



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Fractie D66
t.a.v. de heer R.Wijnands

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht
WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

ONDERWERP
Technische vragen programmering
studentenhuisvesting

DATUM
1 april 2019
Verz. 01-04-2019

BIJLAGEN
--

BEHANDELD DOOR
AR (Fred) Bunk

DOORKIESNUMMER
043 - 350 4450

ONZE REFERENTIE
2019-09059

E-MAILADRES
Fred.Bunk@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE

Geachte meneer Wijnands,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de door u gestelde vragen. De abcd vragen worden zoveel mogelijk in één antwoord beantwoord.

1. De ambtenaar geeft aan dat de prognoses van het aantal studenten in Maastricht niet langer worden gebaseerd op het Apollo onderzoek maar op de prognoses van de UM.
 - a. Waarom worden de prognoses niet langer gebaseerd op het Apollo onderzoek?
 - b. Waarop baseert UM de prognoses en waarom zijn deze prognoses beter of wellicht betrouwbaarder dan de informatie vanuit het Apollo onderzoek?
 - c. Welke informatieverstrekkers zijn nog meer geconsulteerd alvorens de keuze te maken voor UM? Waarom heeft u uiteindelijk de keuze voor UM gemaakt?

Antwoord: Er wordt voor de prognoses wel degelijk gebruik gemaakt van het Apollo onderzoek, maar dit is niet de enige bron. Dat was overigens ook al zo bij de prognose 2016-2020 en het daaruit voorkomende programma dat in 2016 door de raad is vastgesteld. Alleen waren toen de verschillen tussen de Apolloprognose (versie 2014) en de verwachtingen van de UM veel minder groot dan nu. In latere versies van het Apollo onderzoek waren de groeiprognoses zelfs negatief daar waar er juist feitelijke groei bleek te zijn.

De belangrijkste reden om met betrekking tot de prognose van de te verwachten aantallen uit te gaan van de verwachtingen van de UM is de moeilijke voorspelbaarheid van de ontwikkeling van het aantal internationale studenten, iets wat door de opstellers van de prognose ook wordt erkend. Voor Maastricht telt dit zwaar, omdat het aandeel internationale studenten relatief groot is. Overigens baseren veel andere studentensteden zich ook niet uitsluitend op Apollo. Daarom is er in overleg met de UM voor gekozen om uit te gaan van het doortrekken van de historische groeitrend van de afgelopen jaren. Bovendien is afgesproken de feitelijke ontwikkelingen goed te blijven monitoren.

De gemeente gebruikt Apollo wel als bron voor andere kwantitatieve gegevens, zoals het aandeel studenten dat in Maastricht woont, als ook voor gegevens over de kwalitatieve behoefte. Deze gegevens zijn betrouwbaarder, omdat deze zijn gebaseerd op administratieve gegevens of het woningbehoefteonderzoek dat in het kader van het Apollo onderzoek is uitgevoerd.



DATUM
1 april 2019

De keuze om de verwachte ontwikkeling van de studentenaantallen niet alleen te baseren op Apollo is gemaakt in nauw overleg tussen gemeente en UM en is besproken in het overleg met diverse belanghebbenden op 5 februari 2019. Omdat de ontwikkeling van de UM verreweg de grootste invloed heeft op de cijfers, is er in eerste instantie alleen met de UM overleg geweest. Daarnaast is er contact geweest met de opstellers van de Apolloprognose om nadere uitleg te krijgen over de prognose voor internationale studenten.

2. Zowel in de stadsronde als in het raadsvoorstel wordt aangegeven dat het niet mogelijk is om niet gebruikte quota direct naar het aansluitende kalenderjaar over te hevelen. Waarom is dat niet mogelijk?

Antwoord: De uitleg hiervoor wordt op pagina 7 van het raadsvoorstel beschreven: "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 2e 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 2e 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"."

