het overleg van de SSHM.