



> 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
Stand van zaken studentenhuysvesting

DATUM
23 december 2021

BIJLAGEN
1

BEHANDELD DOOR
AR (Fred) Bunk

TELEFOONNUMMER
043 350 4450

ONZE REFERENTIE
2021.36353

E-MAILADRES
Fred.Bunk@Maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Voor het laatst informeerde ik u via mijn raadsinformatiebrief van 25 oktober 2021 (briefnr. 2021.30291) over de stand van zaken over studentenhuysvesting. In deze raadsinformatiebrief geef ik u een overzicht van de actuele situatie.

Prognoses

In mijn vorige raadsinformatiebrief gaf ik u reeds enige informatie over de uitkomsten van de jongste Apolloprognose. Deze is inmiddels verder geanalyseerd (zie bijlage 1). Hieruit blijkt dat de prognose die de UM en de gemeente hanteert vrijwel gelijk is aan de actuele landelijke prognose. Er is dan ook op basis hiervan geen reden om nu de omvang van het programma studentenhuysvesting aan te passen.

Eerder heeft de raad verzocht om de universiteit (vakgroep Econometrie) te benaderen voor het opstellen van prognoses voor de korte termijn. Een dergelijke vraag is eerder aan hen gesteld. Het antwoord was dat de vraag - zeker op de korte termijn - te grillig is om hiervoor een scherpe prognose op te kunnen stellen. En voor de langere termijn zag men geen mogelijkheden om een beter prognosemodel dan de Apolloprognose op te stellen.

Uit de Apolloprognose blijkt dat er voor het komende studiejaar 2022-2023 een extra bouwimpuls nodig is vanwege de verwachte sterke groei van de aantallen (met name internationale) studenten aan de universiteit. Deze inschatting komt overeen met de prognose van universiteit. Mede door het doorlopende effect van een aantal nieuwe opleidingen wordt rekening gehouden met een groei van 6%. Dit is twee keer zoveel als het gemiddelde groeipercentage van 3%. In de jaren daarna laat Apollo een sterke afname van de groei zien.

Overigens kenschetst Apollo de markt voor studentenhuysvesting in Maastricht al jarenlang als evenwichtig. Vraag en aanbod zijn in evenwicht en de zoekduur voor studenten is in vergelijking tot andere studentensteden acceptabel. Met het huidige programma verwacht Apollo een verdere ontspanning in de komende jaren. Dit bevestigt het piekarakter van de huidige problematiek. Er zijn wel kwalitatieve fricties. Ook nu blijkt er weer een (theoretisch) overschot aan onzelfstandige kamers en een tekort aan zelfstandige eenheden. De woonlasten voor studenten zijn onder het gemiddelde, maar door de lagere inkomens van studenten in Maastricht is de woonquote hoog. Dit gegeven benadrukt (nogmaals) het belang van betaalbare studentenhuysvesting.

Dit is voor mij aanleiding om het huidige programma in de tijd naar voren te halen en primair in te zetten op het op korte termijn realiseren van concreet nieuw aanbod en de discussie over nieuwe



DATUM
23 december 2021

prognoses en de aanpassing van de huidige programmering voor nu te laten voor wat het is. In het vervolg van deze brief ga ik in op de inmiddels getroffen en nog te treffen maatregelen. Deze worden in goed overleg met de universiteit opgezet en uitgevoerd. Maar voordat ik daartoe overga, wil ik kort ingaan op de rolverdeling tussen de universiteit en de gemeente.

Rolverdeling universiteit en gemeente

De universiteit heeft als primaire taak het verrichten van onderwijs en onderzoek. Zij heeft - vanwege wettelijke restricties - weinig tot geen mogelijkheden om op de woningmarkt te opereren in geval van fricties. De gemeente is verantwoordelijk voor het opstellen en uitvoeren van de Woonprogrammering Studentenhuisvesting. Voor de uitvoering is zij aangewezen op corporaties en (particuliere) investeerders.

In het recente verleden heeft de UM enkele malen zelf moeten bijspringen om een tekortsituatie tijdig te kunnen voorkomen. Zo is in 2018 Guesthouse uitgebreid met 214 kamers en in 2020 is erfpacht verleend aan C3 Living voor de ontwikkeling van 252 mobiele eenheden in Randwyck.

De Maastrichtse corporaties en het gros van de particuliere markt ontwikkelen alleen permanente huisvesting voor de lange termijn. Er zijn weinig mogelijkheden om op korte termijn eenheden toe te voegen. De leegstand van kantoren is teruggelopen en zeer weinig kantoren of andere gebouwen kunnen op korte termijn naar huisvesting worden omgebouwd. En de beleidsregels voor splitsen en omzetten (de "40-40-40 regeling") biedt ook geen mogelijkheden om op korte termijn eenheden toe te voegen.

