



Aan de dames en heren,  
leden van de gemeenteraad

ONDERWERP	DATUM	BIJLAGEN
Technische vragen programmering studentenhuisvesting	12 april 2019 Verzonden: 12-04-2019	
BEHANDELD DOOR	TELEFOONNUMMER	ONZE REFERENTIE
AR (Fred) Bunk	043 350 4450	2019-011510
E-MAILADRES	FAXNUMMER	UW REFERENTIE
Fred.bunk@maastricht.nl	043 350 4141	--

Geachte raadsleden,

In de raadsronde van 2 april is afgesproken dat de technische vragen voorafgaande aan het vervolg op de raadsronde door mij schriftelijk zouden worden beantwoord. Met deze brief kom ik deze toezegging na. De antwoorden zijn per thema gebundeld.

## Prognoses

**Vraag 1: Zijn de 400 eenheden HBO meegenomen in de prognose (D66)? En is hierover overleg geweest met Zuyd Hogeschool (PVV)? Heeft de wethouder met andere onderwijsinstellingen hierover gesproken (VVD)? Is er geen aanleiding om te twifelen aan de prognose gezien de resultaten uit het verleden (VVD)? Is Buurtbalans hierbij betrokken (LPM)?**

*Antwoord: In het Apollo onderzoek wordt een totale krimp van 400 studenten tot het jaar 2024 voorspeld. Deze is in het raadsvoorstel verwerkt. Door Zuyd Hogeschool is hier, bij de presentatie en bespreking in het overleg met marktpartijen, onderwijsinstellingen, studentenvertegenwoordigers en betrokkenen vanuit de buurten van 5 februari 2019, in eerste instantie niet op gereageerd. Later in het proces is gebleken dat Zuyd Hogeschool de komende jaren geen daling van de studentenaantallen in Maastricht verwacht. Zoals gemeld in de beantwoording op de technische vragen van D66 d.d. 1 april 2019 ziet het college hier geen aanleiding in de programmering nu aan te passen, omdat dit een cijfer voor de lange termijn is. De programmering wordt in 2020 geactualiseerd, met gebruikmaking van onder andere de uitkomsten van het Apollo onderzoek 2019 en de prognoses van de onderwijsinstellingen. Dan zal een nieuwe afweging worden gemaakt over behoefte en programma.*

*In het overleg van de Stichting Studentenhuisvesting Maastricht (SSHM) zijn op 28 februari jl. de voorstellen voor de programmering door de portefeuillehouder toegelicht aan en besproken met onder andere de universiteit, Zuyd Hogeschool en de Jan van Eyckacademie. Omdat de ontwikkelingen bij de UM verreweg de meeste invloed hebben op de prognoses is met hen het meest intensief hierover overleg geweest. Resultaten uit het verleden: in de huidige programmering wordt ook uitgegaan van een jaarlijkse groei van 3%. Dit blijkt exact overeen te komen met de ontwikkeling van de afgelopen jaren. Moeilijker is de inschatting van het aantal studenten dat in Maastricht woont. In de nieuwe programmering is dit op basis van recent ontwikkelde inzichten en in nauw overleg met de UM verhoogd naar 80%.*



DATUM  
12 april 2019

Voorafgaand aan de bespreking binnen de SSHM zijn de voorstellen op 5 februari jl. gepresenteerd aan en besproken met marktpartijen, onderwijsinstellingen, studentenvertegenwoordigers en betrokkenen vanuit de buurten (Buurtbalans, Argus buurtplatform).

**Vraag 2: Kan krimp bij universitaire studenten zich niet voordoen (50PLUS)?**

*Antwoord: Prognoses zijn geen harde voorspellingen, maar geven een indicatie. Daarom worden de ontwikkelingen zorgvuldig gemonitord. In 2020 actualiseren we de programmering voor studentenhuysvesting en kijken opnieuw naar behoefte aan en aanbod.*

*In de programmering wordt een lans gebroken voor het mengen van doelgroepen (Magic Mix). Als er voor meerdere doelgroepen wordt gebouwd, biedt dit ook kansen om anders dan de verwachte ontwikkelingen in de studentenhuysvesting op te vangen door in gebouwen te zijner tijd meer ruimte te bieden voor huysvesting van andere doelgroepen. Dit sluit ook aan bij de oproep van 50PLUS voor multifunctioneel bouwen.*

