

Aan de Gemeenteraad en College van B&W
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht
raadsgriffie@maastricht.nl

Vereniging van Eigenaren Binnenstad Maastricht
Sint Pietersluisweg 41
6212 XV Maastricht

Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht
Heerderdwardsstraat 43
6224 LS Maastricht

Datum: Maastricht, 6 november 2018

Betreft: Inspreken stadsronde 'Evaluatie woningsplitsingsbeleid'

Geachte leden van de Raad en College,

In de laatste 40 jaar is, grotendeels door de groei van de universiteit Maastricht, de totale studentenpopulatie in Maastricht gegroeid naar 20.300 studenten. Dit betekent dat op dit moment 1 op de 6 inwoners een student is. Mede door deze groei daalde de leegstand, stegen de huizenprijzen en trok de aantrekkingskracht van de stad Maastricht aan. Onderzoek van Kences toont aan, dat elke twee studenten één vaste full time baan opleveren in Maastricht. De studentenpopulatie levert dus direct aantoonbaar meer dan 10.000 vaste banen op.

Echter elke medaille heeft een keerzijde. Daar waar veel mensen dicht bij elkaar wonen en andere leefritmes hebben kan het soms schuren, wat als overlast wordt ervaren. Het lijkt dan ook alsof men niets elkaar kan verdragen. Momenteel is de aandacht voor de (studenten)overlast buitenproportioneel groot, worden specifieke gevallen breed uitgemeten en worden alle studenten over één kam geschoren. De verandering van de maatschappij, waarin men steeds minder van elkaar kan verdragen en met elkaar communiceert, speelt hierin ook een grote rol.

Met dit schrijven willen wij u deelgenoot maken van onderstaande 12 aandachtspunten welke betrekking hebben op de evaluatie van het woningsplitsingsbeleid. Hierbij willen we tevens de kanttekening maken dat deze evaluatie over het woningsplitsingsbeleid los staat van het thema '(studenten)overlast'. De vraagstukken over hoe groot deze vermeende overlast is, hoe gaan we hiermee om en welke rol kan handhaving hier in spelen, dient dan ook, hoe lastig het ook is, buiten de evaluatie over het woningsplitsingsbeleid gehouden te worden.

1. *Waarom waren 52% van alle verhuurpanden in Maastricht opeens illegaal?*
2. *Onvoldoende inzicht in de cijfers / studenten schrijven zich niet meer in*
3. *Gevolgen beëindigen legalisatie, ruim 2800 studenten op straat*
4. *Strijdigheid uitvoeringsregels m.b.t. legalisatie van bestaande situaties*
5. *Woonprogrammering gebaseerd op de bestaande voorraad*
6. *Beleving buurten: legalisatie van bestaande situaties vs nieuwe situaties*
7. *Moneydrain*
8. *Tweepersoons appartementen*
9. *Mogelijk einde Project Veilige Kamers*
10. *Tekorten op de woningmarkt werken prijsopdrijvend en misstanden in de hand*
11. *Braindrain en slecht huisvestingsklimaat voor bedrijven*
12. *Flexibiliteit in het beleid ontbreekt om te investeren in een veranderende woningbehoefte*

1. Waarom waren 52% van alle verhuurpanden in Maastricht opeens illegaal?

In Maastricht is nooit een duidelijk beleid omtrent kamergewijze verhuur en woningsplitsing geweest. Naast dit feit en feit dat er nauwelijks werd gehandhaafd, is een van de hoofdoorzaken voor het hoge percentage “illegale” woningen een uitspraak van de Raad van State begin 2015 over een zaak in Maastricht. De Raad van State oordeelde in 2015 dat 2 of meer studenten/vrienden/collega’s niet de intentie hebben om bestendig en voor onbepaalde tijd samen te wonen, waardoor ze géén huishouden kunnen vormen. Doordat in de meeste bestemmingsplannen stond gedefinieerd dat bewoning enkel was toegestaan voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, mochten er enkel nog gezinnen of koppels wonen. Verhuur aan twee of meer studenten, vrienden of collega’s werd dan ook gedefinieerd als kamergewijze verhuur, waardoor dit gebruik strijdig was met het bestemmingsplan en dus in de “illegaliteit” geraakte. Hierdoor zijn zelfs panden welke al sinds 1964 kamergewijs worden verhuurd (en sinds 2004 in het bezit zijn van een door de gemeente afgegeven gebruiksvergunning!) opeens “illegaal”.

