



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van PvdA
mevrouw M. Slangen
de heer H. Borgignons

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake
Studentenhuisvesting
BEHANDELD DOOR
SM (Suzanne) Mestrom

DATUM
24 december 2021
Verz.:24-12-2021
TELEFOONNUMMER
043 350 4374

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2021.35966

E-MAILADRES
Suzanne.Mestrom@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE

Geachte mevrouw Slangen en meneer Borgignons,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft.

Vraag 1:

Bent u met de universiteit in gesprek over studiejaar 2022/2023?

Antwoord 1:

Ja. Uit de Apolloprognose (zie de raadsinformatiebrief Studentenhuisvesting van 23 december) blijkt dat er voor het komende studiejaar 2022-2023 een extra bouwimpuls nodig is vanwege de verwachte sterke groei van de aantallen (met name internationale) studenten aan de universiteit. Deze inschatting komt overeen met de prognose van universiteit. Mede door het doorlopende effect van een aantal nieuwe opleidingen wordt rekening gehouden met een groei van 6%. Dit is twee keer zoveel als het gemiddelde groeipercentage van 3%. In de jaren daarna laat Apollo een sterke afname van de groei zien.

Vraag 2:

Wat gaat er gebeuren als het benodigde aantal kamers voor dat jaar niet gerealiseerd kan worden?

Antwoord 2:

Op basis van de Apolloprognose en prognose van de universiteit ligt de extra woningbehoefte voor het volgende studiejaar tussen de 600 (Apollo) en 970 eenheden (universiteit). De verwachte productie voor dit jaar ligt juist laag. Er worden geen grote projecten opgeleverd. De eerder voor september 2022 ingeplande oplevering van Limburglaan 5 (100 eenheden) is niet haalbaar door vertraging in de planvorming. Oplevering staat nu gepand op voorjaar 2023. Het gaat naar verwachting om 100-120 eenheden als gevolg van het omzetten en splitsen van bestaande woningen en kleinschalige herbestemming van niet-woongebouwen (de 40-40-40-regeling). Dit betekent al met al een extra huisvestingsopgave van 500 tot 870 eenheden. Gezien de korte termijn waarop aanvullende huisvesting voor het volgende studiejaar gerealiseerd moet zijn, zijn er twee opties: 1) tijdelijke huisvesting in bestaande gebouwen of tijdelijke nieuwbouw en 2) het versneld omzetten van leegstaande gebouwen. Bij bestaande gebouwen moet het gaan om gebouwen die met minimale maatregelen eenvoudig en snel naar wonen kunnen worden omgezet. Tijdelijke huisvesting ligt voor de hand gezien de ontwikkeling van de behoefte in de verdere toekomst.



DATUM
24 december 2021

Uit een intern uitgevoerde analyse van kantorenlocaties blijkt dat er voor de (middel-)lange termijn panden zijn die op zich bouwtechnisch relatief eenvoudig naar studentenhuisvesting kunnen worden omgezet, maar bij alle locaties zijn er beperkingen of belemmeringen (milieu-eisen, privacy, draagvlak). Voor meerdere panden geldt dat eerdere plannen voor omzetten naar studentenhuisvesting door de gemeente zijn afgewezen. Daar komt bij dat de leegstand in kantoren inmiddels is gezakt tot onder de frictieleegstand, hetgeen de mogelijkheden voor transformatie beperkt. Het wordt niet haalbaar geacht dat te transformeren kantoren waarvoor de planvorming nu nog moet worden gestart voor september 2022 in de verhuur kunnen komen.

Er is ook gekeken naar mogelijkheden in de regio. Zoals eerder gemeld kunnen plannen in Heerlen en Sittard bijdragen aan vermindering van het tekort. Het gaat dan om de ontwikkeling in Heerlen van 120 studio's door Live & Be (is gestart) en de ontwikkeling van 260 studio's in Sittard (is in voorbereiding). De UM verleent medewerking aan het project in Sittard en er worden gesprekken gevoerd over de toeleiding van studenten uit Maastricht. Risico bij beide projecten is dat oplevering pas na september 2022 plaatsvindt.

Naast beide plannen is gekeken naar de mogelijkheden voor tijdelijke studentenhuisvesting (max. 15 jaar) in bestaand vastgoed in de nabije omgeving van Maastricht. In verband met de benodigde opleveringstermijn is nieuwbouw geen optie. Onderzocht zijn de voormalige jeugdgevangenis Sint Joseph, het Missiehuis en Sint-Gerlachus (alle gemeente Eijsden-Margraten). Deze blijken niet beschikbaar, ook niet voor korte duur.

Verder is gekeken naar de mogelijkheden om hospita-verhuur (nog) sterker te stimuleren. In samenwerking met het project Homesharing van de UM vinden verkennende gesprekken plaats met organisaties die in andere steden dergelijke stimuleringsacties hebben opgezet en begeleid. Er is contact gelegd met Hospi Housing. Dit is een uit Utrecht afkomstige door studenten opgerichte organisatie die bemiddelt tussen studenten en hospes/hospita's. Zij verzorgen de voorlichting, de werving van studenten en verhuurders en brengen koppelingen tot stand. Inmiddels hebben zij in anderhalf jaar tijd ca. 150 koppelingen tot stand gebracht. Men is verzocht een voorstel te doen voor de wijze waarop een vergelijkbaar project in Maastricht kan worden gestart. Hierover vindt in januari overleg plaats. Tot slot is de UM met de corporaties de promotie van onderhuur door uitgaande uitwisselingsstudenten gestart om zo extra aanbod te creëren voor inkomende uitwisselingsstudenten in februari en september 2022.

Omdat transformatie op korte termijn onvoldoende kansen biedt, zowel in Maastricht als in de regio, is ook gekeken naar het plaatsen van mobiele units. Uit onderzoek is de locatie Graanmolen (ca. 15.000 m²) in Randwyck als de meest kansrijke naar voren gekomen. Hier is, uitgaande van 3 lagen, naar schatting ruimte voor ca. 600 units. Verder onderzoek naar de mogelijkheden (bestemmingsplan, noodzakelijke onderzoeken, belangstelling vanuit de markt) vindt nu plaats.

Uit een eerste navraag bij ontwikkelaars blijkt er voldoende interesse te zijn voor de ontwikkeling van een dergelijk project. Planologisch is dit (snel) te realiseren door een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan. Daarbij kan bij een periode van 10 jaar gebruik worden gemaakt van een verkorte procedure. Bij een periode van 15 jaar is een reguliere procedure nodig. In het kader van betaalbaarheid zouden de huurprijzen idealiter uit moeten komen onder de huurtoeslaggrens voor jongeren onder de 23.

De mogelijkheid tot het creëren van een tijdelijke overstroomlocatie die ingezet kan worden tijdens onvoorziene pieken in de vraag naar woonruimte van diverse bevolkingsgroepen (waaronder studenten), is in de afgelopen jaren regelmatig aan de orde gekomen (Magic Mix). Een dergelijke



DATUM
24 december 2021

voorziening realiseren voor september 2022 is geen reële optie, maar op langere termijn mogelijk wel. Daarbij komt ook de voormalige gevangenis Overmaze in Limmel in beeld.

Vraag 3:

Welke verantwoordelijkheid neemt de UM om een situatie zoals afgelopen jaar te voorkomen? Vindt de UM het te verantwoorden om te willen groeien terwijl het woningaanbod een groot probleem is? Wat is de visie van de UM hierop? Wat is de visie van de gemeente hierop?

Antwoord 3:

Welke verantwoordelijkheid neemt de UM om een situatie als afgelopen jaar te voorkomen:

- *De universiteit heeft geen groeistrategie. Kanttekening hierbij is dat Nederlandse universiteiten studenten niet zomaar kunnen weigeren (los van de numerus fixus studies).*
- *Verder wordt in de communicatie tussen de universiteit en de aankomende studenten veel informatie gegeven over huisvesting en over de mogelijke problemen met het vinden van een kamer, zeker in de piekmaanden. In de toekomst wordt er nog meer de nadruk gelegd op de boodschap dat het vinden van een kamer in Maastricht aan het eind van de zomer geen vanzelfsprekendheid is, dat er langere wachttijden kunnen zijn dan voorgaande jaren en dat gerekend moet worden op hogere huisvestingskosten en/of hogere reiskosten als moet worden uitgeweken naar huisvesting (verder) buiten Maastricht.*
- *De universiteit heeft - vanwege wettelijke restricties - weinig tot geen mogelijkheden om op de woningmarkt te opereren in geval van fricties. In het recente verleden heeft de UM enkele malen zelf moeten bijspringen om een tekortsituatie tijdig te kunnen voorkomen. Zo is in 2018 Guesthouse uitgebreid met 214 kamers en in 2020 is erfpacht verleend aan C3 Living voor de ontwikkeling van 252 mobiele eenheden in Randwyck.*
- *Tot slot maakt de universiteit het mogelijk voor studenten die grote problemen ondervinden in hun huisvesting om online onderwijs te volgen.*

De gezamenlijke visie van de UM en de gemeente op de groei van de Universiteit: Nederlandse universiteiten kunnen studenten niet zomaar weigeren (los van de numerus fixus studies). Kanttekening hierbij is wel dat de groei in studentenaantallen gelinkt is aan de groei van het aanbod aan opleidingen. Met de komst van een complete bètafaculteit heeft de UM afgelopen jaren een flinke verbreding van haar profiel gekregen, waardoor ook het aantal studenten sterk is gegroeid. Dergelijke grote stappen zijn voor komende jaren niet voorzien, waardoor het de verwachting is dat de groei iets zal afvlakken. Met andere woorden: De universiteit heeft geen groeistrategie. De voorziene groei zit 'm nu nog in het aanpassen van het opleidingsaanbod aan wat de arbeidsmarkt en wetenschap van de universiteit verwachten en vragen.

Vraag 4:

Bent u ook met buurgemeentes zoals Sittard en Heerlen in gesprek over oplossingen m.b.t. studentenhuysvesting?

Antwoord 4:

Ja, zie ook antwoord 2, alinea 3.

Vraag 5:

Zijn eventuele "containerwoningen" op Randwyck op tijd klaar?

Antwoord 5:

Uit onderzoek is de locatie Graanmolen (ca. 15.000 m²) in Randwyck als de meest kansrijke naar voren gekomen. Hier is, uitgaande 3 lagen, naar schatting ruimte voor ca. 600 units. Verder onderzoek naar de mogelijkheden (bestemmingsplan, noodzakelijke onderzoeken, belangstelling



DATUM
24 december 2021

vanuit de markt) vindt nu plaats. Uit een eerste navraag bij ontwikkelaars blijkt er voldoende interesse te zijn voor de ontwikkeling van een dergelijk project. Planologisch is dit (snel) te realiseren door een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan. Of de containerwoningen op tijd gereed zijn weten we nog niet, omdat dit mede afhankelijk is van de nog niet afgeronde noodzakelijke onderzoeken.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

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

Schriftelijke vragen