**Campus huysvesting**

**Vraag 3: Hoe leidt u uit het onderzoek van de MSR af dat er wel behoefte is aan campushuysvesting (D66)?**

*Antwoord: Op pagina 6 van het onderzoek van de MSR staat een tabel met woonvoorkeuren. Daaruit blijkt dat 21% van de Nederlandse studenten en 29% van de buitenlandse studenten ook een voorkeur uitspreekt voor grootschalige studentenhuysvesting. Daarnaast spreekt 5% van de Nederlandse en 21% van de internationale studenten ook een specifieke voorkeur uit voor wonen op een campus. Kortom: uit het onderzoek van de MSR blijkt dat er wel degelijk belangstelling is voor grootschalige studentenhuysvesting. En deze belangstelling is relatief groot bij de komende jaren groeiende groep internationale studenten.*

**Vraag 4: Kunnen MBO-studenten en andere doelgroepen ook op een campus terecht (SP)?**

*Antwoord: In principe wel. De huysvestingsbehoefte van zelfstandig wonende MBO-studenten is overigens beperkt ten opzichte van WO- en HBO-studenten. Het huysvesten van andere doelgroepen op een campus past in de Magic Mix gedachte die onderdeel is van de nieuwe programmering. Daarbij moet wel worden gezocht naar een menging die meerwaarde oplevert.*

**Vraag 5: Wat is een campus (PVV)?**

*Antwoord: Over een campus bestaan veel definities. Belangrijke aspecten zijn: een campus is een terrein met onderwijs-, werk- en woonvoorzieningen. De grootte kan verschillen maar meestal gaat het om grote aantallen studenten. Een volwaardige campus heeft daarnaast andere voorzieningen op het gebied van bijvoorbeeld sport, verzorging en cultuur. In de Maastrichtse context biedt alleen Randwyck hiervoor de mogelijkheden. Daarnaast is het beleid in de programmering gericht op grootschalige campusachtige huysvesting. Dat wil zeggen wel grotere aantallen studenten bij elkaar, maar minder groot dan bij een campus, geen noodzakelijke menging met onderwijsvoorzieningen en met in de regel een minder groot pakket aan aanvullende voorzieningen.*

**Vraag 6: Welke mogelijkheden zijn er om snel te starten met campus huysvesting (CDA)?**

*Antwoord: Er is vanuit de markt veel belangstelling voor het ontwikkelen van studentenhuysvesting in Maastricht. Dat biedt goede kansen op een tijdige realisatie. De doorontwikkeling van de Health Campus is een opgave waarbij veel partijen zijn betrokken en een veelheid aan opgaven in één gebied moet worden uitgewerkt. Dat vraagt meer tijd dan bijvoorbeeld de solitaire herontwikkeling van een losstaand gebouw.*



DATUM  
12 april 2019

### Keuze prioriteit grootschalig

#### **Vraag 7: Naar welke locaties wordt gekeken voor grootschalige huisvesting (SP)?**

*Antwoord: Zie pagina 31 en 32 van de raadsnota. Voorkeursligging: centrum en omliggende buurten, nabij clusters van onderwijsvoorzieningen en gunstige ligging nabij knooppunten van OV. De voorkeursligging sluit goed aan bij de gebiedsprofielen die in het kader van de Omgevingsvisie worden opgesteld. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in drie profielen: 1) Centraal stedelijk gebied, 2) Woon- en werkgebieden en 3) Buitengebieden. Studentenhuisvesting in buitengebieden wordt afgewezen. Uitbreiding van de woonfunctie in welke vorm dan ook is hier niet wenselijk.*

*Qua specifieke locaties past het voorstel voor een substantieel programma studentenhuisvesting in Randwyck naadloos in het Gebiedsprofiel Maastricht Health Campus. Hierin wordt ruimte geboden voor zowel tijdelijke als permanente huisvesting voor studenten. Versterken van de woonfunctie aldaar kan bijdragen aan het verlevendigen van de openbare ruimte in dit gebied met als toekomstbeeld een levendige en aantrekkelijke groene campus waar wordt gewerkt, geleerd en gewoond.*

### Betaalbaarheid

#### **Vraag 8: Hoe garanderen we betaalbaarheid (PvdA, GL)?**

*Antwoord: Zie pagina 10 van het raadsvoorstel en het antwoord op vraag 4 in de schriftelijke beantwoording van de vooraf door D66 gestelde technische vragen. De portee daarvan is dat we als gemeente veel zwaarder dan in de huidige programmering hierop inzetten en hierover afspraken vooraf met marktpartijen willen maken, zowel met de corporaties als andere marktpartijen. Dat kan op het niveau van individuele plannen als ook over een programma van meerdere plannen. In dit verband kan ook worden verwezen naar de uitvraag tijdelijke huisvesting, waar we harde grenzen aan de betaalbaarheid hebben gesteld.*

### Realisatie

#### **Vraag 9: Hoe wordt de raad op de hoogte gehouden van de realisatie (SP)?**

*Antwoord: Zie pagina 11 van raadsvoorstel. Er wordt een eenvoudig volgsysteem opgezet. Als de uitvoering van het programma substantieel blijkt af te wijken zal de raad hierover tussentijds worden geïnformeerd. Daarnaast is er in 2020 voorzien in een actualisatie van behoefte en aanbod als onderdeel van het proces voor een nieuwe stedelijke woonprogrammering. Onderdeel daarvan is de monitoring van de voortgang van het programma. De raad zal hierover worden geïnformeerd in het kader van het proces voor de nieuwe stedelijke woonprogrammering.*

#### **Vraag 10: Leidt bijdragen van corporaties aan studentenhuisvesting tot vertraging bij de huisvesting van de sociale doelgroep (SP)? Gaat het lukken om hierover prestatieafspraken met corporaties te maken (PvdA)?**

*Antwoord: Zie het antwoord op vraag 4 in de schriftelijke beantwoording van de vooraf door D66 gestelde technische vragen. Studenten horen gezien hun inkomen ook tot de doelgroep van de corporaties. Dat speelt des te meer omdat er geen Maastricht geen categorale studentencorporatie actief is (op de landelijk opererende SSHXL na die een klein aantal eenheden op de Annadalcampus in beheer heeft). Op dit moment hebben de gemeente en de corporaties geen specifieke prestatieafspraken over studentenhuisvesting. 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.*



DATUM  
12 april 2019

**Vraag 11: Zijn er al concrete projecten in beeld (VVD, GL)?**

*Antwoord: De gemeente is inmiddels door diverse marktpartijen benaderd en er zijn verkennende gesprekken gevoerd. Vanuit de markt is er dus zeker belangstelling voor het realiseren van projecten. Verdere stappen zijn tot nu toe nog niet gezet in afwachting van de vaststelling van het raadsvoorstel door de raad. Het is de verwachting dat kort na deze vaststelling de eerste vergunningaanvragen zullen worden ingediend. Bij de beoordeling van initiatieven zal betaalbaarheid zwaar worden gewogen.*

*De opname van een substantieel (betaalbaar) woonprogramma op de Health Campus Maastricht zal meer tijd vragen. Dit is een complex dossier waar in overleg met meerdere partijen vele belangen tegen elkaar moeten worden afgewogen.*

**Vraag 12: Hoe staat het met de uitvraag tijdelijke woningen voor studenten (PvdA)?**

*Antwoord: Zie de Raadsinformatiebrief die hierover op 2 april jl. naar de raad is gestuurd.*

**Leefbaarheid en overlast**

**Vraag 13: Is het mogelijk om in een verordening op te nemen dat verhuurders binding met stad moeten hebben? Kan een eigenaar worden verplicht in de woning te wonen (SP)?**

*Antwoord: Via een op de Huisvestingswet gebaseerde huisvestingsverordening kunnen alleen eisen worden gesteld aan de sociale en economische binding van woningzoekenden aan stad en regio. Daarbij gelden strenge eisen om hier als gemeente gebruik van te kunnen maken. Regelgeving om deze eis te stellen aan verhuurders is er niet.*

*Een zelfbewoningsplicht kan worden geëist bij het kopen van een nieuwbouwwoning. Dat gebeurt meestal in combinatie met een antispeculatiebeding waardoor de koper gedurende een afgesproken termijn (meestal tussen de 2 en de 5 jaar) de woning niet mag doorverkopen of verhuren. Komt de koper deze afspraken niet na, dan moet hij of zij een boete betalen. Maastricht past deze eis op dit moment niet toe bij de gronduitgifte.*

*Verhuurders stellen de eis van zelfbewoning bij het sluiten van een huurcontract. Corporaties, ook in Maastricht, stellen de eis ook bij de verkoop van huurwoningen. Een Vereniging van Eigenaren kan deze eis opnemen in de splitsingsakte en het splitsingsreglement.*

*Waar hier waarschijnlijk mede op wordt bedoeld wordt is het fenomeen buy-to-let, het aankopen van woningen om deze vervolgens te verhuren. Dit komt in Maastricht veel voor. Dit reguleren zou kunnen door net als bij corporatiewoningen alleen nog verkoop voor zelfbewoning toe te staan en/of het invoeren van een huisvestingsverordening waarbij de koper een economische en/of sociale binding heeft aan de stad. Zoals eerder gesteld stelt de Huisvestingswet hierbij strenge criteria. De belangrijkste hiervan is dat er sprake moet zijn van schaarste aan de woningen waarop de regelgeving is gericht. In Amsterdam wordt momenteel onderzocht of de zelfbewoningsplicht in het erfpachtcontract kan worden opgenomen.*

**Housing Helpdesk**

**Vraag 14: Hoe draagt gemeente bij aan de Housing Helpdesk (D66)?**

*Antwoord: De gemeente draagt € 35.000,- bij aan de begroting van de Housing Helpdesk. De kosten van de Housing Helpdesk bestaan voor 80% uit personele lasten. UM en gemeente zijn in overleg over uitbreiding van het werkterrein van de Housing Helpdesk naar de gemeente Heerlen en Sittard en verbreding van de doelgroep naar niet-studenten en expats. Doel is na te gaan of een Huurteam Zuid-Limburg zinvol en financieel haalbaar is. Daartoe wordt in het kader van de Economische Samenwerking Zuid-Limburg een voorstel ontwikkeld.*



DATUM  
12 april 2019

### Keurmerk

#### **Vraag 15: Hoeveel panden hebben het Keurmerk (D66)?**

*Antwoord: De raad is bij brief van 27 november 2018 door de VVWM over de voortgang geïnformeerd. In de zogenaamde 'Proof of Conceptfase' zijn 41 panden opgenomen (25 particulier, 16 corporaties) met in totaal 472 wooneenheden. Dit is ruim 4% van de totale studentenhuysvestingsmarkt in Maastricht. In het eerste kwartaal van 2019 wordt de eindevaluatie van de 'Proof of Concept-fase' afgerond. Ervaringen van gebruikers en betrokkenen worden geëvalueerd en eventuele knelpunten worden in kaart gebracht. Indien nodig worden de processen bijgesteld. Vanaf medio 2019 zal het keurmerk stadsbreed worden uitgerold.*

### Herbestemming

#### **Vraag 16: Waarom levert herbestemming van niet-monumentale niet-woongebouwen geen betaalbare woonruimte op (D66)?**

*Antwoord: Bij herbestemming van monumenten blijkt in de praktijk vaak dat een hoge aanschafprijs en hoge noodzakelijke verbouwkosten tot hoge huren, c.q. hoge koopprijzen leiden. De verwachting is dat dat bij niet-monumentale gebouwen vaak niet anders zal zijn.*

#### **Vraag 17: Waarom is het aandeel herbestemming verlaagd (CDA, SPM). En wat zou ervoor nodig zijn om het huidige quotum herbestemming wel volledig te benutten (CDA)?**

*Antwoord: Zie pagina 7 raadsvoorstel voor motivatie verlaging: hiervan is de afgelopen jaren relatief weinig gebruik van gemaakt waardoor het quotum voor een deel onbenut bleef. Reden hiervoor is dat het meestal om wat grotere panden met meerdere eenheden gaat en dat er elk jaar maar enkele aanvragen worden ingediend. Wanneer een ingediend plan om welke reden dan ook niet doorgaat, zijn er vaak geen andere plannen waardoor het quotum niet volledig wordt benut. Uit de praktijk blijkt dat herbestemming vaak technisch ingewikkeld en kostbaar is. De monumentale status van een pand maakt het nog gecompliceerder. De haalbaarheid van een plan wordt sterk bepaald door technische en financiële randvoorwaarden. De technische randvoorwaarden komen voort uit wet- en regelgeving. Hieraan is op korte termijn weinig te veranderen. De financiële randvoorwaarden kunnen worden versoepeld door bijvoorbeeld subsidies. Hiervoor bestaat landelijk een regeling: de Subsidieregeling stimulering herbestemming monumenten.*

### Tijdelijke huisvesting:

#### **Vraag 18: Hoe staat het met de tijdelijke uitvraag? Wat is de status-quo?**

#### **Hoe het denkt het college dit aanbod op 1 september 2019 klaar te hebben staan (PvdA)?**

*De stand van zaken rondom de tijdelijke uitvraag is u reeds per raadsinformatiebrief van 2 april jl. meegedeeld. Wat de realisatie betreft is en blijft de gemeente afhankelijk van marktpartijen en kan het college daardoor op voorhand niet keihard garanderen dat een of meerdere projecten op een bepaalde datum gereed zullen zijn.*

Ik hoop u met het bovenstaande voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

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