Het college van burgemeester en wethouders heeft hierop op 7 juli 2015 het nieuwe beleid vastgesteld omtrent "woningssplitting en -omzetting naar kamers", welk vanaf 17 juli van kracht is gegaan. Voor panden welke vóór 21 mei 2013 aantoonbaar werden verhuurd is er een overgangsregeling en mogelijkheid tot legalisatie.

In het [Collegebesluit](#) wordt door de gemeente aangegeven dat: *“naar verwachting zijn er nog honderden panden die strijdig zijn met het huidige beleid en dus gelegaliseerd moeten worden om het gebruik voort te zetten. Het is maatschappelijk onaanvaardbaar om grote aantallen panden te sluiten met als gevolg dat honderden studenten op straat zouden komen te staan.”*

2. Onvoldoende inzicht in de cijfers / studenten schrijven zich niet meer in

In de afgelopen jaren hebben wij meermaals onze bezorgdheid geuit over het gebrek aan informatie bij de gemeente Maastricht als het gaat over de studentenhuusvestingsmarkt. Er is onvoldoende zicht op de huidige woningvoorraad, verwachte groei van de onderwijsinstellingen, het aantal uitwonende studenten en onttrekkingen van studentenwoningen uit de woningmarkt. Dit gebrek aan inzicht werd afgelopen academisch jaar pijnlijk duidelijk toen bleek dat er een groot studentenhuusvestingstekort was ontstaan en er door de universiteit Maastricht twee noodoplossingen moesten worden aangedragen om een aannamestop voor het nieuwe academisch jaar te voorkomen.

De gemeente Maastricht baseert haar cijfers grotendeels op de inschrijfgegevens in de GBA (Gemeentelijke Basis Administratie), Universiteit Maastricht en onderzoeksrapport ‘Landelijke studentemonitor’ van Kences, welke zich weer baseert op de gegevens van DUO. Al deze bronnen hebben één ding gemeen en dat is dat ze zich baseren op de inschrijfgegevens van de studenten. Sinds de invoering van het leenstelsel in 2015 is de ‘studiebeurs’ voor nieuwe studenten komen te vervallen en ontvangen studenten een lening. De trigger voor studenten om zich in te schrijven in hun nieuwe woonplaats (de maandelijkse uitwonende studiebeurs van €269,45) is hierdoor ook verdwenen. Het gevolg is dat veel van de nieuwe studenten zich sinds 2015 niet meer inschrijven maar, veelal uit praktische overwegingen, thuis bij hun ouders ingeschreven blijven staan. Niet alleen Nederlandse studenten schrijven zich niet (meer) in, ook vele Belgische en Duitse studenten registreren zich niet meer in hun nieuwe woonplaats. Voor hen zijn er naast administratieve voordelen vaak ook nog financiële voordelen om bij hun ouders ingeschreven te blijven staan.

In plaats van cijfers grotendeels te baseren op inschrijvingen, zien wij meer heil om de cijfers ‘andersom’ te beredeneren. In de ideale situatie zou de gemeente een plankaart moeten hanteren waar op perceelniveau exact aangegeven wordt wat voor soort bewoning er aanwezig is. Betreft het één of meerdere gezinwoningen, is het pand gesplitst of omgezet in x-aantal studenteneenheden etc. Op deze manier zou dan exact kunnen worden weergegeven wat zich waar in de stad bevindt en kunnen ook eventuele wijzigingen, zoals onttrekkingen en toevoegingen, beter gemonitord worden. De gemeente Breda heeft bijvoorbeeld per straat kaartbeelden, waarop staat aangegeven hoeveel verhuurpanden aanwezig zijn.