3. Tijdens de presentatie werd de Driehoek van het wonen getoond en uitgelegd dat de nadruk nu meer komt te liggen op betaalbaarheid en beschikbaarheid en minder op kwaliteit. In een sheet die thans niet bij de presentatie zit verdween het rode bolletje helemaal naar beneden en leek het erop dat het onderdeel kwaliteit helemaal wordt verlaten. Graag ontvang ik een toelichting op de verhouding tussen deze drie aspecten en de positie van kwaliteit daarin.

Antwoord: Met de driehoek wordt aangegeven dat in het woonbeleid alle drie aspecten altijd van belang zijn. Het gaat dus om een accentverschuiving. Daar waar in de vorige programmering de nadruk lag op kwaliteit ligt de nadruk in de nieuwe programmering meer op betaalbaarheid. De kwaliteit wordt dus niet losgelaten. Een voorbeeld: als er moet worden gekozen tussen dure grote zelfstandige appartementen voor studenten of goedkope kleinere (geclusterde) kamers voor studenten dan zal in de huidige programmering worden gekozen voor de duurdere maar grotere appartementen en in de nieuwe programmering voor de goedkopere maar kleinere kamers. Uiteraard moet een studentenkamer nog steeds voldoen aan de wettelijk gestelde kwaliteitseisen in het Bouwbesluit.

4. Via prestatieafspraken wordt van woningcorporaties meer aandacht voor studentenhuisvesting gevraagd. Een aanwezige bestuurder van een corporatie gaf aan dat dit niet zonder meer zal gebeuren en dat er ook afspraken moeten worden gemaakt over andere afspraken die dan wellicht niet of in een andere vorm kunnen worden nagekomen.
 - a. Hoe realistisch en haalbaar is het om meer aandacht voor studentenhuisvesting via prestatieafspraken te maken?
 - b. Op welke termijn denkt u deze afspraken te kunnen maken en binnen welke termijn verwacht u realisatie ervan?
 - c. Welke andere prestatieafspraken zouden dan vervallen of in mindere mate kunnen worden uitgevoerd?



DATUM
1 april 2019

- d. Wat zijn de gevolgen als de gemaakte afspraken op het gebied van studentenhuisvesting niet kunnen worden nagekomen?

Antwoord: Op dit moment hebben de gemeente en de corporaties geen specifieke afspraken over studentenhuisvesting. De gemeente ziet graag dat ook de corporaties hun rol pakken bij de invulling van de toekomstige opgave, omdat studenten vanwege hun inkomen meestal vallen onder de doelgroep die de woningcorporaties bedienen. De gemeente neemt dan ook in de gesprekken met de corporaties over de Prestatieafspraken 2020 de wens mee om ook afspraken te maken over wat de woningcorporaties kunnen betekenen in het kader van studentenhuisvesting. Niet omdat we de corporaties als enige uitvoerder van de invulling van de grootschalige opgave zien, maar wel als een bekende en betrouwbare samenwerkingspartner die we graag willen betrekken in deze opgave. Het valt op voorhand niet te zeggen of hierdoor al dan niet andere afspraken ter discussie zouden komen te staan. Dit zal moeten blijken uit de voorbereidende gesprekken over de afspraken voor 2020.

Voor de invulling van de grootschalige opgave is de gemeente niet uitsluitend afhankelijk van de corporaties. Er is in de markt veel belangstelling voor het realiseren van studentenhuisvesting. Het is de verwachting dat er ook met andere marktpartijen afspraken gemaakt kunnen worden over planontwikkeling en realisatie van betaalbare studentenhuisvesting. Door met diverse partijen afspraken te maken, wordt de haalbaarheid van het programma vergroot.

Het niet halen van de afspraken zal tot gevolg hebben dat het gewenste aantal eenheden niet tijdig kan worden gerealiseerd. Dit zal het tekort aan studentenhuisvesting doen oplopen. In dat geval zal het college op zoek gaan naar andere locaties en partijen om het gewenste programma verder invulling te geven. Het als gevolg van het niet halen van de afspraken over grootschalige huisvesting direct vergroten van de mogelijkheden voor het splitsen en omzetten van woningen is een laatste optie die alleen in het uiterste geval overwogen zal worden.