Partijen staan daarom opnieuw aan de lat om een dreigend tekort in februari en met september 2022 af te wenden. Zonder de klassieke rolverdeling tussen de universiteit en de gemeente wezenlijk te veranderen, zal met inzet van improvisaties en ad hoc interventies op zoek moeten worden gegaan naar mogelijke oplossingen voor februari en september 2022. Hoe de verhoudingen eruit komen te zien, zal per oplossing onderling worden afgestemd.

Zeer korte termijn (januari/februari 2022)

In februari 2022 verwacht de UM een instroom van 450-750 reguliere studenten. Deze instroom bestaat uit bachelors (15%), masters (50%) en pre-masters (35%). Pre-masters hebben een lagere woonbehoefte (maar 25% gaat op kamers wonen) en in de masterinstroom is ook de doorstroom van reeds in Maastricht aanwezige bachelorstudenten naar masterstudies meegenomen waardoor de woonbehoefte van deze groep ook maar 30-35% is. De totale woonbehoefte voor reguliere studenten die in februari 2022 starten is daardoor lager en bedraagt 160-260 eenheden.

Onder normale omstandigheden kan de markt deze vraag in februari makkelijk absorberen. Door de uitstroom van afgestudeerden (tussen 1.000 en 1.250 in de periode september t/m januari) en studie-uitval komen er dan voldoende eenheden vrij voor de nieuwe instroom. Op basis van het Apollorapport verhuist 34% hiervan binnen 4-6 maanden ofwel tussen 340 en 425 eenheden. Door Corona en het na-ijlende effect van het tekort in september 2021, zijn er toch zorgen of we hierop voldoende kunnen vertrouwen voor februari 2022. Om in februari niet opnieuw verrast te worden, zijn of worden de volgende maatregelen getroffen:

- Continueren tijdelijke huisvesting van studenten in 27 units in pand Heksenstraat. De universiteit heeft besloten de tijdelijke verhuur aan studenten te verlengen tot 1 april.
- Continueren tijdelijke huisvesting studenten (11 eenheden voor nieuwe lichting van 22 studenten) tot 1 juli 2022. Vergunningaanvraag is verleend.
- Desgevraagd zijn studenten in meerdere hotels welkom, bij enkele tegen gereduceerde tarieven. De gegevens zijn doorgegeven aan Maastricht Housing, zodat deze woningzoekende studenten hierover kunnen informeren.



DATUM
23 december 2021

- Bij de corporaties is vorige week de vraag neergelegd of zij de mogelijkheden voor onderhuur kunnen en willen vergroten. Hierdoor kunnen binnen dezelfde voorraad meer studenten worden gehuisvest. Onderverhuur van woonruimte van exchange studenten die tijdelijk naar het buitenland gaan wordt door de corporaties al toegestaan en ruim toegepast. Op korte termijn zal een gezamenlijke campagne worden opgestart om de uitwisseling van kamers tussen inkomende en uitgaande studenten te stimuleren. De mogelijkheden om wooneenheden die normaal aan één student worden verhuurd aan twee studenten te verhuren worden niet hoog ingeschat. De meeste eenheden lenen zich daar niet goed voor en het is de vraag of een zittende student bereid is om de woonruimte te delen. Er is door corporaties de bereidheid uitgesproken om gezamenlijk te kijken naar de mogelijkheden voor het stimuleren van hospitaerverhuur in sociale huurwoningen.

Onderzocht, maar afgefallen zijn:

- Gymzaal Bonnefantencollege (Xior). Deze bleek niet haalbaar voor februari 2022. Momenteel worden mogelijkheden van het plaatsen van box-in-box eenheden in de gymzaal van de voormalige locatie van het Bonnefantencollege onderzocht. Mogelijke struikelpunten zijn daarbij echter de brandveiligheid, luchtcirculatie, daglichttoetreding en de technische staat van het pand (lekkages). Ook de bestemming van het pand moet nog gewijzigd worden.
- Operatiezaal Annadal Campus (Xior). Overleg met Xior hierover heeft niet tot resultaat geleid.
- Verbouw (leegstaande) kantoren. Uit een interne, door de gemeente uitgevoerde analyse bleek dat er in ieder geval geen mogelijkheden zijn om inzet voor huisvesting voor 1 februari 2022 te realiseren.
- Tot slot zijn de mogelijkheden voor noodopvang in het MECC onderzocht. Hieruit is gebleken dat noodopvang hier geen reële optie is. Het Conferentiecentrum is ongeschikt voor huisvesting. Ondanks het besluit tot uitstel van de Tefaf, waardoor de Zuidhal in de periode januari-maart in principe beschikbaar zou kunnen zijn, is dit ook geen optie, omdat de kosten om het voor een langere periode geschikt te maken voor huisvesting disproportioneel hoog zijn.

Voor alle bovenstaande opties geldt dat we beschikbaarheid en mogelijkheden uitzoeken of hebben uitgezocht. Vanzelfsprekend heeft dergelijke noodopvang niet de voorkeur en gaan we hier terughoudend mee om.