3. Gevolgen beëindiging legalisatie, ruim 2800 studenten op straat

Om de gevolgen van een mogelijke beëindiging van de legalisatie in beeld te kunnen brengen, hebben wij de afgelopen periode diverse malen navraag gedaan bij de gemeente voor cijfers van het aantal vergunde legalisaties, nieuwe toevoegingen en planologisch legale panden uit de ingediende planologische toetsen en project veilige kamers. Aangezien de gemeente geen concrete lijsten en cijfers kan overleggen, heeft de VVWM op eigen initiatief een inventarisatie gemaakt van het aantal panden, niet-legale panden en inmiddels gelegaliseerde panden.

Via de VVWM zijn er sinds 2016 door een planologisch adviesbureau 694 planologische toetsen uitgevoerd (20% van de markt), waarbij getoetst is of het huidige gebruik van het pand wel of niet in strijd is met het bestemmingsplan sinds ingebruikname of in het bezit is van de benodigde vergunningen (bouwvergunning, leefmilieuverordening etc.). Vanuit de 694 uitgevoerde toetsen blijkt 52% van de aanvragen planologisch gezien niet-legaal. De eigenaren van deze 361 (bestaande)panden hebben het advies gekregen om het gebruik te legaliseren.

Naar schattingen van de gemeente Maastricht zijn er 3.500 panden die voor studentenhuysvesting kamergewijs worden verhuurd, dan wel zijn gesplitst. Uit onze cijfers (steekproef van 20% van de markt) blijkt dat 52% van deze panden niet-legaal zijn, wat voor heel Maastricht dus omgerekend 1820 panden betreft. Aangezien de gemeente Maastricht geen concrete lijsten met het aantal vergunde legalisaties kan overleggen, heeft de VVWM een eigen inventarisatie gemaakt onder haar leden en diverse architecten/bouwkundigen waarvan bekend is dat zij de afgelopen drie jaar tientallen (of meer) legalisaties hebben ingediend. Uit deze inventarisatie komt een totaal van 731 legalisaties. Als we hierbij een ruime inschatting maken dat er nog een 400 tal panden op een andere wijze zijn gelegaliseerd, dan komen wij uit op een totaal van 1131 gelegaliseerde panden sinds juli 2015.

Dit houdt in dat er momenteel nog 689 panden in Maastricht strijdig zijn met het huidige beleid. Mocht met de terinzagelegging van het vastgestelde facetbestemmingsplan de mogelijkheid tot legalisatie eindigen, dan zouden deze panden niet meer gelegaliseerd kunnen worden. Uitgaande van gemiddeld 4,2 studenteneenheden per pand zou dit dan ook tot gevolg hebben dat er 2893 studenten vanaf dat moment 'illegaal' verblijven en op straat komen te staan.

4. Strijdigheid uitvoeringsregels m.b.t. legalisatie van bestaande situaties

Kan een pand wat al tientallen jaren wordt verhuurd (bestaande situatie) en sinds de uitspraak van de Raad van State opeens 'illegaal' is geworden, na de vaststelling van het ontwerp-facetbestemmingsplan nu wel of niet gelegaliseerd worden? Een vraag waarop de gemeente inmiddels al ruim een half jaar geen antwoord op geeft. Niet alleen is er verdeeldheid binnen de afdelingen van de gemeente op het antwoord op deze vraag, ook de teksten op de website en het collegebesluit vertonen strijdigheid met de in het ontwerp-facetbestemmingsplan bijgevoegde "*Uitvoeringsregels woningsplitsing, woningomzetting en herbestemming monumentale niet voor bewoning bestemde gebouwen*" zoals vastgesteld op 9 januari 2018.

Ons inziens moeten nieuwe situaties voldoen aan de uitvoeringsregels als toegevoegd in de bijlage van het ontwerp-facetbestemmingsplan. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van een verbod zoals in het bestemmingsplan of in de beheersverordening opgenomen. Aan het verbod tot woningsplitsing, het verbod tot woningomzetting, het verbod tot herbestemmen naar woningen en/of het verbod tot herbestemmen naar wooneenheden wordt in beginsel medewerking mogelijk geacht indien voldaan wordt aan de navolgende regels onder A., B 1., B 2. en C.

In onderdeel A, B1 en B2 is echter expliciet opgenomen dat indien de aanvraag aantoonbaar bestond op peildatum 21 mei 2013, dan hoeft er niet te worden voldaan aan onderdeel A, B1 en B2.

