



Raadsvergadering	
Volgnummer	33-2019
Onderwerp	Woonprogrammering studentenhuisvesting 2019-2024
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Stedelijke Vernieuwing
Registratienummer	2019-06158
Collegevergadering	26 februari 2019
Portefeuillehouder	Heijnen
Organisatieonderdeel	BO Ruimte
Behandelend ambtenaar	AR Bunk Telefoonnummer: 043-350 4450 Fred.bunk@maastricht.nl
Bijlagen	bijlage 1 Raadsbesluit bijlage 2 Woonprogrammering studentenhuisvesting 2019-2024

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

De raad wordt gevraagd de nieuwe Woonprogrammering Studentenhuisvesting Maastricht 2019-2024 vast te stellen. Deze vervangt de paragraaf studentenhuisvesting in de huidige woonprogrammering 2016-2020. Hiermee wordt volledig voorzien in de verwachte behoefte aan studentenhuisvesting voor de komende jaren. Aanleiding voor het raadsvoorstel is de hoogdynamische ontwikkeling van vraag naar en aanbod van studentenhuisvesting. Dat is de reden om, vooruitlopend op de voorgenomen totale actualisatie van de huidige integrale woonprogrammering in 2020, de raad hiervoor een apart besluit voor te leggen. Met dit raadsbesluit wordt een impuls gegeven aan de verdere ontwikkeling van studentenhuisvesting. De nadruk ligt daarbij op grootschalige campus(-achtige) huisvesting in Randwyck en andere grootschalige locaties. Betaalbaarheid is een centraal thema. Het college is aan zet om de hiervoor ontwikkelde richtbedragen te hanteren bij de beoordeling van plannen. Het totale quotum voor splitsen, omzetten en kleinschalige herbestemming blijft ongewijzigd. Wel wordt de onderlinge verdeling aangepast. En



als er quota van een jaar onbenut blijven, worden deze toegevoegd aan de quota voor een later jaar. In 2020 zal deze aparte Woonprogrammering Studentenhuisvesting worden geactualiseerd en onderdeel worden van de nieuwe woonprogrammering 2021-2025.

Beslispunten

1. De Woonprogrammering Studentenhuisvesting 2019-2024 vast te stellen (bijlage 2) en deze op de voorgeschreven wettelijke wijze bekend te maken.
2. Met de vaststelling het uitbreidingsprogramma studentenhuisvesting aan te passen zoals in de bijgevoegde woonprogrammering is opgenomen.
3. Het college de bevoegdheid te geven om in een bepaald kalenderjaar niet benutte quota voor splitsen, omzetten of kleinschalige herbestemming te gebruiken in een ander kalenderjaar, waarbij het college tevens bevoegd is deze niet benutte quota naar eigen inzicht in te zetten voor een of meer van de drie genoemde categorieën splitsen, omzetten en kleinschalige herbestemming.
4. De bevoegdheid als bedoeld bij punt 3. mede van toepassing te verklaren op niet benutte quota uit de periode 2016-2018.
5. Het college op te dragen deze woonprogrammering Studentenhuisvesting in 2020 te actualiseren en op te nemen in de nieuwe woonprogrammering 2021-2025 die eind 2020 aan de raad ter besluitvorming zal worden voorgelegd.
6. Het college op te dragen de richtbedragen voor betaalbare studentenhuisvesting te vertalen in prestatieafspraken met woningcorporaties en andere marktpartijen en deze te hanteren bij de beoordeling van plannen voor grootschalige studentenhuisvesting.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

Aanleiding & bevoegdheden

September 2016 is de woonprogrammering voor de jaren 2016-2020 door de raad vastgesteld. De programmering voor studentenhuisvesting maakt hier onderdeel van uit. De planning is erop gericht uiterlijk september 2020 de raad een voorstel voor de woonprogrammering voor de jaren 2021 en verder voor te leggen.



Uit de evaluatie van de huidige programmering studentenhuisvesting blijkt dat deze 2 jaar voor het einde van de looptijd bijna volledig (95%) is uitgevoerd. Als ook de tijdelijke huisvesting op Annadal (termijn 10 jaar) wordt meegerekend, is het programma meer dan volledig gerealiseerd en in verhuur (110%). En per 1 september 2019 zal naar verwachting ook de laatste in de huidige programmering opgenomen locatie voormalig Bonnefantencollege operationeel zijn.