Korte termijn (september 2022)

Op basis van de Apolloprognose en prognose van de universiteit ligt de extra woningbehoefte voor het volgende studiejaar tussen de 600 (Apollo) en 970 eenheden (universiteit). De verwachte productie voor dit jaar ligt juist laag. Er worden geen grote projecten opgeleverd. De eerder voor september 2022 ingeplande oplevering van Limburglaan 5 (100 eenheden) is niet haalbaar door vertraging in de planvorming. Oplevering staat nu gepand op voorjaar 2023. Het gaat naar verwachting om 100-120 eenheden als gevolg van het omzetten en splitsen van bestaande woningen en kleinschalige herbestemming van niet-woongebouwen (de 40-40-40-regeling). Dit betekent al met al een extra huisvestingsopgave van 500 tot 870 eenheden.

Gezien de korte termijn waarop aanvullende huisvesting voor het volgende studiejaar gerealiseerd moet zijn, zijn er twee opties: 1) tijdelijke huisvesting in bestaande gebouwen of tijdelijke nieuwbouw en 2) het versneld omzetten van leegstaande gebouwen. Bij bestaande gebouwen moet het gaan om gebouwen die met minimale maatregelen eenvoudig en snel naar wonen kunnen worden omgezet.



DATUM
23 december 2021

Tijdelijke huisvesting ligt voor de hand gezien de ontwikkeling van de behoefte in de verdere toekomst.

Uit een intern uitgevoerde analyse van kantorenlocaties blijkt dat er voor de (middel-)lange termijn panden zijn die op zich bouwtechnisch relatief eenvoudig naar studentenhuisvesting kunnen worden omgezet, maar bij alle locaties zijn er beperkingen of belemmeringen (milieu-eisen, privacy, draagvlak). Voor meerdere panden geldt dat eerdere plannen voor omzetten naar studentenhuisvesting door de gemeente zijn afgewezen. Daar komt bij dat de leegstand in kantoren inmiddels is gezakt tot onder de frictieleegstand, hetgeen de mogelijkheden voor transformatie beperkt. Het wordt niet haalbaar geacht dat te transformeren kantoren waarvoor de planvorming nu nog moet worden gestart voor september 2022 in de verhuur kunnen komen.

Er is ook gekeken naar mogelijkheden in de regio. Zoals eerder gemeld kunnen plannen in Heerlen en Sittard bijdragen aan vermindering van het tekort. Het gaat dan om de ontwikkeling in Heerlen van 120 studio's door Live & Be (is gestart) en de ontwikkeling van 260 studio's in Sittard (is in voorbereiding). De UM verleent medewerking aan het project in Sittard en er worden gesprekken gevoerd over de toeleiding van studenten uit Maastricht. Risico bij beide projecten is dat oplevering pas na september 2022 plaatsvindt.

Naast beide plannen is gekeken naar de mogelijkheden voor tijdelijke studentenhuisvesting (max. 15 jaar) in bestaand vastgoed in de nabije omgeving van Maastricht. In verband met de benodigde opleveringstermijn is nieuwbouw geen optie. Onderzocht zijn de voormalige jeugdgevangenis Sint Joseph, het Missiehuis en Sint-Gerlachus (alle gemeente Eijsden-Margraten). Deze blijken niet beschikbaar, ook niet voor korte duur.

Verder is gekeken naar de mogelijkheden om hospita-verhuur (nog) sterker te stimuleren. In samenwerking met het project Home Sharing van de UM vinden verkennende gesprekken plaats met organisaties die in andere steden dergelijke stimuleringsacties hebben opgezet en begeleid. Er is contact gelegd met Hospi Housing. Dit is een uit Utrecht afkomstige door studenten opgerichte organisatie die bemiddelt tussen studenten en hospes/hospita's. Zij verzorgen de voorlichting, de werving van studenten en verhuurders en brengen koppelingen tot stand. Inmiddels hebben zij in anderhalf jaar tijd ca. 150 koppelingen tot stand gebracht. Men is verzocht een voorstel te doen voor de wijze waarop een vergelijkbaar project in Maastricht kan worden gestart. Hierover vindt in januari overleg plaats.

Omdat transformatie op korte termijn onvoldoende kansen biedt, zowel in Maastricht als in de regio, is ook gekeken naar het plaatsen van mobiele units. Uit onderzoek is de locatie Graanmolen (ca. 15.000 m²) in Randwyck als de meest kansrijke naar voren gekomen. Hier is, uitgaande van 3 lagen, naar schatting ruimte voor ca. 600 units. Verder onderzoek naar de mogelijkheden (bestemmingsplan, noodzakelijke onderzoeken, belangstelling vanuit de markt) vindt nu plaats.

Uit een eerste navraag bij ontwikkelaars blijkt er voldoende interesse te zijn voor de ontwikkeling van een dergelijk project. Planologisch is dit (snel) te realiseren door een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan. Daarbij kan bij een periode van 10 jaar gebruik worden gemaakt van een verkorte procedure. Bij een periode van 15 jaar is een reguliere procedure nodig. In het kader van betaalbaarheid zouden de huurprijzen idealiter uit moeten komen onder de huurtoeslaggrens voor jongeren onder de 23.

De mogelijkheid tot het creëren van een tijdelijke overstroomlocatie die ingezet kan worden tijdens onvoorziene pieken in de vraag naar woonruimte van diverse bevolkingsgroepen (waaronder studenten), is in de afgelopen jaren regelmatig aan de orde gekomen (Magic Mix). Een dergelijke



DATUM
23 december 2021

voorziening realiseren voor september 2022 is geen reële optie, maar op langere termijn mogelijk wel. Daarbij komt ook de voormalige gevangenis Overmaze in Limmel in beeld.

(Middel-)Lange termijn (2023 ev)

Voor de lange duur lijkt het huidige programma dat loopt tot en met 2025 op basis van de beschikbare prognoses voorsnog voldoende. In 2023 worden naar verwachting tenminste 650 eenheden opgeleverd, waarvan tenminste 500 in Randwyck. Ook in de daaropvolgende jaren is het mogelijk om voldoende productie te halen. Daarvoor is het wel noodzakelijk dat de concrete planvorming een impuls krijgt. Om de verdere uitvoering van het programma in goede banen te leiden is de gemeente bezig met de werving van een projectleider die zo snel mogelijk na 1 januari 2022 kan starten.

Tot slot

Aan de realisatie van elke oplossing zijn (forse) kosten en financiële risico's verbonden. Afhankelijk van de gekozen oplossing verschillen deze. De gemeente en de universiteit trekken gezamenlijk op om hiervoor in overleg met ontwikkelende en beherende marktpartijen oplossingen voor te bedenken.

Zolang er - een enkele uitzondering daargelaten - geen instrumenten aan universiteiten worden gegeven om de instroom van nieuwe studenten te reguleren, is de onzekerheid over de instroom een gegeven. Dergelijke instrumenten moeten bij wet worden vastgesteld.

Daarnaast kan op deze onzekerheid tot op zekere hoogte worden geanticipeerd en kan hier - indachtig adaptief programmeren - op worden gereageerd door hier flexibel aanbod voor te ontwikkelen. Dit past in het gedachtegoed uit de woonvisie 2018 waarin de wens is neergelegd te komen tot een flexibele schil rondom de bestaande woningvoorraad.

In de programmering studentenhuysvesting is hierop ingespeeld door ten 1^e een programma te ontwikkelen dat voor de volle 100% inspeelt op de berekende vraag en ten 2^e tot op zekere hoogte het mengen van doelgroepen in een complex toe te staan. Beide maatregelen zijn volop in uitvoering. Maar dat heeft niet de situatie kunnen voorkomen dat op er op de korte termijn tekorten zijn ontstaan. Hiervoor is het nodig dat er meer wordt geprogrammeerd dan de vraag, zodat een onvoorziene extra vraag makkelijk kan worden opgevangen.

Dat is moeilijk, omdat er al veel wordt gebouwd en nog meer bouwen veel extra inspanningen vergt. En dat terwijl de mogelijkheden daarvoor beperkt zijn. De leegstand in kantoren is sterk afgenomen, de woningvraag bij andere doelgroepen is gegroeid en er is daardoor een groeiende concurrentie tussen doelgroepen bij de invulling van steeds schaarse wordende woningbouwlocaties. Betaalbaar bouwen wordt steeds problematischer door sterk stijgende prijzen voor grond, vastgoed en bouwmaterialen en een tekort aan personeel.

Zoals eerder gesteld kan een oplossing een woongebouw zijn dat voor de tijdelijke huisvesting van diverse doelgroepen kan worden ingezet. Om flexibel te kunnen zijn, zal dan altijd een substantieel aantal eenheden leeg gehouden moeten worden. Samen met de noodzaak om de eenheden betaalbaar te houden is dat een financiële uitdaging van formaat.



DATUM
23 december 2021

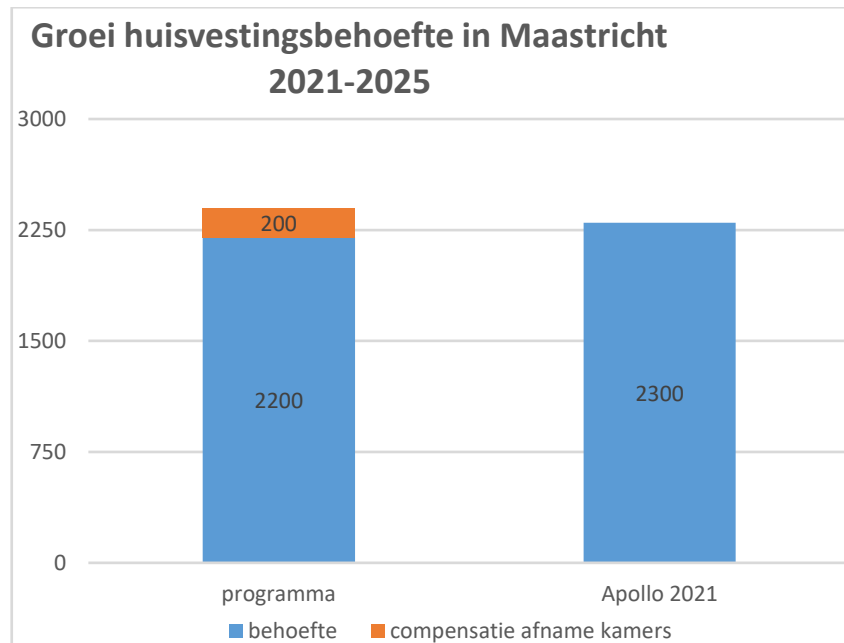
Ik ga ervan uit dat ik u met deze raadsinformatiebrief wederom voldoende heb geïnformeerd over de stand van zaken van de studentenhuysvesting in onze stad en wat we samen met de universiteit en andere partijen doen om de situatie te verbeteren.

Hoogachtend,

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

BIJLAGE 1 UITKOMSTEN APOLLOPROGNOSE 2021

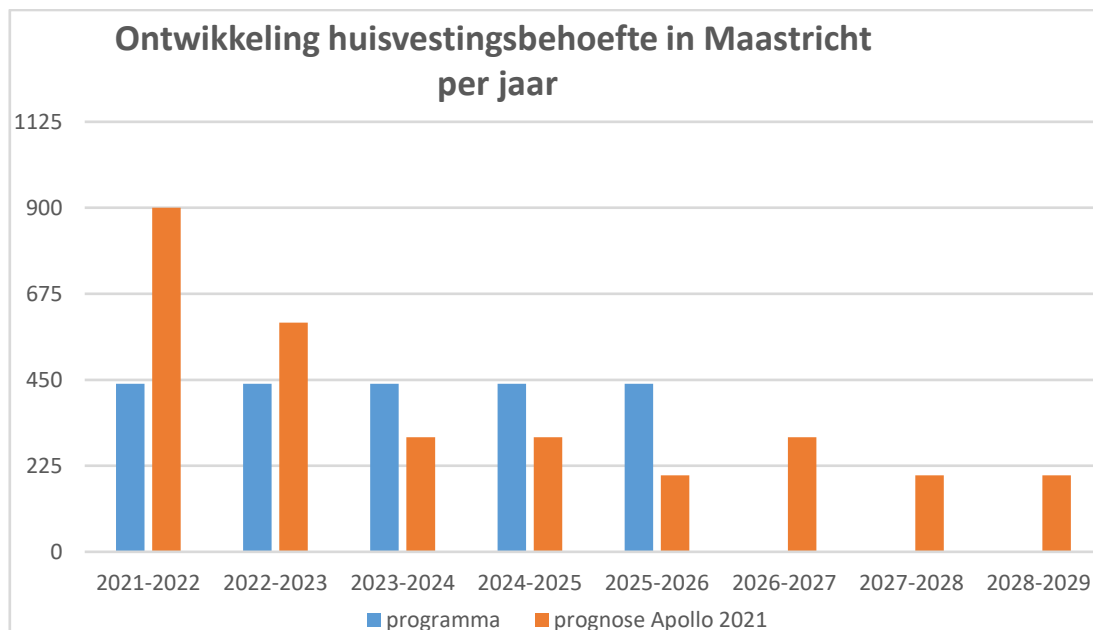
Ontwikkeling behoefte huisvesting



In het huidige programma studentenhuysvesting (opgenomen in de woonprogrammering 2021-2030) is de verwachte groei van het aantal uitwonende studenten = 440/jaar, ofwel 2.200 voor de jaren 2021 t/m 2025. Dit aantal is gebaseerd op een verwachte groei van studentenaantallen van 3% per jaar, waarbij 80% van de studenten in Maastricht gaat wonen. Het totale programma is 480/jaar, ofwel 2.400 voor de periode 2021-2025. Hierin is meegenomen dat er kamers van de markt verdwijnen omdat deze worden omgezet naar andere huisvesting voor andere doelgroepen dan studenten. Volgens Apollo 2021 is de verwachte groei van het aantal uitwonende studenten 460/jaar, ofwel 2.300 voor de jaren 2021 t/m 2025. Dit wijkt zeer sterk af van eerdere prognoses. In de monitor van 2020 werd in het hoogste scenario een groei voorzien van ca. 1.100 studenten. De groeiverwachting over het aantal uitwonende studenten is dus meer dan verdubbeld.

Conclusie: de prognoses van Apollo en UM/Gemeente voor de periode tot en met 2025 ontlopen elkaar niet veel. Redenen om de huidige programmering wat betreft het totaal aantal toe te voegen wooneenheden aan te passen lijken er daarom op dit punt nu niet te zijn.

Wanneer we dit specificeren naar de afzonderlijke jaren ziet het beeld er als volgt uit. Daarbij kijkt Apollo vooruit naar het jaar 2028. Het programma studentenhuysvesting Maastricht heeft een looptijd tot en met 2025 en doet geen uitspraken over het gewenste programma na 2025.



Het blijkt dat daar waar de programmering uitgaat van een gelijke groei over de jaren, de Apolloprognose 2021 een sterke groei voorspelt in 2021 en 2022. Dit wordt bevestigd door het dit voorjaar door de universiteit afgegeven signaal dat door de start van een aantal nieuwe opleidingen er met name in deze jaren nog een relatief grote groei zou zijn.

Na een door universiteit en gemeente uitgevoerde analyse is toen gezamenlijk geconcludeerd dat de groei van september 2021 grotendeels opgevangen zou kunnen worden door de voor huisvesting van Exchange studenten gereserveerde woonruimte voor het studiejaar 2021-2022 deels in te zetten voor de huisvesting van reguliere studenten. Dit was mogelijk omdat met name de Exchange studenten door COVID in veel kleinere aantallen naar Maastricht zouden komen. Dit, samen met de eerdergenoemde noodmaatregelen, heeft eraan bijgedragen dat de effecten van het groter dan verwachte piekprobleem zijn verzacht.

Conclusie: Volgens Apollo is de groei van de woningvraag geconcentreerd in de jaren 2021 en 2022. Gezien de verwachting van de universiteit voor het jaar 2022 - die wordt bevestigd door de Apolloprognose 2021 - blijft het programma vooral in de eerste jaren achter bij de behoefte. In latere jaren is het programma hoger dan de behoefte volgens Apollo 2021. Dit vraagt niet om een ander (hoger) totaalprogramma, maar om een andere verdeling in de tijd.

Uitwerking naar opleiding

	MBO	HBO	WO	studiepuntmobiel		<i>internationaal</i>
2021-2025	-400 -13%	-100 -2%	+2.800 +14%	+700 +50%		+2.400 +20%
2026-2028	-200 -7%	-100 -2%	+900 +4%	+100 +5%		+800 +6%

Bron: Apollo 2021

NB De aantallen internationaal in de tabel zijn onderdeel van de ontwikkelingscijfers van WO en HBO en komen daar dus niet bovenop.

Zowel het MBO als het HBO laten in de prognose een daling zien. De groei zit bij het WO, met name in de jaren tot en met 2025. Daarna zwakt de groei af. Dit betekent dat de groei van de

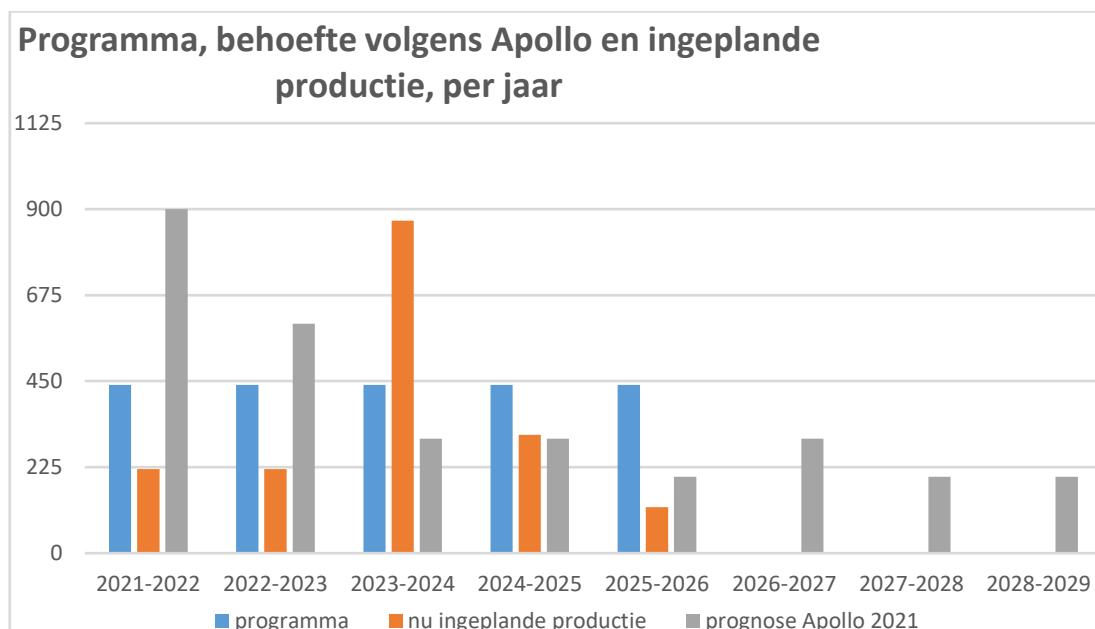
woningvraag volledig is terug te leiden tot de WO-studenten. Het overgrote deel van de groei is terug te voeren op de groei van internationale studenten. Hun aantal groeit het sterkst. Deze ontwikkelingen zijn reeds eerder gesignaleerd en verwerkt in de huidige woonprogrammering.

Conclusie: De groei is grotendeels terug te voeren op de internationale studenten. Het toe te voegen aanbod dient dan ook primair op hun huisvestingsvraag aan te sluiten. Dit is een bevestiging van het beleid gericht op grootschalige studentenhuysvesting, zoals opgenomen in de huidige programmering studentenhuysvesting.

Het huidige programma is primair gebaseerd op twee aannamen: ten eerste een groei van 3% per jaar van de aantallen studenten en ten tweede een aandeel van 80% hiervan dat in Maastricht gaat wonen. Uit Apollo 2021 kan worden opgemaakt dat het huidige aandeel studenten dat uitwonend is in stad en regio 80% bedraagt. Dat aandeel stijgt volgens de prognose licht naar 81% in 2028. In combinatie met de prognose uit 2020 kan worden berekend dat het aandeel dat in Maastricht woont groeit van 76% naar 78% in 2028. Hieruit kan worden opgemaakt dat de aanname van 80% nog steeds standhoudt. Wel blijft aandacht hiervoor nodig, want de verdere sterke ontwikkeling van het aantal internationale studenten zou kunnen leiden tot een groei van dit aandeel. Dit is afhankelijk van het herkomstland (studenten uit België en Duitsland zullen relatief vaker thuis wonen of elders in de regio) als ook van de verdere ontwikkelingen in het online-onderwijs.

Conclusie: Er is nu geen aanleiding om de aanname over het aantal studenten dat in Maastricht woont te herzien. Wel is het zaak goed de vinger aan de pols te houden gezien de sterke groei van het aantal internationale studenten.

Productie versus behoefte



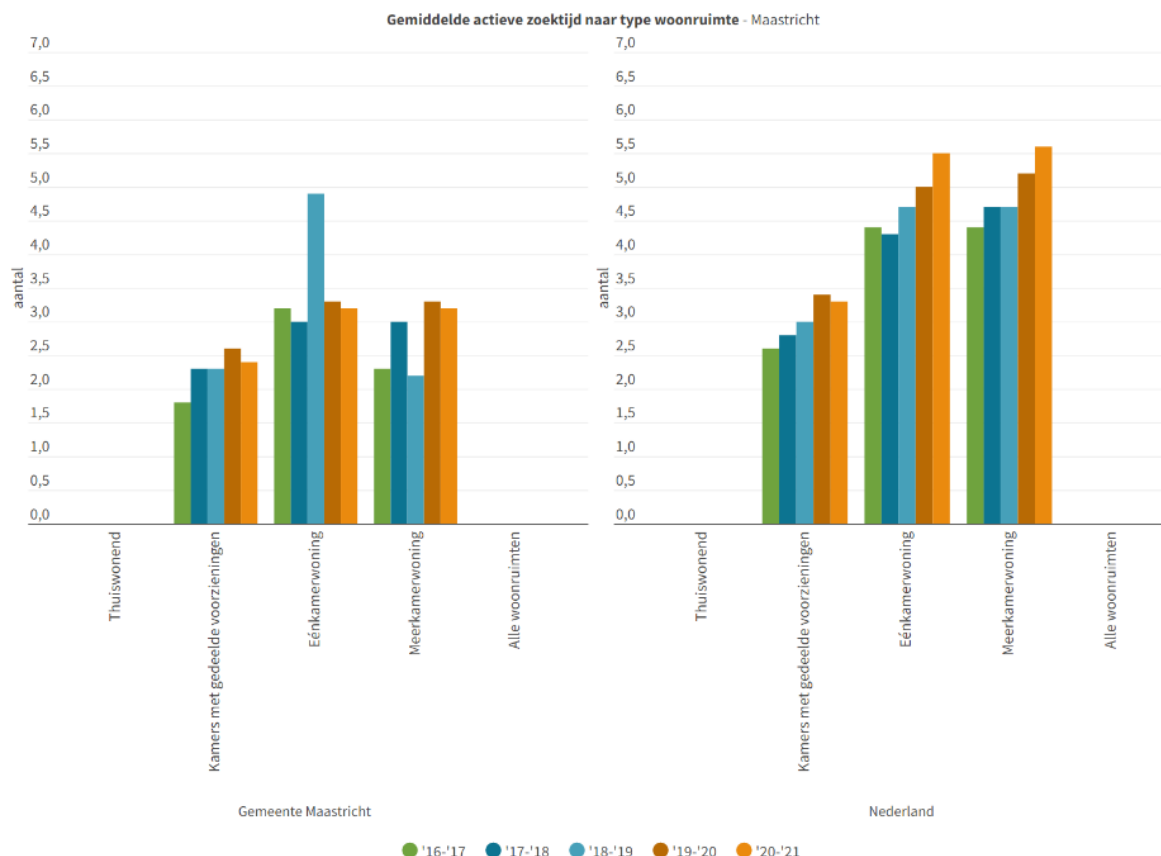
Uit bovenstaande grafiek blijkt eens te meer de knellende situatie voor 2022. In 2023 wordt daarentegen een grote productie verwacht van bijna 900 eenheden. Het gaat om twee projecten in Randwyck, waarvan de planning niet naar voren kan worden gehaald. In de grafiek is alleen de ingeplande productie opgenomen. De totale plancapaciteit is groter.

Conclusie: er is een groot knelpunt in 2022. Gezien de relatief korte termijn zijn er twee opties: 1) tijdelijke huisvesting in bestaande gebouwen of tijdelijke nieuwbouw en 2) het versneld omzetten van leegstaande gebouwen; het moet hierbij gaan om gebouwen die met minimale maatregelen naar wonen kunnen worden omgezet. Tijdelijke huisvesting ligt ook voor de hand gezien de ontwikkeling van de behoefte in de verdere toekomst.

Apollo 2021 verwacht een toename van de behoefte in 2022 met 600 eenheden. De universiteit gaat uit van een groei van 6%, vooral veroorzaakt door een aantal nieuwe opleidingen. Met de rekenregels van de huidige programmering in gedachten betekent dit een verdubbeling van de opgave van 480 woningen naar 960 woningen. Voor de jaren na 2022 verwacht de universiteit dat het groeitempo zal afnemen naar ca. 2% per jaar (ook de Apollo prognose gaat hiervan uit).

Huidige woningmarktsituatie

Apollo kenschetst de markt voor studentenhuisvesting al jarenlang als evenwichtig. Dat wil zeggen dat kwantitatief vraag en aanbod elkaar in evenwicht houden. Met het huidige programma studentenhuisvesting verwacht Apollo een verdere ontspanning op de markt voor studentenhuisvesting. De (relatief) ontspannen situatie blijkt ook uit de volgende grafiek waarin de gemiddelde zoekduur is weergegeven.

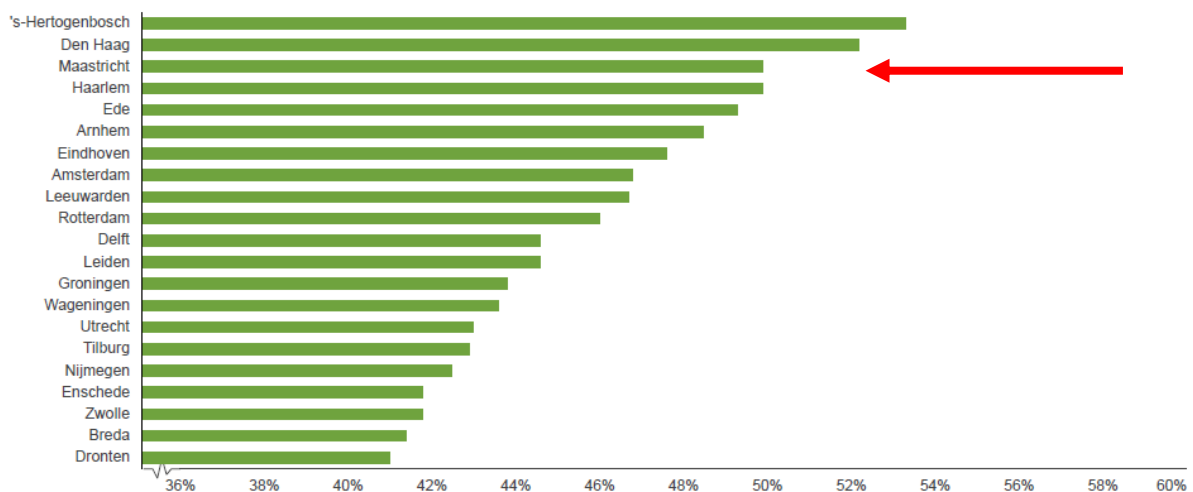


De gemiddelde actieve zoektijd in Maastricht bedroeg in 2020 2,7 maanden. Deze is korter voor kamers (2,4 maanden) en langer voor een meergezinswoning (3,2 maanden). Het

gemiddelde in de Nederlandse studentensteden lag in 2020 op 4,4 maanden. De afgelopen jaren is de zoektijd gestegen van 2,2 maanden in 2016 naar 2,7 maanden in 2020.

Nu zegt dit niet alles. Er zijn ook kwalitatieve fricties. Zo is de behoefte aan zelfstandige eenheden duidelijk groter dan het aanbod. Dit is welhaast een structureel gegeven in de studentenhuysvesting dat mede is terug te leiden tot een verschil in wensen en dat wat financieel mogelijk is. En daar springt Maastricht er negatief uit. Maastricht staat inmiddels op de derde plek qua woonlasten na Amsterdam en Den Haag. De woonlasten liggen met gemiddeld € 475 onder het Nederlands gemiddelde van € 490, maar de woonquote (het deel van het inkomen dat aan woonlasten wordt besteed) ligt in Maastricht hoog. Dat komt omdat de inkomens relatief laag zijn. Qua woonquote staat Maastricht op de 3^e plek van boven en qua inkomen op de 3^e plek van onderen. Zie onderstaande grafieken.

Gemiddelde woonquote



Gemiddeld besteedbaar budget van uitwonende studenten