Er hoeft niet voldaan te worden aan het gemeentelijk woningbouwprogramma, indien:

- 1. De aangevraagde 'woningplitsing' aantoonbaar bestond op peildatum 21 mei 2013, of;*
- 2. De aangevraagde 'woningomzetting' aantoonbaar bestond op peildatum 21 mei 2013, of;*
- 3. Het aangevraagde 'herbestemmen naar wonen' aantoonbaar bestond op peildatum 21 mei 2013.*

Met andere woorden: Bestaande situaties (peildatum 21 mei 2013) >110m² kunnen nog wel gelegaliseerd worden ná terinzagelegging van het vastgestelde facetbestemmingsplan, met dien verstande dat de eigenaar een afwentelingsovereenkomst voor planschade moet ondertekenen. Deze bestaande situaties hoeven in geval van legalisatie niet te voldoen aan de vereisten op gemeentelijk niveau en straatniveau.

Indien bovenstaande juist is heeft Maastricht de unieke mogelijkheid om de hele verhuurmarkt veiliger te maken en volledig in beeld te brengen. Zo niet heeft Maastricht een groot probleem en zijn we met alle stakeholders in dit dossier weer terug bij af. Beëindiging van de mogelijkheid tot legalisatie zal ervoor zorgen dat ruim 2800 bewoners van deze stad op straat belanden en er een bom wordt gelegd onder het studentenhuusvestingstekort, woonprogrammering, resultaten van de nulmeting en diengevolgen voor de straatnormering.

5. Woonprogrammering gebaseerd op de bestaande voorraad

Jaarlijks mogen er vanuit de woonprogrammering naast de grote geplande projecten (StudentHotel, Carré, Bonnefantencollege) tevens 40 onzelfstandige eenheden, 40 zelfstandige eenheden en 40 eenheden via herbesteding monumentale niet-woongebouwen worden toegevoegd. De vaststelling van deze '40/40/40 norm' is gebaseerd op de jaarlijkse geprognoseerde groei van de onderwijsinstellingen en is men uitgegaan van de 'bestaande woningvoorraad' als nul-waarde.

In de [Woonprogrammering Maastricht](#) wordt er vanuit gegaan dat: *"het legalisatietraject niet tot gevolg heeft dat het aantal kamers in Maastricht voor studenten substantieel zal verminderen. Als blijkt dat dit wel het geval is, dan zullen de quota voor het realiseren van nieuwe studentenhuusvesting opnieuw worden bekeken. Dit om te voorkomen dat er door de legalisatie een tekort aan studentenkamers ontstaat."*

Met het voornemen om het vastgestelde facetbestemmingsplan op korte termijn ter inzage te leggen, eindigt (afhankelijk van de uitleg van de regelgeving) wellicht ook de mogelijkheid tot legalisatie. Vanaf dat moment zullen honderden panden het gebruik moeten beëindigen en ontstaat er enerzijds een onttrekking van ruim 2800 studenteneenheden aan de studentenhuusvestingsmarkt, anderzijds neemt de vraag toe met 2800 woningzoekenden. Hetgeen volgens bovenstaande uitspraak van de gemeente zal moeten leiden tot het aanpassen van de quota van de woonprogrammering, om te voorkomen dat er door het beëindigen van de legalisatie een tekort aan studentenkamers ontstaat.

6. Beleving buurten: legalisatie van bestaande situatie vs nieuwe situaties

Om het tekort van ruim 2800 studenteneenheden op te vangen, zullen de quota voor het realiseren van nieuwe studentenhuusvesting vanuit de woonprogrammering aangepast moeten worden. Vanuit de beleving van de buurten is er echter minder moeite met het legaliseren van een bestaand situatie (panden welke bijvoorbeeld al 20 jaar worden verhuurd), dan met een nieuw studentenpand in de straat. Een ander nadelig gevolg, wat het beëindigen van de mogelijkheid tot legalisatie met zich mee zal brengen voor buurtbewoners, is dat de resultaten van de door de gemeente uitgevoerde '*nulmeting kamergewijze verhuur*' niet meer kloppen. In straten welke 'op slot' stonden, kunnen opeens weer kamerverhuurpanden worden toegevoegd.