Najaar 2017 bleek dat het aantal beginnende studenten aan de UM twee keer zo groot was als normaal en daarmee ook twee keer zo groot als waarmee in de programmering 2016-2020 is gerekend. Deze grote toename kwam onverwacht en alle partijen in de stad werden hierdoor overvallen. Om zo snel mogelijk aan deze situatie tegemoet te komen is, na overleg met de raad en belanghebbenden, een planproces opgezet waarbij in opdracht van de UM op de locatie Annadal tijdelijke extra huisvesting is gerealiseerd. Er waren eind 2017/begin 2018 onvoldoende harde aanwijzingen dat deze tijdelijk piek structureel zou kunnen zijn en dat de groei van het aantal studenten dat in Maastricht wil wonen structureel zou worden onderschat.¹ Daar is in de loop van 2018, mede door de uitkomsten van de lokale monitor studentenhuisvesting 2018, verandering in gekomen. De belangrijkste oorzaak hiervoor is de gestage groei van het aantal internationale studenten. Deze doet zich aan alle universiteiten voor. Deze groei blijkt grillig en moeilijk voorspelbaar.

De dynamiek in de markt voor studentenhuisvesting is daarmee dermate groot dat een snelle actualisatie van de programmering voor studentenhuisvesting gewenst is. Die dynamiek wordt in hoge mate veroorzaakt door de voortgaande groei van de aantallen studenten. Door de verschuiving naar meer internationale studenten is het aandeel studenten dat tijdens de studie in Maastricht gaat wonen, duidelijk groter dan waarmee bij de huidige programmering rekening wordt gehouden. In de huidige programmering wordt uitgegaan van een aandeel van 50%. De nieuwe cijfers laten zien dat dat aandeel op 80% zou moeten liggen. Dat vraagt om aanpassing van de programmering.

Een tweede aanleiding is de evaluatie van het beleid voor splitsen en omzetten. Een belangrijk onderdeel daarvan is de getalsmatige regulering van het splitsen en omzetten van woningen (de zgn. 40-40-40-regel: het aantal eenheden dat per jaar mag worden toegevoegd door het splitsen in appartementen of het omzetten in kamergewijze verhuur als ook de kleinschalige herbestemming van

¹ Zie Notitie "Ontwikkeling behoefte studentenhuisvesting Maastricht", d.d. 1 februari 2018. Deze notitie is door de gemeente i.o.m. de UM opgesteld en heeft gediend als onderlegger voor de stadronde van 6 februari 2018 over de programmering studentenhuisvesting.



kleinere monumentale woongebouwen (max. 25 eenheden) wordt hiermee gelimiteerd). In de discussies hierover met belanghebbenden en de raad blijkt keer op keer dat er grote verschillen van inzicht zijn over de vraag naar en het aanbod van studentenhuisvesting en de rol die het splitsen en omzetten hierin kan spelen. Dit heeft te maken met sterk uiteenlopende belangen. Daarnaast is de kwantitatieve onderbouwing van deze inzichten vaak gebrekkig. Met de notitie "Ontwikkeling behoefte studentenhuisvesting Maastricht", d.d. 1 februari 2018 is een actueel overzicht van beschikbare gegevens opgesteld. Deze notitie is door de gemeente in overleg met de UM opgesteld en heeft gediend als onderlegger voor de stadronde van 6 februari 2018 over de programmering studentenhuisvesting. Met dit raadsvoorstel wordt hier verder inhoudelijk richting aan gegeven.

De raad wordt gevraagd vanuit haar kaderstellende rol de nieuwe programmering voor studentenhuisvesting vast te stellen.