5. De ambtenaar merkte op dat binnen Nederland Maastricht het strengste beleid heeft als het gaat om studentenhuisvesting. Hoewel D66 het roerend eens is met deze stelling stimuleert dat meteen ook om de vraag te stellen: waarom is dat zo en wordt het beleid niet aangepast naar bijvoorbeeld de andere studentensteden waar een milder beleid geldt?

Antwoord: De opmerking over het strengste beleid sloeg alleen op de 40-40-40-regel en niet op het totale beleid voor studentenhuisvesting. Er is voor de 'strengere' 40-40-40 maximalisering van kleinschalige kamergewijze verhuur gekozen omdat Maastricht kiest voor meer differentiatie in het huidige woningaanbod voor studenten door de ontwikkeling van grootschalige studentenhuisvesting. In zijn algemeenheid kan eigenlijk niet worden gesteld dat het beleid in Maastricht strenger is. Elke gemeente maakt haar eigen beleid met een eigen mix van maatregelen. Zo zijn er gemeenten die strengere kwalitatieve eisen stellen (bijvoorbeeld kostbare geluidwerende voorzieningen). In andere gemeenten geldt er in bepaalde gebieden een absolute stop op de uitbreiding van kamerverhuur.

Jaarlijks laat de Landelijke Studenten Vakbond (LSVb) onderzoek doen naar studentenhuisvesting in de universiteitssteden. Dit is met name gericht op beschikbaarheid en veiligheid. Het onderzoek gaat niet in op sfeer, thuis voelen etc. In 2018 staat Maastricht op een 4^e plaats (van in totaal 10 steden). Dat komt met name door het positieve oordeel over de woonprogrammering en de projecten die Maastricht heeft uitgezet (ze noemen met name Keurmerk Prettig Wonen, Housing Helpdesk en Match).

6. Net als tijdens de vorige bijeenkomsten in dit kader mis ik een constructievere en meer oplossingsgerichte houding tussen de stakeholders (vertegenwoordigers van de verhuurders, huurders, studenten, bewoners en gemeente). Er ligt een gezamenlijk probleem en er worden geen nieuwe argumenten aangedragen die een ander licht op het probleem werpen.



DATUM
1 april 2019

- a. Welke stappen zijn er genomen om de stakeholders dichter bij elkaar en een oplossing te brengen?
- b. Wat is de rol van de gemeente hierin geweest?

Antwoord: De eind 2018 afgeronde evaluatie van het beleid voor splitsen en omzetten heeft eens te meer aangetoond dat de meningsverschillen tussen verschillende belangengroepen groot zijn en blijven. De gemeente heeft bij de voorbereiding van de besluitvorming alle partijen hier actief bij betrokken. Dat is ook gebeurd bij de voorbereiding van de programmering studentenhuisvesting. Helaas heeft dit er tot nu toe niet toe geleid dat de standpunten dichter bij elkaar zijn gekomen. De portefeuillehouder Wonen heeft tijdens de stadsronde over de evaluatie de bereidheid uitgesproken het belanghebbendenoverleg bij elkaar te roepen, onder de voorwaarde dat belanghebbenden hier in meerderheid om vragen. Dat is tot nu toe niet gebeurd. We zullen de stakeholders in de individuele gesprekken (nogmaals) attenderen op de gedane oproep voor een (regulier) gezamenlijk overleg.

Het is onduidelijk wat precies wordt bedoeld met oplossingsgerichte houding voor een gezamenlijk probleem. Als er wordt gedoeld op overlastsituaties zijn er wel degelijk oplossingen bedacht en in werking getreden die moeten bijdragen aan het voorkomen en of bestrijden van overlastsituaties. Daar zijn bewoners, verhuurders, studenten en gemeente bij betrokken. Genoemde kunnen worden de studentenjongerenbemiddelaars, het keurmerk Prettig Wonen, de algemene aanpak woonoverlast en de diverse kleinere acties om extra voorlichting te geven in de preventieve sfeer.