In de nulmeting is er net zoals bij de Woonprogrammering gekeken naar de feitelijke situatie en niet naar het aantal 'legale panden'. Mochten de 689 'niet legale' panden niet meer kunnen worden gelegaliseerd en het gebruik moeten beëindigen, dan zullen deze panden met terugwerkende kracht uit de resultaten van de nulmeting moeten worden gehaald. Niet alleen zullen de percentages kamerverhuurpanden drastisch veranderen ook zullen de afgewezen vergunningsaanvragen van de afgelopen jaren opnieuw tegen het licht gehouden moeten worden.

Dit houdt in dat in een overgroot gedeelte van de straten, waarvan buurtbewoners nu nog dachten dat deze voor altijd op slot stonden, toch weer kamerverhuurpanden kunnen worden toegevoegd in de toekomst. Een ontwikkeling welke, in tegenstelling tot de beoogde rust, wederom de nodige 'reuring' en onzekerheid in bij verhuurders, huurders en buurtbewoners in de wijken met zich mee zal brengen.

7. Moneydrain

Jarenlang is het credo geweest “de stad is onze campus” en is er bewust gekozen om géén grootschalige studentencampussen aan de rand van de stad te ontwikkelen. De karakteristieke panden in en rond de binnenstad hebben een aantrekkende werking op studenten, waarmee Maastricht zich onderscheidt van andere studentensteden. Het aanbod aan studentenhuisvesting wordt voor bijna 75% voorzien door particuliere verhuurders. Deze groep bestaat veelal uit kleine zelfstandigen als ‘de slager op de hoek’, welke in een studentenpand hebben geïnvesteerd om in hun pensioenvoorziening te voorzien. De slager wil zekerheid en geen ‘gedoe’. Door fatsoenlijke kamers voor een redelijke prijs te verhuren zijn de studenten blij met een mooie betaalbare kamer en de slager met het feit dat dat hij nauwelijks leegstand heeft en het allemaal zonder problemen verloopt. Bij storingen of gebreken in het pand wordt een lokale loodgieter of elektricien ingeschakeld en blijft het geld in de stad.

De wens om te komen tot grootschalige campussen is enerzijds gebaseerd op een buitenlands onderzoek onder Angelsaksische studenten en anderzijds vanuit bewoners in actiegroepen uit de buurten. Echter het aandeel Angelsaksische studenten in Maastricht bedraagt volgens het Kences onderzoek nog geen 6% van de Maastrichtse studentenpopulatie en er is nooit een gedegen onderzoek of grootschalige enquête gehouden onder de Maastrichtse studenten of er wel vraag is hiernaar. De roep vanuit de actiegroepen om grootschalige campuslocaties aan de rand van de stad te creëren als oplossing voor de vermeende overlast, staat echter haaks op de geluiden uit de buurten rondom de twee grootste campuslocaties in Maastricht, de Annadalcampus en Hotelschoolcampus (zie artikel De Limburger [‘buurt Annadal is overlast beu’](#)).

Momenteel zijn er twee ‘nieuwe’ campus locaties gereed (Carré en het Eiffelgebouw) en wordt een derde (Bonnefantencollege) naar verwachting medio 2019/2020 opgeleverd. Bij het Eiffelgebouw heeft de gemeente vele miljoenen meebetaald aan de verbouwing. Het Carregebouw is door het Belgische bedrijf L.I.F.E. ontwikkeld en verbouwd door een grote Belgische aannemer, waarbij zelfs materialen vanuit België werden aangeleverd. Op het moment dat het ‘in hun ogen’ gereed was, is het op basis van geprognostiseerde minimum huren en beoogd rendement met miljoenen winst doorverkocht. Niet alleen waren er veel problemen als gevolg van een onvolledige oplevering (zie artikel Observant [‘Dit is een uniek drama’](#)), ook zorgt het ervoor dat de huurprijzen ten opzichte van de begininvestering weer hoger moeten liggen. Bij het Bonnefantencollege heeft zich eenzelfde scenario afgespeeld en is het pand afgelopen jaar nog voordat men is begonnen aan de verbouwing alweer voor [34 miljoen euro](#) doorverkocht aan een nieuwe investeerder.

8. Tweepersoons appartementen

In navolging van de uitspraak van de Raad van State over het begrip huishouden ontstond er tevens een nieuw grijs gebied, bewoning van een zelfstandige woning (appartement) door twee personen. Een van de hiaten van het huidige ontwerp beleid is dan ook dat er geen duidelijke definitie is opgenomen voor door twee personen bewoonde appartementen. Indien de bewoners een koppel zijn is het toegestaan om met twee personen in een appartement te wonen. Indien de bewoners vrienden zijn en (nog) geen koppel is het niet toegestaan. Bij de ambtenaar van de gemeente Maastricht ligt momenteel dan ook de vrijwel onmogelijke taak om vast te stellen of de twee samenwonende personen een koppel, één huishouden vormen of niet. Gekscherend worden in de wandelgangen mogelijke oplossingen aangedragen als het installeren van camera’s in de slaapkamer of het geven van een tongzoen aan elkaar in het bijzijn van de burgemeester. Naast dat dit zeer moeilijk vast te stellen is voor een ambtenaar, is het maatschappelijk gezien ook volstrekt onwenselijk.

Onder andere de gemeente Groningen heeft in haar beleid opgenomen dat er pas sprake is van meerdere huishoudens / kamerverhuur in geval de woning wordt bewoond door drie of meerdere personen. Het maakt hierbij niet uit of de woningen worden bewoond door studenten of niet-studenten. Zowel de markt als bewoners zijn gebaat bij duidelijkheid en stabiliteit. De bewoning door twee personen is momenteel een onzeker en grijs gebied.

9. Mogelijk einde van Project Veilige Kamers

Begin 2015 is gemeente Maastricht begonnen om panden met vijf of meer bewoners te controleren op zowel brandveiligheid als op strijdigheid met het bestemmingsplan en beleid. Naar verwachting zullen er aan het eind van dit jaar 1000 panden gecontroleerd zijn. Naast het feit dat de brandveiligheid in een overgroot gedeelte van de gecontroleerde panden gigantisch is verbeterd en er meer inzicht is ontstaan in de markt, is er ook een vorm van bewustwording ontstaan onder een groot gedeelte van de verhuurders. Niet alleen heeft dit geresulteerd dat veel verhuurders op eigen initiatief hun pand hebben gelegaliseerd (of aangemeld hebben bij de gemeente d.m.v. een planologische toetst), tevens hebben zij ook een gigantische inhaalslag gemaakt op het gebied van brandveiligheid. Zelfs in panden met minder dan vijf kamers, waar er vanuit het bouwbesluit geen vereisten worden gesteld aan extra brandveiligheidsvoorzieningen, hangen tegenwoordig de nodige extra brandveiligheidsvoorzieningen als gekoppelde rookmelders, brandblussers en noodverlichting. Daarnaast blijkt dat juist in deze panden vaak brandonveilige materialen worden aangetroffen als PVC schroten, tempex, zachtboard etc. Deze materialen zijn zeer brandgevaarlijk en produceren bij een brand giftige rookgassen en zijn daarnaast ook smeltgevaarlijk, hetgeen ernstige brandwonden kan veroorzaken.

Naast extra brandveiligheid van de studentenwoningen, zorgt het project veilige kamers ook voor beter inzicht, door het in kaart brengen van de studentenhuysvestingsmarkt. Wij pleiten dan ook voor een verlenging van het project veilige kamers, waarbij ook panden met 3 en 4 kamers bezocht worden. Alleen op deze manier kan de gehele verhuurmarkt in kaart worden gebracht en de brandveiligheid op orde worden gebracht. Maastricht zou hiermee voorop kunnen lopen als eerste stad in Nederland en de gewenste plankaart kunnen realiseren.

