

Aan de Gemeenteraad en College van B&W
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht

Vereniging van Eigenaren Binnenstad Maastricht

Datum: Maastricht, 1 april 2019

Betreft: Inspreken Raadsronde 'Woonprogrammering studentenhuysvesting 2019-2024'

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 22.600 studenten. Hiervan zijn er momenteel 15.600 woonachtig in Maastricht. Dit houdt in dat nu 1 op de 8 inwoners van Maastricht 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 11.000 vaste banen op.

Echter, elke medaille heeft een keerzijde. Als veel mensen dicht bij elkaar wonen en andere leef ritmes hebben, kan het soms schuren. Dit wordt ervaren als (over)last. Zodra de term "overlast" in de mond wordt genomen lijkt het alsof het wederzijds respect voor elkaar volledig is verdwenen, er geen begrip meer voor elkaar is en men weinig tot niets meer van 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. Men doet graag voorkomen dat de studentenoverlast een en al kommer en kwel is in Maastricht. Dit alles is echter feitelijk onjuist. Het is absoluut geen stad brede problematiek, maar beperkt zich maar tot enkele 'brandhaarden', welke uiteraard adequaat aangepakt worden. Uit de resultaten van de Pilot Student en Leefbaarheid blijkt namelijk dat studenten, naast dat ze makkelijk aanspreekbaar zijn, wel degelijk goed corrigeerbaar zijn op overlast en zelfs bereid zijn hun leef ritmes en gedrag aan te passen! Met de studenten zijn juist zeer goede afspraken te maken. De resultaten geven aan dat als buurtbewoners gewoon in gesprek gaan met studenten, er een bepaalde bewustwording en zelfs een bepaald wederzijds respect voor elkaar ontstaat, waarna nog maar zelden sprake is van herhaling van overlast.

Maastricht moet zich als stad goed afvragen of ze nog wel wil dat de universiteit, als een van de grootste aanjagers van de lokale economie, verder groeit in de komende jaren. Zo nee, dan zal de universiteit noodgedwongen moeten uitwijken naar omliggende steden, waar ze met open armen worden ontvangen. Staat de stad echter achter verdere groei van de universiteit, dan moet de stad dit ook faciliteren en voor voldoende kwalitatieve en betaalbare huisvesting voor de studenten zorgen. Als de stad daarnaast ook nog eens de wens uitspreekt dat er meer afgestudeerden in Maastricht moeten blijven 'plakken', om hiermee de aantrekkingskracht van nieuwe bedrijven in de regio te vergroten en de vergrijzing af te remmen, dan ligt ook hier de gouden sleutel bij voldoende kwalitatieve en betaalbare huisvesting voor studenten, jongeren en afgestudeerden. Om ervoor te zorgen dat deze doelgroep succesvol integreert in de Maastrichtse samenleving en met name de studenten te stimuleren dat ze ook na hun studie nog graag in deze stad blijven wonen, dan moet de stad ervoor zorgen dat deze doelgroep zich vanaf het begin af aan welkom voelt. Iets wat niet wordt bereikt met spandoeken, acties e.d. tegen extra studenten/kamers in de stad, het quoteren van studenten in straten/wijken en door studenten weg te stoppen in campussen aan de rand van de stad (waar het overgrote deel van de studenten overigens aantoonbaar juist géén behoefte aan heeft, zie onderzoek MSR).

Met dit schrijven willen wij u deelgenoot maken van onderstaande 7 aandachtspunten welke betrekking hebben op de 'Woonprogrammering studentenhuysvesting 2019-2024'. Hierbij willen we tevens de kanttekening maken dat de Woonprogrammering studentenhuysvesting 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 Woonprogrammering gehouden te worden.

1. Waarom waren 52% van alle verhuurpanden in Maastricht opeens illegaal?
2. Onvoldoende inzicht in de cijfers, voorstel tot plankaart per strata
3. Gevolgen beëindigen legalisatie, ruim 2800 studenten op straat
4. Moneydrain bij grootschalige complexen
5. Mogelijk einde Project Veilige Kamers
6. Tekorten op de woningmarkt werken prijsopdrijvend en misstanden in de hand
7. Braindrain en slecht huisvestingsklimaat voor bedrijven

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, die niet de intentie hebben om bestendig en voor onbepaalde tijd samen te wonen, 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/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 2015 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, voorstel tot plankaart per straat

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 (tijdelijke eenheden op de Annadal Campus of containers op Randwyck) 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 (de maandelijkse uitwonende studiebeurs van €269,45) voor studenten om zich in te schrijven in hun nieuwe woonplaats is hiermee 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 hanteren waar op perceelniveau exact aangegeven wordt wat voor soort bewoning er aanwezig is. Betreft het één of meerdere gezinswoningen, 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 jaren 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 studentenhuisvesting 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 ook hier 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 kunnen komen te staan. In de Woonprogrammering 2019-2024 wordt er geen compensatie, oplossing of stelpost opgenomen voor deze aantallen.

4. Moneydrain bij grootschalige complexen

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. Een voorbeeld hiervan is het project Wonen Boven winkels, een samenwerkingsverband tussen Woonpunt, gemeente, universiteit en particuliere eigenaren waarmee leegstaande verdiepingen in de binnenstad werden getransformeerd tot studenteneenheden. Hiermee werd niet alleen woonruimte voor studenten in de binnenstad gecreëerd, maar tevens de verloedering van de panden tegengegaan en levendigheid in de binnenstad na sluitingstijd vergroot. 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 hebben en geen 'gedoe'. Zij verhuren fatsoenlijke kamers voor een redelijke prijs. Dit leidt tot ene win-win situatie. De studenten zijn blij met de 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 bovendien vaak de lokale loodgieter of elektricien ingeschakeld en waardoor dit geld ook in de stad blijft.

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. Tevens tonen resultaten van het recent uitgevoerde onderzoek van de MSR aan dat de veelvuldig gedane aanname dat internationale studenten in Maastricht ook daadwerkelijk de eerste voorkeur geven aan campushuisvesting niet overeen te komen met de werkelijkheid.

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 (Bondefantencollege) naar verwachting medio 2019/2020 opgeleverd. Bij het Eiffelgebouw heeft de gemeente vele miljoenen meebetaald aan de verbouwing en geniet de student geen enkele huurbescherming (zie artikel Observant [‘Internationale student geketend aan huurcontract’](#)). 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 geprognoseerde 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 Bondefantencollege 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.

5. 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 nu meer inzicht is 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. Het blijkt overigens 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 studentenhuusvestingsmarkt. 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 en ook als eerste stad in Nederland en de gewenste plankaart kunnen realiseren.

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

Maastricht heeft jarenlang te maken gehad met een gezond evenwicht op de studenten huusvestingsmarkt, 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 en 2019 voortzet. Om de concurrentiepositie van universiteit niet in gevaar te laten komen en een aannameslop voor het nieuwe academisch jaar te voorkomen is de universiteit genoodzaakt geweest om naast haar primaire taak, verzorgen van onderwijs en onderzoek, halsoverkop tijdelijke huisvesting 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.

7. Braindrain en slecht huisvestingsklimaat 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 huisvestingsklimaat 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, iets wat we met zijn allen niet willen.

Een voorbeeld zou dan ook genomen kunnen worden aan Eindhoven, waar een gunstiger huisvestingsklimaat is voor deze doelgroep en waar een grote groep studenten na het afstuderen 'blijft plakken'. Deze ontwikkeling zorgt ervoor dat bedrijven naar de stad trekken en startups zich concentreren rondom 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 een woning hebben gevonden. Deze nieuwe werknemers zoeken allemaal een huurwoning in het middensegment, maar lopen steeds meer tegen het nijpende tekort aan. Doordat onder andere de nieuwe werknemers niet kunnen doorstromen in de reguliere markt en twee werknemers niet samen een grotere en duurdere woning mogen huren (twee collega's zijn twee huishoudens) is Mercedes-Benz genoodzaakt om de werknemers langer onder brengen in omliggende hotels. Dit brengt niet alleen hogere kosten met zich mee voor de werkgever, maar het personeel kan zich hierdoor ook veel minder makkelijk integreren en settelen in de Maastrichtse samenleving. Een langdurig slecht huisvestingsklimaat kan op lange termijn er ook voor zorgen dat grote werkgevers, zoals Mercedes-Benz, besluiten zich elders te vestigen. Dit zal weer een afschrikkende werking hebben op andere 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 studentenhuisvesting 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. Deze werden voorheen verhuurd aan mensen met een laag- of middeninkomen, jongeren en net afgestudeerden. Door het verruimen van de studentenwoningvoorraad kan men buiten de provinciale afspraken om ervoor zorgen dat studenten uit deze woningen trekken en zich weer vestigen in de voor hen bedoelde woningen.

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

Hoogachtend,

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

Secretaris
Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht

Secretaris
Vereniging van Eigenaren Binnenstad Maastricht