7. Onder andere BuurtBalans gaf aan welwillend tegenover een groot aandeel aan kleinschalige herbestemming te staan en deze als vierde categorie op te nemen in de 40-40-40 regel. Hoe kijkt u tegen dit voorstel aan?

Antwoord: Programmatisch gezien is er geen aanleiding om deze categorie toe te voegen.

Bovendien kleeft aan dit voorstel een aantal bezwaren.

Kleinschalige niet-monumentale panden zonder woonfunctie behoren in het merendeel tot de economische structuur van de stad. Panden hebben een economische of andersoortige functie niet voor niets en zijn vaak van belang voor het kunnen vestigen van commerciële, maatschappelijke en/of culturele functies. Omzetten van deze functies naar wonen zal in het algemeen, zeker in de binnenstad onwenselijk zijn. Relevant hierbij is ook de leegstand van dit soort panden. Over de hele linie valt op grond van voorlopige cijfers een daling van de leegstand te constateren. Verder is het de vraag of deze panden aantrekkelijk zullen zijn voor de woningmarkt en betaalbare eenheden voor studenten zullen opleveren. Bovendien is het strijdig met het beleid dat de prioriteit legt bij de herbestemming van monumentale panden. Het prioriteren van monumentale panden heeft met name tot doel deze monumenten een nieuwe functie te geven en daarmee te behouden voor de volgende generaties.

Tot slot roept dit voorstel de vraag op of de 4^e categorie zou worden toegevoegd binnen het nu benoemde aandeel van 25% kleinschalig of -zoals de MSR voorstelt- hiermee het aandeel kleinschalig zou worden vergroot en het aandeel grootschalig zou worden verminderd.

Programmatisch gezien is er geen aanleiding om deze categorie toe te voegen. Bovendien kleeft aan dit voorstel een aantal bezwaren.

Vragen naar aanleiding van raadsvoorstel

8. Er wordt vanuit gegaan dat er vanuit de studenten een grote behoefte is aan grootschalige campus(-achtige) huisvesting.
 - a. Waarop is deze behoefte gebaseerd?



DATUM
1 april 2019

- b. Welke doelgroep studenten heeft deze behoefte?

Antwoord: Uit diverse onderzoeken blijkt dat er bij studenten ook belangstelling is voor en behoefte is aan grootschalige studentenhuisvesting. Dit heeft onder meer te maken met de groei van het aantal internationale studenten. Ook het onderzoek van de MSR onder Maastrichtse studenten laat zien dat er ook behoefte is aan grootschalige studentenhuisvesting, zowel onder Nederlandse als internationale studenten. Bij short stay studenten zien we dat zeer sterk.

Een ander aspect is dat grootschalige studentenhuisvesting voor studenten die naar Maastricht willen komen veel toegankelijker is dan de voor hen onbekende Maastrichtse kamermarkt. Voor internationale studenten, zeker voor de kort verblijvende studenten, is het belangrijk dat er direct na aankomst huisvesting beschikbaar is.

9. In Nederland is bij alle universiteiten een tendens van gestage groei van het aantal internationale studenten te zien.
- Betekent dit dat alle universiteitssteden met dezelfde huisvestingsproblematiek als Maastricht te maken hebben?
 - Zo ja, hoe gaan de andere steden met het probleem om?

Antwoord: Deels wel, deels niet. In alle studentensteden is de huisvesting van studenten een opgave van formaat. Elke stad kiest op basis van lokale omstandigheden voor de best passende oplossing. Specifieke kenmerken voor Maastricht zijn het grote aandeel van particuliere kamerverhuur in het aanbod dat via woningomzetting van bestaande woningen is gerealiseerd en het relatief lage aandeel nieuwbouw en grootschalige studentenhuisvesting. Woningomzetting op een steeds drukker wordende woningmarkt leidt in toenemende mate leidt tot ongewenste verdringing van andere doelgroepen, waaronder starters. Dit is een geheel andere situatie dan tijdens de crisis op de woningmarkt in de jaren 2010-2016 toen woningomzetting als een zegen kon worden gezien voor de huisvesting van studenten en andere doelgroepen. Dit zijn even zovele redenen om bij de verdere uitbreiding van het aanbod de prioriteit bij grootschalige huisvesting te leggen.

10. 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.
- Op welke prognoses van welk instituut is deze informatie gebaseerd?
 - Hoe verhoudt zich de groei van 3% tot de stijging van het aantal van de studie jaren 2017 en 2018?
 - Als de groei in 2017 en/of 2018 hoger dan 3% blijkt te zijn waarom wordt dan toch uitgegaan van 3% stijging?

Antwoord: De 3% is gebaseerd op het doortrekken van de feitelijke trend van de afgelopen 8 jaar. In 2017 en 2018 bedroeg de groei 3,8%, resp. 3,6% per jaar (bron: VSNU). Reden om niet uit te gaan van 2017 en 2018 is dat een meerjarige trend betrouwbaarder is dan de ontwikkeling van een of twee afzonderlijke jaren.

11. Hoewel grip op de illegale verhuur van studentenwoningen geen onderdeel van het raadsvoorstel is ligt hier wel een link naar de Driehoek van het wonen. Uit meerdere berichtgevingen valt op te maken dat de illegale verhuur misschien wel groter is dan gedacht en studenten onder ongezonde en onverantwoorde omstandigheden moeten leven en de dupe worden van criminele praktijken.
- Zou meer grip op de illegale verhuur en vervolgens het beperken/voorkomen daarvan kunnen leiden tot een verbetering in klimaat van de studentenhuisvesting (en daarmee eventueel verbonden de leefbaarheid)?



DATUM
1 april 2019

- b. Welke stappen heeft de gemeente tot nu toe ondernomen om illegale verhuur aan te pakken en wat waren daarvan de resultaten?
- c. Welke stappen gaat de gemeente voor de toekomst ondernemen en wat zijn de verwachtingen daarbij?

Antwoord: Er is inderdaad een zeker verband tussen illegale verhuur, problemen die studenten ondervinden met de verhuurder en leefbaarheidsproblemen. Het tegengaan van illegale verhuur kan daarmee een bijdrage leveren aan het voorkomen van deze problemen. Maar een 1-op-1 relatie is dat niet. Ook bij legale panden kunnen studenten worden geconfronteerd met verhuurders die bijvoorbeeld de afgegeven borg niet terugbetalen en ook bij legale panden kan sprake zijn van leefbaarheidsproblemen. En het omgekeerde komt ook voor.

De gemeente heeft met het project Veilige Kamers een grote stap vooruitgezet in de legalisering van kamerverhuur. Daarnaast ondersteunt de gemeente via een bijdrage aan de Housing Helpdesk studenten die ondersteuning zoeken bij het oplossen van problemen met de verhuurder. Deze bijdrage wordt de komende periode gecontinueerd.

In antwoord op eerdere raadsragen hierover is aangegeven dat de gemeente kwesties met betrekking tot de huur, waarborgsom, huisregels e.d. in eerste instantie beschouwt als een private aangelegenheid tussen huurder en verhuurder. De Housing Helpdesk kan hierbij ondersteunend zijn.

Noemenswaardig is ook het Keurmerk Prettig Wonen. Dit is een initiatief van de Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht (VVWM), dat (bovenwettelijke) eisen stelt aan deelnemende verhuurders op het vlak van onder andere de kwaliteit van de huisvesting en het gedrag van verhuurders. Met dit Keurmerk kunnen verhuurders zich onderscheiden op de woningmarkt. Verwachting is dat, wanneer het Keurmerk groeit en bekend wordt onder studenten, dit de studenten kan helpen bij hun keuze voor een betrouwbare verhuurder.

12. De Maastrichtse Studentenraad heeft in het laatste kwartaal van 2018 een eigen onderzoek naar de studentenhuisvesting in Maastricht gedaan. Het onderzoek en de resultaten ervan zijn recentelijk gepubliceerd. In het rapport worden in paragraaf 4.1 conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan. Ik neem aan dat u het rapport heeft gelezen.
 - a. Wat is uw mening over de zes conclusies? Graag een reactie per conclusie?
 - b. Wordt het rapport in zijn geheel nog besproken met de MSR? Zo ja, wanneer? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Vooraf:

- *U verwijst niet naar het rapport, maar het position paper dat de MSR heeft opgesteld. Dit is van belang, omdat de MSR in het position paper ook een aantal stellingen betreft die geen betrekking hebben op het onderzoek.*
- *De portefeuillehouder Wonen, die de MSR zelf heeft verzocht dit onderzoek te doen om zo nog meer zicht te krijgen op met name de behoefte van de internationale studenten in Maastricht, is blij met de inspanningen en de betrokkenheid van de Maastrichtse Studentenraad in dit en andere dossiers. Het wordt toegejuicht dat de MSR een eigen onderzoek heeft gedaan naar de wensen en behoeften van studenten. En de hoop wordt uitgesproken dat het onderzoek in de komende jaren wordt herhaald.*
- *De respons op de enquête is 3,2%. Met name daar waar er in het rapport uitsplitsingen zijn gemaakt is dit een te laag percentage voor representatieve uitspraken. De resultaten van het onderzoek zijn dan ook voornamelijk kwalitatief van waarde.*



DATUM
1 april 2019

Conclusie MSR 1. Gezien het gebrek aan inzicht in het totaalaantal wooneenheden dat definitief niet gelegaliseerd kan worden en dus zal moeten worden opgeheven is het voornemen van de wethouder om de situatie actief te monitoren van groot belang.

Reactie: Eens, en daarvoor zijn passende maatregelen getroffen. De voortgang van de legalisatie en het aantal kamers die hierdoor eventueel verdwijnt wordt actief gevolgd. Als blijkt dat er substantiële aantallen verdwijnen, zal dit worden gecompenseerd door de programmering te verhogen.

Conclusie MSR 2. De in de nieuwe woonprogrammering opgenomen totale opgave aan nieuwe te realiseren wooneenheden dient met ten minste 600 eenheden te worden uitgebreid om in zijn volledigheid te voldoen aan de groei van de studentenpopulatie in Maastricht.

Reactie: De MSR onderbouwt deze conclusie ten eerste met het Apollo onderzoek dat stelt dat er in 2018 een tekort is van 200 eenheden. Daarnaast is in de programmering op basis van het Apollo onderzoek rekening gehouden met een vermindering van 400 HBO-studenten in Maastricht tot het jaar 2025. Ten derde is de MSR van mening dat er aanvullend daarop nog meer gebouwd zou moeten. Een licht overschot kan de prijzen te doen dalen.

Het college ziet voorsnog geen aanleiding om het programma hierop aan te passen. Dit zijn getallen voor de periode tot en met 2024. De programmering wordt in 2020 geactualiseerd, mede op basis van het nog te houden Apollo onderzoek 2019. Dan zal een nieuwe afweging worden gemaakt over behoefte en programma.

Tenslotte: het bouwen voor een overschot is een illusie. Niemand bouwt voor de leegstand. Daarnaast is het effect van extra bouwen op de prijs klein. De woningmarkt is een voorraadmarkt waar extra toevoegingen relatief weinig effect hebben op de prijs.

Conclusie MSR 3. Om te voorkomen dat het in beginsel goede voornemen om maximale huurprijzen te introduceren leidt tot een afname van de verhouding tussen prijs en kwaliteit is het van belang om een lichtelijk overschot op de Maastrichtse kamermarkt te creëren.

Reactie: Zie het antwoord op conclusie 3.

Conclusie MSR 4. De in de nieuwe woonprogrammering benoemde verhouding van 75% grootschalige huisvesting en 25% kleinschalige huisvesting geeft geen eerlijk beeld van de werkelijkheid.

Reactie: In het onderzoek vertaalt de MSR de uitkomsten niet naar de totale voorraad maar alleen naar de voorgestelde programmering voor de toevoegingen. De woningvoorraad voor studenten in Maastricht bestaat uit ca. 12.500 eenheden. Daarnaast wonen ca. 2.000 studenten in reguliere woningen. Van deze 12.500 eenheden bevinden zich er nu ca. 1.650 in grootschalige complexen (inclusief Bonnefantencollege). Dit is 13% van het totaalaantal eenheden. Met de geplande uitbreiding zou de voorraad uitkomen op bijna 15.500, waarvan ca. 3.800 in grootschalige complexen. Dit is bijna 25% van het totaal. Stel dat er op Health Campus Randwyck 500 studenteneenheden zouden worden gerealiseerd, dan is dit niet meer dan 3% van het totaal.

Met andere woorden: de particuliere kamermarkt en de kamers van corporaties vormen ook na de uitbreiding nog steeds het leeuwendeel van de voorraad. Studenten die de voorkeur geven aan een eenheid in een klein pand kunnen dus nog steeds ruim aan hun trekken komen.

De MSR concludeert (zie tabel pagina 6 van rapport): er zijn geen grote verschillen tussen de woonvoorkeur van NL en internationale studenten. Zij delen dezelfde top 3: 1) kamers met gedeelde voorzieningen in kleinere complexen, 2) studio's met eigen keuken en badkamer in kleinere complexen en 3) idem 2 in grotere complexen. Daarnaast is de woonvoorkeur van internationale studenten wel gedifferentieerder dan van NL studenten. Internationale studenten staan welwillender



DATUM
1 april 2019

tegenover campushuisvesting dan NL-studenten maar de veronderstelling dat zij de eerste voorkeur geven aan campushuisvesting klopt niet.

De gemeente kijkt hier anders tegenaan. Respondenten hebben meerdere keuzes kunnen aanvinken. Uit de beschrijving van de resultaten wordt niet duidelijk waar de 1e voorkeur van studenten naar uitgaat. De resultaten kunnen mede daardoor ook heel anders worden gelezen. Van de buitenlandse studenten geeft 20% campus als voorkeur op. Daarnaast 29% kamers met gedeelde voorzieningen in grote complexen en 32% een zelfstandige studio in grote complexen. Er is dus (ook) aanzienlijke belangstelling voor grootschalige studentenhuysvesting, al dan niet in campusformule.

Conclusie MSR 5. De aan deze keuze ten grondslag liggende argumentatie ontbreekt aan inhoudelijke onderbouwing in blijkt in meerdere gevallen feitelijk onjuist.

Reactie: Zie het antwoord op conclusie 4. Aanvullend hierop: de MSR wijst op de naar hun oordeel gebrekkige motivatie voor grootschalige huisvesting. Zij doelen daarbij met name op de uitkomsten van het onderzoek van de MSR. Zoals uit het antwoord op conclusie 4 blijkt ziet de gemeente in het onderzoek juist een steun voor grootschalige huisvesting. Daarnaast vindt de MSR dat de leefbaarheid in woonbuurten veel te zwaar wordt meegenomen onterecht.

Het college wijst erop dat de motivatie voor grootschalige huisvesting op meer gronden steunt dan alleen bovengenoemde. Motieven voor een (hernieuwde) prioriteit voor grootschalige huisvesting zijn:

- *Wens van differentiatie woningaanbod studenten*
- *Voorziet in deel van behoefte snelst groeiende groep (=internationale studenten)*
- *Verlicht druk op woonbuurten*
- *Biedt meer mogelijkheden sturen op betaalbaarheid*
- *Beheersen verdere toename buy-to-let (en daarmee o.a. het onttrekken van voor starters geschikte woningen)*
- *Levendigheid toevoegen op Maastricht Health Campus*

Conclusie MSR 6. Door aan de 50-50-20 regel een vierde categorie voor kleinschalige herbestemming van niet-monumentale niet-woonfunctie gebouwen te introduceren kan kleinschalige huisvesting gerealiseerd worden zonder dat dit prijsopdrijvende gevolgen heeft voor de woningmarkt.

Reactie: Zie het antwoord op vraag 7.

Met de MSR is meerdere malen mailcontact geweest voor, tijdens en na afloop het onderzoek.

Hoogachtend,

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