10. Tekorten op de woningmarkt werken prijsopdrijvend en misstanden in de hand

Maastricht heeft jarenlang te maken gehad met een gezond evenwicht op de studenten huysvestingsmarkt, waarbij er zelfs sprake was van een licht overschot. Enkel gedurende de zomerperiode was er in Maastricht sprake van tekort op de woningmarkt vanwege de grote toestroom van nieuwe studenten. Gedurende september / oktober loste dit tekort zich altijd weer op, maar sinds 2017 lijkt er sprake van een structurele krapte, een trend welke zich ook in 2018 voortzet. Om de concurrentiepositie van universiteit niet in gevaar te laten komen en een aannamestop voor het nieuwe academisch jaar te voorkomen is de universiteit genoodzaakt geweest om naast haar primaire taak, verzorgen van onderwijs en onderzoek, halsoverkop tijdelijke huysvesting te realiseren op de Annadal Campus.

In de huidige markt is de vraag naar woonruimte onder studenten zo groot dat men alles voor lief lijkt te nemen. Dit werkt niet alleen prijsopdrijvend en misstanden in de hand, maar de prikkel / noodzaak voor een verhuurder om te investeren in een kwaliteitsimpuls van de woning, om zicht te onderscheiden, verdwijnt hiermee ook. Bij een gezonde woningmarkt is dan ook noodzakelijk om een kwalitatief goed en betaalbaar woningaanbod na te streven, waarmee op termijn 'het kaf van het koren' wordt gescheiden.

11. Braindrain en slecht huysvestingsklimaat voor bedrijven

Nog geen 1% van de afgestudeerde studenten blijft na het beëindigen van hun studie in Maastricht 'plakken'. Dit heeft voor een groot deel te maken met het aanbod van beschikbare banen, maar ook het tekort aan geschikte woonruimte (middenhuur) is hier debet aan. Een goed huysvestigingsklimaat voor jongeren en net afgestudeerden zou de aantrekkelijkheid van Maastricht vanuit het bedrijfsleven vergroten. Deze doelgroep draagt in belangrijke mate bij aan het leef-, cultureel en economisch klimaat van de stad en kunnen een impuls geven aan de regio.

Niet alleen voor net afgestudeerden is het lastig om een woning te vinden, ook in Maastricht geboren en getogen jongeren, koppels en gezinnen hebben het moeilijk. Vanuit makelaars uit omliggende gemeenten horen wij dan ook steeds vaker signalen dat Maastrichtse jongeren en jonge gezinnen zich 'noodgedwongen' vestigen buiten de stadsgrenzen. Deze trend zal na verloop van tijd als accelerator werken voor de vergrijzing en krimp in deze stad en regio, met alle gevolgen van dien.

Een voorbeeld zou dan ook genomen kunnen worden aan Eindhoven, waar een gunstiger huisvestingsklimaat is voor deze doelgroep en waar een grote groep van de studenten na hun afstuderen 'blijft plakken'. Deze ontwikkeling zorgt ervoor dat bedrijven naar de stad trekken en startups zich concentreren rond de High Tech Campus. Een van de grotere werkgevers in deze stad met ruim 1000 werknemers is het Mercedes-Benz customer assistance center. Mercedes-Benz neemt jaarlijks een groot aantal nieuwe internationale werknemers aan, welke gedurende de eerste weken in hotels worden ondergebracht totdat ze kunnen doorsturen in de woningmarkt. Deze nieuwe werknemers zoeken allemaal een huurwoning in het middensegment, maar lopen steeds meer tegen het nijpende tekort aan. Doordat de nieuwe werknemers niet kunnen doorstromen in de reguliere markt, twee werknemers niet samen een grotere en duurdere woning mogen huren (twee huishoudens) etc. is Mercedes-Benz genoodzaakt om de werknemers langer onder brengen in omliggende hotels. Niet alleen brengt dit hogere kosten met zich mee voor de werkgever, ook kan het personeel minder makkelijk integreren en zich settelen in de stad. Een langdurig slecht huisvestingsklimaat kan er dan ook voor zorgen dat grote werkgevers als Mercedes-Benz besluiten zich elders te vestigen en dit zal weer een afschrikkende werking hebben op potentiële grote werkgevers.

De sleutel tot de oplossing om buiten de provinciale restricties van het POL toch meer huisvesting te creëren in de middenhuur ligt dan ook bij de studentenhuisvesting. In de provinciale afspraken is studentehuisvesting vrijgesteld van quoteringen en restricties. Door middel van de woonprogrammering heeft de gemeente Maastricht er echter zelf voor gekozen om hier quoteringen en restricties op te leggen. Direct gevolg van het tekort aan geschikte studentenhuisvesting en veranderende woningbehoefte door de internationalisering van de onderwijsinstellingen, is dat veel kleinere en goedkopere zelfstandige woningen momenteel óók aan studenten worden verhuurd. Daar waar ze voorheen werden verhuurd aan mensen met een laag- of middeninkomen, jongeren of net afgestudeerden. Door het verruimen van de studentenwoningvoorraad kan men buiten de provinciale afspraken om ervoor zorgen dat studenten uit deze woningen in de middenhuur trekken en weer beschikbaar komen op de 'gewone' woningvoorraad.

12. Flexibiliteit in het beleid ontbreekt om te investeren in een veranderende woningbehoefte

Mede door de internationalisering van de onderwijsinstellingen is er onder de studenten een andere woningbehoefte ontstaan. Het typische Nederlandse studentenhuis met een grote gemeenschappelijke woonkamer en/of keuken voldeed niet meer aan de behoefte van de buitenlandse studenten. Deze waren meer op zoek naar een zelfstandigere woning als een studio of eigen keukenblok op de kamer. De afgelopen tien jaar heeft de markt hierop ingespeeld en is er veel geïnvesteerd in de aanpassingen en verzelfstandiging van de studentenpanden.

In het huidige beleid is het echter vrijwel onmogelijk om in te spelen op een mogelijke veranderende woningbehoefte vanuit de markt. Stel een verhuurder wil zijn pand met 9 kamers omzetten naar een pand met 6 zelfstandige studentenstudio's, dan moet de verhuurder een aanvraag doen als 'nieuwe' situatie binnen de 40/40/40 regeling voor 6 zelfstandige eenheden. Indien de verhuurder de aanvraag krijgt dan worden er 6 eenheden uit de pot van 40 zelfstandige eenheden gehaald, maar worden de 9 onttrokken kamers niet toegevoegd in de pot met 40 onzelfstandige eenheden. Er worden dan stadsbreed niet 6 studenteneenheden toegevoegd, maar 9 eenheden onttrokken.

Omdat het uiterst onzeker en kostbaar is om de benodigde vergunning te bemachtigen (men moet letterlijk een paar nachten in de rij liggen voor het stadshuis), kiezen veel verhuurders eieren voor hun geld en laten de situatie zoals deze is. Om er toch voor te zorgen dat er wordt geïnvesteerd in de stad en men flexibel om kan gaan met een veranderende woningbehoefte stelt de VEBM en VVWM voor om een dergelijke aanpassing binnen de woning mogelijk te maken onder de voorwaarden dat de omzetting of splitsing voldoet aan de vereisten dat het enkel verhuurd mag worden aan studenten (bijvoorbeeld d.m.v. een campuscontract), de eigenaar een omgevingsvergunning dient aan te vragen bij de gemeente en tot slot dat men niet hoeft te voldoen aan de vereisten van de woonprogrammering, straatniveau / woningniveau en planschade overeenkomst.

Doordat het pand niet hoeft te voldoen aan bovenstaande vereisten (het is immers al een gelegaliseerd studentenpand!) wordt de huidige metershoge drempel aanzienlijk verlaagd. Bovenstaande constructie heeft onder andere als voordelen dat zelfstandige bewoning door 6 bewoners minder 'druk' en mogelijke overlast met zich mee brengt dan onzelfstandige bewoning door 9 bewoners, het voldoet aan de provinciale afspraken binnen het POL (van studentenkamer naar studentenstudio) en verhuurders blijven investeren in de kwalitatieve verbeteringen van de woningen welke meer aansluiten op de vraag vanuit de markt.

Graag treden wij in overleg met u om een en ander nader toe te lichten en eventuele vragen te beantwoorden.

Hoogachtend,

Namens Vereniging van Eigenaren Binnenstad Maastricht en Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht,

W.V.M. Schreurs

T.H.M. Kissels

Secretaris
Vereniging van Eigenaren Binnenstad Maastricht

Secretaris
Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht