



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Studentenhuysvesting

DATUM
17 september 2021
Verz. 17 september 2021

BIJLAGEN

BEHANDELD DOOR
F (Fred) Bunk

TELEFOONNUMMER
043 350 4450

ONZE REFERENTIE
2021.26286

E-MAILADRES
Fred.Bunk@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Jaarlijks doet zich in augustus en september een piekmoment voor op de studentenkamermarkt. De afgelopen weken is in alle Nederlandse studentensteden, ook in Maastricht, gebleken dat de druk op de kamermarkt dit jaar extra hoog is. Naar schatting enkele honderden, veelal internationale, studenten zijn nog op zoek naar een vaste woonruimte. In deze raadsinformatiebrief informeer ik u graag over het ontstaan van dit tekort en over de acties die wij als college de afgelopen tijd in gang hebben gezet en nog voornemens zijn te plegen. Uiteraard zijn wij daarbij in goed overleg met verschillende partijen, waaronder de Universiteit Maastricht, die ook de nodige maatregelen hebben getroffen. Ook daarover informeer ik u in deze brief.

Grotere druk op de studentenkamermarkt

Om het toenemend aantal (internationale) studenten in Maastricht te accommoderen moeten er in de periode 2021 – 2025 2400 studentenkamers bijkomen. Door uw raad is dat vastgelegd in de woonprogrammaring 2021 – 2030. In deze collegeperiode zijn er meer dan 1000 eenheden toegevoegd.

Desondanks is er jaarlijks, ten gevolge van de in- en uitstroom, een gebruikelijke piek in de maanden augustus-september. Deze ebt doorgaans weg in oktober, waarna alle studenten een geschikte woonruimte hebben gevonden. Door een combinatie van factoren is dit jaar de piekdruk groter dan (door de universiteit en gemeente) voorzien en wordt verwacht dat deze ook langer zou kunnen aanhouden. Door de terugkeer naar fysiek onderwijs zijn, naast de reguliere instroom, nu ook veel tweedejaars op zoek naar woonruimte. In hun eerste studiejaar bleven velen van hen nog 'thuis' wonen. Ook zijn er meer eerstejaars studenten, omdat er meer leerlingen in het voorgezet onderwijs zijn geslaagd. Daarnaast heeft de Brexit ervoor gezorgd dat meer studenten die Engelstalig onderwijs willen volgen naar Nederlandse universiteiten zijn gegaan. Tot slot zijn, door gewijzigd woongedrag, relatief veel HBO studenten vanuit thuis op kamers gaan wonen in Maastricht.

Naast veranderingen aan de vraagkant zijn er ook veranderingen aan de aanbodkant. Onverwacht is de doorstroming uit de kamermarkt naar de reguliere woningmarkt lager dan in andere jaren. Dit is mede een gevolg van de overspannen woningmarkt, waardoor het voor afgestudeerden moeilijker is geworden om (betaalbare) zelfstandige huisvesting te vinden, waardoor zij langer in hun kamer blijven wonen. En - wederom door de algemeen overspannen woningmarkt - zijn (tijdelijke) oplossingen lastiger te vinden, omdat er meer woningzoekenden zijn die moeite hebben om een betaalbare woning te vinden en daarom soms naar tijdelijke huisvesting uitwijken. Tot slot speelt een rol dat de productie van nieuwe studenteneenheden niet evenwichtig over de jaren is verspreid. Op



DATUM
17 september 2021

basis van de programmering zouden er per jaar gemiddeld 485 eenheden bij moeten komen. Dit studiejaar zijn dat er ca. 200. Dit is in het voorjaar met de universiteit besproken. Toen is de conclusie getrokken dat dit zou kunnen worden opgevangen door de ruimte die er was binnen de short stay huisvesting (Guesthouse met 600 eenheden), omdat de Exchange programma's nog op een laag pitje staan.

Wat kan de gemeente doen?

In nauwe samenwerking met de universiteit spant de gemeente zich maximaal in om ook de studenten die nu nog op zoek zijn naar woonruimte van goede huisvesting te voorzien. De afgelopen weken hebben wij de volgende acties in gang gezet.

Hotels

Alle hotels zijn (via de SAHOT) benaderd met de vraag of zij (tegen gereduceerde tarieven) bereid waren studenten te huisvesten. Enkele hotels hebben een aanbieding gedaan. Dit is gecommuniceerd met de UM zodat zij de studenten hiervan in kennis kunnen stellen.

Verhuurders

Er is contact gezocht met enkele verhuurders om te bezien of (woon)ruimte tijdelijk ingezet kan worden voor studenten. Onder meer met de eigenaren van Gerlachus. Met hen vindt overleg plaats om hier op tijdelijke basis een aantal studenten te huisvesten.

Leegstandsbeheerders

Er is contact gelegd met AdHoc en Maximus. Dit zijn de twee leegstandsbeheerders die het tijdelijk beheer van het gemeentelijk vastgoed uitvoeren. Andere leegstandsbeheerders zijn niet benaderd, mede omdat deze niet beschikken over het landelijk Keurmerk Leegstandsbeheer.

Desgevraagd geven beide organisaties aan geen ruimte te hebben. Alles is bezet en binnen de bestaande afspraken met de gemeente is geen extra inzet mogelijk. Zij hebben de gemeente enkele locaties voorgesteld waar studenten zouden kunnen worden opgevangen. Hierover vindt momenteel overleg plaats.

Hospitaregeling

De hospitaregeling kan een uitkomst bieden. Komende weken zullen we deze via diverse kanalen onder de aandacht brengen. Op grond van deze regeling, die in het bestemmingsplan is opgenomen, kunnen inwoners maximaal 2 kamers (zonder eigen voorzieningen) verhuren zonder dat daar een vergunning voor nodig is. Huurders zijn daarbij overigens vaak gebonden door hun huurcontract, waarin kamerverhuur is verboden, dus in het geval van huurwoningen is toestemming van de verhuurder nodig.

Ondersteuning Universiteit Maastricht

De Universiteit Maastricht ondersteunt de gemeente bij haar inspanningen voor goede huisvesting voor haar bewoners, inclusief de studenten. Met de tijdelijke mogelijkheden voor online-onderwijs en het noodfonds wil de UM de studenten die grote problemen ondervinden voor de korte termijn ook een 'onderwijsoplossing' bieden.

Online-onderwijs

Met name internationale studenten zijn door het kamertekort noodgedwongen op grote afstand van Maastricht en van hun universiteit gehuisvest. Dat zorgt voor hoge kosten en soms onmogelijke reistijden



DATUM
17 september 2021

Voor de studenten in deze groep die hierdoor grote problemen ondervinden, wil de Universiteit Maastricht de mogelijkheid bieden om het onderwijs, waar dat kan, tijdelijk online te volgen. De afspraak aan het begin van dit studiejaar was dat alleen studenten vanwege COVID-beperkingen (zoals inreisbeperkingen, ziekte of kwetsbaarheid) gebruik konden maken van online-onderwijs. Dat wordt nu ook mogelijk voor de 'schrijnende gevallen' door het kamertekort: Het betreft dus een regeling voor studenten die serieuze problemen ondervinden om tijdig en frequent aan de UM te verschijnen.

Noodfonds

Voor studenten die in grote financiële problemen komen door bijvoorbeeld een combinatie van huisvesting, reiskosten en het op locatie volgen van onderwijs, kent de UM een noodfonds. Voor aantoonbaar schrijnende situaties kan daarop een beroep worden gedaan. Ook dat loopt via de eigen studieadviseur.

Openstellen Guesthouse

Eerder heeft UM het Guesthouse opengesteld voor de huisvesting van reguliere studenten. De mogelijkheden hiervoor zullen afnemen naarmate de Exchange programma's verder worden opgestart.

Gezamenlijke opgave

Het college ziet studentenhuysvesting als een gezamenlijke verantwoordelijkheid van zowel de UM als de gemeente. Voldoende, goede en betrouwbare huisvesting voor studenten is een van de pijlers waarop de doorontwikkeling van de kennisstad Maastricht is gebaseerd. Het college waardeert de inspanningen die diverse partijen in de stad hieraan leveren. Dat geldt ook voor uw raad. In het bijzonder raadslid Lurvink voor het organiseren van de digital townhall meeting op 15 september die heeft geholpen om de problematiek in aard en omvang voor zowel gemeente als universiteit beter inzichtelijk te maken.

Het is zaak om meer grip te krijgen op de te verwachten toekomstige ontwikkelingen, omdat vastgoedontwikkeling een lange voorbereidingstijd vergt. Dit beperkt de mogelijkheden om flexibel in te kunnen spelen op onverwachte ontwikkelingen.

Met alle betrokken partijen (corporaties, Hoge School Zuyd, UM, studentenraad, Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht) voeren we daarom ook frequent strategisch overleg over de studentenhuysvesting.

Afsluitend: het college hanteert een 3-sporen benadering:

- Ultrakorte termijn gericht op verzachten piekprobleem. De maatregelen hiervoor zijn hiervoor beschreven.
- Korte termijn gericht op voldoende extra eenheden met ingang van het studiejaar 2022-2023. Hiervoor is een extra inspanning nodig. Hoogstwaarschijnlijk zal hiervoor een vorm van tijdelijke woningbouw noodzakelijk zijn, gezien de lange doorlooptijd van nieuwbouw en herbestemming.
- Middellange termijn: het voorzien in voldoende en goed in de tijd gespreide huisvesting. Uitbreiding van studentenhuysvesting in Randwyck is in gang gezet. Naar verwachting zullen met hier met ingang van het studiejaar 2023 minimaal 750 studenteneenheden in de verhuur komen.



DATUM
17 september 2021

Ik hoop u hiermee voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd en houd u op de hoogte over de voortgang.

Hoogachtend,

Vivianne Heijnen,
Wethouder Economie, (Eu)regionalisering,
Wonen en Sociale Innovatie.