Context

- Structuurvisie Maastricht 2030: geen actief spreidings- of concentratiebeleid van studentenhuisvesting. Woningbehoefte van studenten is geclusterd in het centrum, omliggende buurten en nabij onderwijsvoorzieningen. Met betrekking tot studentenhuisvesting in naar kamerverhuur om te zetten of te splitsen bestaande woningen is dat vertaald in een per type woonmilieu (centrumstedelijk, stedelijk, stadsrand) uitgewerkt beleid.
- Omgevingsvisie: deze visie gaat de bestaande Structuurvisie van Maastricht vervangen. Drie thema's staan daarbij centraal: 1) gezonde en leefbare stad, 2) stad van beleving en ontmoeting, 3) regionale netwerkstad. Met deze programmering wordt een bijdrage geleverd aan alle drie de thema's. Inzet op grootschalige campushuisvesting draagt bij aan een juiste balans tussen tijdelijke en meer permanente bewoners in bestaande (woon-)buurten. Goed met de stad geïntegreerde campushuisvesting versterkt daarnaast de levendigheid én leefbaarheid van o.a. de Maastricht Health Campus en nieuwe ontmoetingsplekken.
- Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg: hierin is vastgelegd dat studentenhuisvesting is uitgezonderd van de regionale programmering. Gemeenten kunnen naar eigen inzicht onzelfstandige eenheden toevoegen. Voor zelfstandige eenheden geldt dat ook mits wordt voldaan aan de voorwaarde dat deze eenheden alleen met een campuscontract mogen worden verhuurd (dit geldt alleen voor bepaalde gemeenten, waaronder Maastricht).
- Woonvisie Maastricht 2018: actief volgen van en streven naar kwantitatief en kwalitatief evenwicht tussen vraag en aanbod, veel aandacht voor betaalbaarheid, mengen van



doelgroepen ("Magic Mix"), groei internationale studenten vraagt om aangepast huisvestingsaanbod. De raad heeft studentenhuisvesting benoemd als een van de prioritaire thema's bij de uitvoering van de woonvisie.

- Coalitieakkoord 2018-2022: de groei van woningzoekende studenten wordt opgevangen met een flexibele schil van studentenhuisvesting middels grootschalige herontwikkeling en campuswonen.
- Uitvraag tijdelijke woningen (december 2018). Deze kan deels voorzien in de woningvraag van studenten.

2. Gewenste situatie.

Met het raadsvoorstel wordt beoogd het programma studentenhuisvesting kwantitatief en kwalitatief af te stemmen op de verwachte woningvraag van studenten en daarmee de aantrekkelijkheid van Maastricht als kennisstad te vergroten. De volgende uitgangspunten zijn belangrijk in het raadsvoorstel.

Volledig opvangen behoefte

Doel van de nieuwe woonprogrammering studentenhuisvesting is vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief (met name betaalbaarheid), beter met elkaar in evenwicht te brengen. Omdat de verdere doorontwikkeling van het hoger onderwijs in Maastricht van cruciaal belang is voor de verdere doorontwikkeling als kennisstad is het voorstel gebaseerd op het uitgangspunt dat de vraag naar studentenhuisvesting volledig wordt opgevangen. Dit is des te meer van belang, omdat de aantallen internationale studenten groeien en velen van hen (met name de short stay en andere kort in Maastricht verblijvende studenten) direct bij aankomst in Maastricht huisvesting nodig hebben. Zij hebben immers beperkte mogelijkheden om vooraf huisvesting te regelen en beschikken in de regel niet over een informeel netwerk van familie, vrienden of kennissen die hen, in afwachting van definitieve huisvesting, tijdelijk onderdak kunnen geven.

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. In deze aantallen is de verdere groei van het aantal short stay studenten verwerkt. Ook de huisvesting van de (in omvang beperkte groep) MBO-studenten is hierin opgenomen.



Verder wordt ervan uitgegaan dat 80% van de nieuwe studenten bij aanvang van de studie in Maastricht gaat wonen. In de huidige programmering wordt uitgegaan van 50%. Dit hogere aandeel wordt met name veroorzaakt door de groei van het aantal internationale studenten die niet uit Duitsland en België afkomstig zijn.

Het hogere percentage grootschalige huisvesting is -naast de prioriteit hiervoor in het coalitieakkoord- tevens ingegeven door de overweging dat -in tegenstelling tot de huidige programmering voor studenten- in de nieuwe programmering ervan wordt uitgegaan dat er in Randwyck substantiële aantallen studenteneenheden zullen worden toegevoegd.

Prioriteit bij grootschalige complexen

In de woonprogrammering 2016-2020 is reeds ingezet op grootschalige studentenhuisvesting. In het huidige coalitieakkoord is deze prioriteit voor de realisatie van grootschalige complexen extra aangezet. Hiervoor zijn de volgende argumenten van belang:

- De wens te komen tot een gedifferentieerde woningvoorraad voor studenten.
- Het inspelen op de woonwensen van met name internationale studenten.
- Het verlichten van de druk op woonbuurten als gevolg van het splitsen en omzetten van gezinswoningen naar appartementen en kamergewijze verhuur voor studenten.
- De in vergelijking tot individuele particuliere eigenaren betere mogelijkheden om met ontwikkelaars en eigenaren van grote complexen afspraken te maken over betaalbare huisvesting.

Met betrekking tot de Maastricht Health Campus komt daar specifiek de wens bij om daar kennisintensieve bedrijvigheid, klinische zorg, en onderwijs verder te ontwikkelen en daar met het oog op levendigheid en communityvorming ook studentenhuisvesting mogelijk te maken.

40-40-40-regel

Voor de 40-40-40 regeling die in het kader van het beleid voor splitsen en omzetten wordt toegepast bij aanvragen omgevingsvergunning betekent deze woonprogrammering *kwantitatief* geen verandering. Met de keus om van de totale behoefte 75% te realiseren via grootschalige huisvesting en 25% via splitsen en omzetten, blijven de toegestane jaarlijkse aantallen eenheden in totaal op 120 staan. Daarbij is op verzoek van de VVWM rekening gehouden met de verwachte onttrekking van kamers aan het bestaande aanbod door het aanpassen van onzelfstandige kamers naar zelfstandige



huisvesting. Hierbij kan het aantal eenheden verminderen, dan wel besluit de verhuurder deze eenheden expliciet aan andere doelgroepen dan studenten te verhuren.

Kwalitatief betekent dit voorstel wel een verandering. In 2016 zijn de 120 eenheden voor splitsen, omzetten en herbestemming gelijk over de drie categorieën verdeeld zonder rekening te houden met het feitelijke aantal aanvragen. De jaren 2016-2018 hebben geleerd dat het quotum voor herbestemming regelmatig onderbenut is gebleven en dat er met name voor omzetten naar kamerverhuur veel meer aanvragen zijn ingediend dan er quotum beschikbaar was. Om enigszins flexibel op de aanvragen in te spelen -zonder daarbij het totaal aantal te splitsen of om te zetten eenheden aan te passen-, wordt voorgesteld het quotum voor herbestemmen te verlagen en voor splitsen en omzetten in gelijke mate te verhogen. Dit levert de volgende quota op:

- 50 eenheden splitsen in appartementen
- 50 eenheden omzetten in kamergewijze verhuur
- 20 eenheden herbestemming (monumentale) niet-woongebouwen

Het college zal, binnen de door de raad gestelde kaders van het raadsvoorstel woonprogrammering, verder invulling geven aan de gewenste flexibiliteit door, als er quota voor splitsen, omzetten en herbestemmen van een jaar resteren, deze 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 2^e 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 2^e 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”.

Aanvullend hierop wordt voorgesteld eenmalig de uit de jaren 2016-2018 resterende quota toe te voegen aan de quota voor 2020. In totaal resteren er van de quota uit de jaren 2016-2018 71 eenheden. Het huidige programma (uit het raadsbesluit woonprogrammering 2016-2020) is weliswaar tot op heden ruim gehaald, maar om het op basis van deze nieuwe programmering



gewenste aantal van 480 eenheden te halen zullen alle zeilen moeten worden bijgezet. Dit voorstel levert daaraan een bijdrage.

Bij een gelijke verdeling over de categorieën omzetten en splitsen betekent dit een toevoeging van 2x 35 eenheden aan de reguliere quota voor splitsen en omzetten voor het jaar 2020.

Zowel dit voorstel als het voorstel voor het doorschuiven van quota past binnen de kaders die de raad met de woonprogrammering stelt. Niettemin wordt de raad voorgesteld hierover expliciet te besluiten.

Kwalitatief betekent dit voorstel wel een verandering. Gezien de ervaringen in de afgelopen jaren waarbij het quotum voor herbestemming onderbenut bleef en er met name bij kamerverhuur veel meer aanvragen zijn ingediend dan er quotum beschikbaar was, wordt voorgesteld het quotum voor herbestemmen te verlagen en voor splitsen en omzetten te verhogen. Dit levert de volgende quota op:

- 50 eenheden splitsen in appartementen
- 50 eenheden omzetten in kamergewijze verhuur
- 20 eenheden herbestemming (monumentale) niet-woongebouwen

Het college zal, binnen de door de raad gestelde kaders van het raadsvoorstel woonprogrammering, verder invulling geven aan de gewenste flexibiliteit door als er quota voor splitsen, omzetten en herbestemmen van een jaar resteren, deze 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 2^e 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 2^e 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”.



Samenvattend levert dit het volgende beeld op.

Uitbreidingsprogramma 2019 t/m 2024				
	herbestemming	nieuwbouw	Totaal	Totaal/jaar (afgerond)
<u>Grootschalige locaties</u>	PM	PM	2.175	365
<u>Kleinschalige locaties</u>				
Splitsen	300	Nvt	300	50
Omzetten	300	Nvt	300	50
Herbestemmen (max. 25 eenheden per pand)	125	Nvt	125	20
TOTAAL			2.900	485
Compensatie niet te legaliseren panden			PM	PM

Raadsvoorstel

In dit programma is nog geen concreet aantal eenheden opgenomen als compensatie voor panden die op grond van de beleidsregels voor splitsen en omzetten niet gelegaliseerd kunnen worden. Dit aantal, als ook de verwachte termijn, kan niet vooraf exact worden bepaald. Er zal gevolgd gaan worden hoeveel bestaande situaties niet gelegaliseerd kunnen worden. Per jaar zal worden beoordeeld of dit aanleiding vormt om de programmering op dit punt aan te passen.

Medio 2020 zal deze woonprogrammering studentenhuysvesting, parallel aan het dan lopende proces voor de nieuwe totale woonprogrammering voor de stad, worden geactualiseerd en vervolgens worden opgenomen in de totale stedelijke woonprogrammering voor de jaren 2021-2025.

Kwalitatieve eisen voor grootschalige huysvesting

Gezien de huidige huurprijzen in de bestaande voorraad studentenhuysvesting en de huidige en verwachte inkomensontwikkeling van studenten is het zaak dat er niet alleen voldoende huysvesting tijdig beschikbaar is, maar ook dat deze betaalbaar moet zijn. In de nota woonprogrammering zijn



hiervoor richtbedragen opgenomen. Het is de taak van het college om, binnen de kaders van deze woonprogrammering, deze richtbedragen te hanteren bij de beoordeling van plannen.

In het licht van de nadruk op betaalbaarheid wordt er in dit voorstel van afgezien om extra kwaliteitseisen (bovenop de eisen uit het Bouwbesluit) te leggen. Extra kwaliteit betekent immers ook extra kosten die in de huur worden doorberekend. Daarmee worden dezelfde bouwkundige kwaliteitseisen gesteld als bij het beleid voor splitsen en omzetten. Dat betekent een minimumeis van 5 m² voor onzelfstandige woonruimten en 18m² voor zelfstandige woonruimten.

De gemeente kan in principe met de volgende instrumenten sturen op de huurprijs: gronduitgifte, bestemmingsplan, huisvestingsverordening en maatwerkafspraken. De mogelijkheden voor sturing van gronduitgifte zijn in Maastricht beperkt (meestal is de gemeente geen eigenaar en studentenhuisvesting is geen aparte categorie in het huidige grondprijnsbeleid.

De beste sturingsmogelijkheden doen zich voor als er een wijziging van het bestemmingsplan nodig is om een plan te kunnen realiseren. De gemeente kan dan in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer op vrijwillige basis privaatrechtelijke afspraken over de maximale huur opnemen. In het bestemmingsplan zelf kan dit niet. Het sluiten van een dergelijke overeenkomst gaat dan vooraf aan het proces van het wijzigen van het bestemmingsplan.

Daarnaast kan de realisatie van betaalbare studentenhuisvesting worden geborgd door hierover met corporaties als ook met andere marktpartijen prestatieafspraken te maken. Het college streeft ernaar om met ingang van 2020 hierover met in ieder geval de corporaties prestatieafspraken te maken.

Samenhang met tender tijdelijke huisvesting

December 2018 is de uitvraag voor tijdelijke huisvesting uitgezet. Het gaat voor 2019 om in totaal 500 eenheden, waarvan minimaal 25% voor andere doelgroepen dan studentenhuisvesting. M.a.w. maximaal 375 eenheden voor studentenhuisvesting. Hiermee kan worden ingespeeld op de extra instroom van studenten als gevolg van het starten van enkele nieuwe opleidingen aan de UM met ingang van het studiejaar 2019-2020. Deze tijdelijke huisvesting is noodzakelijk, omdat hier, net als dat begin 2018 het geval was, niet tijdig met permanente huisvesting op ingespeeld kan worden. Deze aantallen voor tijdelijke huisvesting zijn (nog) niet verdisconteerd in deze woonprogrammering voor permanente studentenhuisvesting. Bij de integratie van dit programma studentenhuisvesting in de nieuwe



stedelijke woonprogramming in 2020 zal worden beoordeeld of de na de uitvraag geselecteerde projecten moeten aanleiding zijn voor aanpassing van de programming voor permanente huisvesting.

Monitoring

Voor het volgen van de uitvoering van het programma wordt een eenvoudig volgsysteem opgezet. Voor de kleinschalige huisvesting zal gebruik worden gemaakt van de reeds bestaande monitoring door VenL in het kader van de huidige 40-40-40-regel. Voor de grootschalige huisvesting zal een apart bestand worden opgebouwd. Dit zal in de loop van de tijd worden gevuld met plannen voor grootschalige huisvesting waarover de gemeente met marktpartijen overeenstemming heeft bereikt. Daarnaast zal de afname van het aanbod als gevolg van panden die na beoordeling door de gemeente niet te zijn legaliseren, worden gevolgd. Als de uitvoering van het programma substantieel af blijkt te wijken van het programma, zal de raad hierover tussentijds worden geïnformeerd.

3. Argumenten.

Reden om een nieuwe woonprogramming voor studentenhuisvesting vast te stellen is de constatering dat de huidige programmering onvoldoende inspeelt op de verwachte vraag. De huidige programmering stamt uit 2016. Inmiddels is duidelijk geworden dat de groei van internationale studenten onverminderd door lijkt te zetten. Bovendien is gebleken dat meer dan in de afgelopen jaren internationale studenten tijdens hun studie in Maastricht gaan wonen. Dit heeft mede te maken met de veranderde herkomst van studenten (minder nadruk op Duitsers en Belgen, meer nadruk op studenten uit andere, verder weg gelegen Europese en niet-Europese landen). Zonder deze nieuwe programmering zijn er programmatisch geen mogelijkheden om extra huisvesting te realiseren. Hierdoor zullen tekorten ontstaan, die niet alleen voor studenten tot problemen zullen leiden, maar ook afbreuk zullen doen aan het imago van Maastricht als aantrekkelijke studentenstad.

Op basis van de huidige regionale woningbouwafspraken kan Maastricht naar eigen inzicht deze programmering vaststellen. Onzelfstandige huisvesting is uitgezonderd van de regionale afspraken. Dat geldt ook voor zelfstandige studentenhuisvesting, mits deze met een campuscontract worden verhuurd. Dit contract biedt de garantie dat deze woonruimte alleen aan studenten wordt verhuurd. Hiermee wordt ongewenste concurrentie met de reguliere woningvoorraad voorkomen.



4. Alternatieven.

A Wachten

Als ervoor wordt gekozen nu geen nieuwe programmering voor studentenhuisvesting vast te stellen, zal een aanpassing daarvan gelijk op gaan lopen met de actualisatie van de totale woonprogrammering. De voorbereidingen hiervoor starten in 2019. Bedoeling is dat de raad in september 2020 hierover een voorstel wordt voorgelegd. Dat is anderhalf jaar later dan met dit raadsvoorstel zou gebeuren. Nadeel van deze keuze is dat hierdoor naar verwachting op korte termijn een fors tekort aan studentenhuisvesting zal ontstaan. Deze tekorten ondergraven een van de pijlers van het tot nu toe succesvolle beleid van Maastricht bij de doorontwikkeling van Maastricht kennisstad: betaalbare en tijdig beschikbare huisvesting.

B Hoger of lager programma

Prognoses zijn altijd omgeven met onzekerheden. Dit geldt met name voor de buitenlandse migratie en de groei van internationale studenten. Deze worden immers door tal van niet voorspelbare ontwikkelingen beïnvloed. Deze woonprogrammering is gebaseerd op het doortrekken van de trend van de afgelopen jaren (jaarlijkse groei 3%). Daarnaast is er een uitvraag voor tijdelijke huisvesting geweest. Met de plannen die hieruit voortkomen zal een deel van de vraag kunnen worden opgevangen.

De werkelijke groei zal zowel hoger als lager kunnen uitvallen. Met een hoger programma bestaat de kans dat er zoveel aanbod wordt gerealiseerd dat er leegstand ontstaat. Met een lager programma is de kans groot dat er grote tekorten ontstaan, die al dan niet via tijdelijke huisvesting op ad hoc basis kunnen worden opgelost.

Door bij de integratie van deze programma in de totale woonprogrammering een actualisatie van het programma studentenhuisvesting uit te voeren -en daarbij ook de resultaten van de tijdelijke uitvraag te betrekken- worden beide risico's ondervangen.

C Andere verdeling grootschalig en kleinschalige huisvesting

Bij de invulling is ervoor gekozen om conform het coalitieakkoord de prioriteit te leggen bij de ontwikkeling van grootschalige (campus-)huisvesting. Met daarbij een bijzondere positie voor de ontwikkeling van campushuisvesting in Randwyck. In het voorstel is een verdeling van 75%



grootschalig en 25% kleinschalig (splitsen en omzetten van bestaande woningen en kleinschalige (= < 25 eenheden) herbestemming van monumentale niet-woongebouwen) opgenomen.

Een verlaging van het aandeel grootschalig zal -bij een gelijk totaalprogramma- meer ruimte bieden voor het splitsen en omzetten van woningen. Dit staat op gespannen voet met de door de raad en college in het beleid van vastgelegde prioriteit voor grootschalige huisvesting. Ook moet rekening worden gehouden met bezwaren vanuit woonbuurten.

Omgekeerd zal een verhoging van het aandeel grootschalig leiden tot een vermindering van de mogelijkheden voor splitsen en omzetten. Dat vermindert in potentie de flexibiliteit in het gebruik van de bestaande woningvoorraad. Daar kan in de huidige gespannen woningmarktsituatie aan worden toegevoegd dat het gewicht van deze afname in flexibiliteit relatief klein is. Ook zonder woningaanpassing kan worden verwacht dat het soort woningen dat in de regel wordt gesplitst of omgezet naar kamerverhuur ook goed verhuurbaar of verkoopbaar blijft.

Wanneer de verdeling binnen het nieuwe programma kleinschalig ongewijzigd zou blijven (40-40-40) kan dit leiden tot onderbenutting van quota. Dat risico is het grootst bij kleinschalige herbestemming.

5. Financiën.

Directe gevolgen zijn er voor de gemeente niet. De gemeente zal zelf geen planontwikkeling op zich nemen. Daar waar grondtransacties aan de orde zijn, heeft dit invloed op de inkomsten. Aan de andere kant kunnen er kosten zijn voor ingrepen in de openbare ruimte. Deze worden binnen de beschikbare budgetten opgevangen. In voorkomende gevallen zal het college en de raad hierover een separaat voorstel worden voorgelegd.

Deze woonprogrammering heeft geen nieuwe gevolgen voor de investeringsmogelijkheden van particuliere woningeigenaren. In de huidige woonprogrammering zijn de mogelijkheden om individuele woningen om te zetten naar studentenhuisvesting beperkt. Met deze nieuwe woonprogrammering Studentenhuisvesting wordt dit voortgezet. Tevens wordt er flexibiliteit in de quotering van splitsen en omzetten geboden door de mogelijkheid van herverdeling van niet-gebruikte quota.



6. Vervolg.

Voorgesteld wordt het nieuwe beleid te laten ingaan op de eerste dag na de bekendmaking van het raadsbesluit. Met dien verstande dat vergunningsaanvragen, die voor de vaststellingsdatum bij de gemeente Maastricht zijn of worden ingediend, zullen worden getoetst aan het 'oude', vigerende beleid. Dit blijft ook als de daaruit voortvloeiende omgevingsvergunning onderwerp wordt van een bezwaar- en beroepsprocedure.

Vergunningsaanvragen vanaf de vaststellingsdatum worden getoetst aan het nieuwe beleid zoals verwoord in de Woonprogrammering. Hiermee hebben initiatiefnemers voldoende mogelijkheden alsnog een vergunning aan te vragen of te anticiperen op het nieuwe beleid.

De aanpassing van de huidige 40-40-40-regel in de nieuwe 50-50-20-regel gaat in vanaf het jaar 2020. Deze wordt dus niet tussentijds aangepast. Ook de toevoeging van aan het einde van het jaar resterende quota aan het daaropvolgende jaar kan vanaf 2020 voor het eerst worden toegepast.

Over de uitvoering van deze programmering studentenhuisvesting zal worden gerapporteerd in het kader van de actualisatie van de totale woonprogrammering, waarin deze programmering studentenhuisvesting (geactualiseerd) zal worden opgenomen.

7. Participatie.

In de stadsrondes van april, september en oktober 2017 over de woonvisie is studentenhuisvesting door de raad en belanghebbenden nadrukkelijk aan de orde geweest. Dit thema is daarbij benoemd als prioritair in de uitvoering van de woonvisie.

In de stadsronde van 6 februari 2018 zijn de ontwikkelingen in de studentenhuisvesting aan de raad en belanghebbenden toegelicht en besproken. Als gevolg daarvan is in opdracht van de UM op de locatie Annadal op tijdelijke basis (voor maximaal 10 jaar) extra capaciteit gerealiseerd.

Over het beleid voor splitsen en omzetten is op 6 november 2018 een stadsronde en op 20 november 2018 een raadsronde gehouden. De meningen en adviezen die daar over de 40-40-40-regel zijn opgehaald, zijn in deze woonprogrammering voor studenten verwerkt.



De kwantitatieve grondslag voor deze programmering is besproken met de leden van de Stichting Studentenhuisvesting Maastricht (UM, Zuyd Hogeschool, MSR, corporaties), aangevuld met de VVWM, de leden van de Overlegtafel Woningmarkt en de deelnemers aan het stakeholdersoverleg splitsen en omzetten. Daartoe is op 5 februari 2019 een bijeenkomst belegd.

In de stadsronde van 19 maart 2019 is dit raadsvoorstel toegelicht aan en besproken met raad en belanghebbenden.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,
De Secretaris, De Burgemeester,
R.E.C. Kleijnen J.M. Penn-te Strake.

Raadsvoorstel



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 26 februari 2019., organisatieonderdeel BO Ruimte, no. 2019-06158;

BESLUIT:

1. De Woonprogrammering Studentenhuisvesting 2019-2024 vast te stellen (bijlage 2) en deze op de voorgeschreven wettelijke wijze bekend te maken.
2. Met de vaststelling het uitbreidingsprogramma studentenhuisvesting aan te passen zoals in de bijgevoegde woonprogrammering is opgenomen.
3. Het college de bevoegdheid te geven om in een bepaald kalenderjaar niet benutte quota voor splitsen, omzetten of kleinschalige herbestemming te gebruiken in een ander kalenderjaar, waarbij het college tevens bevoegd is deze niet benutte quota naar eigen inzicht in te zetten voor een of meer van de drie genoemde categorieën splitsen, omzetten en kleinschalige herbestemming.
4. De bevoegdheid als bedoeld bij punt 3. mede van toepassing te verklaren op niet benutte quota uit de periode 2016-2018.
5. Het college op te dragen deze woonprogrammering Studentenhuisvesting in 2020 te actualiseren en op te nemen in de nieuwe woonprogrammering 2021-2025 die eind 2020 aan de raad ter besluitvorming zal worden voorgelegd.
6. Het college op te dragen de richtbedragen voor betaalbare studentenhuisvesting te vertalen in prestatieafspraken met woningcorporaties en andere marktpartijen en deze te hanteren bij de beoordeling van plannen voor grootschalige studentenhuisvesting.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van

De griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit