

# Position Paper

# Studentenhuisvesting

---

MAART 2019



Rowan van der Broeck

MAASTRICHTSE STUDENTENRAAD | SINT SERVAASKLOOSTER 32, 6211TE MAASTRICHT

<b>Inhoud</b>		<b>Pagina</b>
<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	2
1.1	Achtergrond	2
1.2	Stellingname	3
<b>2</b>	<b>Studentenhuysvesting kwantitatief</b>	4
2.1	Woningsplitsingsbeleid	4
2.2	Woonprogrammering	5
2.3	Aanbevelingen	7
<b>3</b>	<b>Studentenhuysvesting kwalitatief</b>	9
3.1	Betaalbaarheid	9
3.2	Grootschalige Huisvesting	10
3.3	Aanbevelingen	13
<b>4</b>	<b>Conclusie</b>	15
4.1	Samenvatting	15
4.2	Slotwoord	15

# 1. Inleiding

## 1.1 Achtergrond

In de afgelopen jaren heeft de gemeente Maastricht verschillende stappen ondernomen om haar beleid omtrent studentenhuysvesting vorm te geven. Middels onder meer het beleidsstuk "woningsplitsing en –omzetting naar kamers" is de kamermarkt in toenemende mate gereguleerd. Hierbij is, mede op basis van de aanname dat de toenemende groep buitenlandse studenten de voorkeur zou geven aan campushuysvesting, met een verhouding van 60/40 de nadruk bij nieuwe toevoegingen aan de kamermarkt lichtelijk gelegd op grootschalige huysvesting.

Gedurende het najaar van 2017 bleek de groei van het aantal UM-studenten tweemaal zo groot als berekend was in de woonprogrammering 2016-2020. Waar de gemeente constateert dat er geen harde aanwijzingen bestaan dat deze piek structureel is, ziet zij wel indicaties dat "de groei van het aantal studenten dat in Maastricht wil wonen zou worden onderschat".

Na uitkomst van de lokale studentenmonitor in de zomer van 2018 zijn er bij de gemeente nieuwe inzichten ontstaan. Uit berekeningen van de gemeente en de Universiteit Maastricht blijkt dat zowel de groei van het aantal universitair studenten als mede het aandeel hiervan dat in Maastricht wil wonen hoger ligt dan de cijfers waar de huidige programmering op is gebaseerd. Mede op basis van deze nieuwe inzichten heeft de wethouder ervoor gekozen om de nieuwe woonprogrammering studentenhuysvesting naar voren te schuiven.

In navolging van dit besluit heeft de Maastrichtse Studentenraad in het laatste kwartaal van 2018 aangekondigd een eigen onderzoek naar de huysvesting van studenten in Maastricht op te zullen starten. De resultaten hiervan worden tezamen met dit paper gepubliceerd. Hierbij is de keuze gemaakt om geen directe beleidsmatige aanbevelingen te doen als onderdeel van het onderzoeksrapport.

De aanbevelingen van de Maastrichtse Studentenraad omtrent het huysvestingsbeleid voor studenten in Maastricht treft u derhalve als onderdeel van dit paper aan. Ter onderbouwing van deze aanbevelingen heeft de Studentenraad hoofdzakelijk gebruik gemaakt van een drietal bronnen:

1. Apollo rapport 2018
2. Woonprogrammering Studentenhuysvesting Maastricht 2019-2024
3. Rapport Enquête Studentenhuysvesting Maastricht

Middels dit paper zal ik namens de Maastrichtse Studentenraad stelling nemen in het publieke debat aangaande de vormgeving van de nieuwe woonprogrammering. De behandeling hiervan zal plaatsvinden langs de lijn van twee hoofdonderwerpen: de kwantitatieve kant en de kwalitatieve kant van de Maastrichtse kamermarkt. Onder elk van deze onderwerpen zult u een aantal deelonderwerpen aantreffen.

Ieder deelonderwerp zal behandeld worden langs eenzelfde structuur bestaande uit drie onderdelen. Allereerst zal ik ingaan op de situatie zoals deze zich voordoet in de status quo.

Hierbij zal zowel de wijze waarop het beleid is vormgegeven als mede de tot op heden bekende informatie aangaande de gevolgen hiervan aan bod komen. Vervolgens zal ik ingaan op de wijze waarop de nieuwe woonprogrammering, zoals de wethouder deze ten tijde van de publicatie van dit paper heeft doen toekomen, de ontwikkelingen op de kamermarkt tracht aan te pakken. Tot slot zal ik ingaan op de vraag in welke mate deze voorstellen de voorliggende problemen zullen oplossen.

Aan het einde van ieder hoofdonderwerp treft u de aanbevelingen van de Maastrichtse Studentenraad op basis van de behandelde informatie aan.

## 1.2 Stellingname

De stellingname van de Maastrichtse Studentenraad inzake de nieuwe Woonprogrammering Studentenhuisvesting Maastricht 2019-2024 zoals deze ten tijde van de publicatie van dit paper aan de raad voorligt luidt als volgt:

*De woonprogrammering schiet in kwantitatieve zin tekort in het voorzien van voldoende studentenhuisvesting gedurende de komende jaren en doet in kwalitatieve zin geen recht aan de wensen van de student. Derhalve dient deze programmering geamendeerd dan wel herschreven te worden.*

## 2. Studentenhuisvesting kwantitatief

### 2.1 Woningsplitsingsbeleid

Gedurende de nog relatief korte bestaansgeschiedenis van Maastricht als universiteitsstad is, tot aan de invoering van het woningsplitsingsbeleid, geen sprake geweest van duidelijk beleid omtrent kamergewijze verhuur. Ten gevolge van de uitspraak van de Raad van State in 2015 omtrent de voorwaarden die aan een huishouden gesteld worden zijn hierdoor veel studentenwoningen in de illegaliteit beland.

Op 7 juli 2015 heeft het College derhalve het nieuwe beleid omtrent "woningssplitsing en – omzetting naar kamers" vastgesteld. In dit besluit wordt door de gemeente geconstateerd dat: "er naar verwachting nog honderden panden zijn die strijdig zijn met het huidige beleid en dus gelegaliseerd moeten worden."

Hierop heeft de gemeente een legalisatiefase in het leven geroepen, opdat pandeigenaren gedurende deze periode de tijd zouden hebben om de door hen verhuurde panden te legaliseren conform de nieuwe beleidsregels. Middels het publiceren van het nieuwe woningsplitsingsbeleid in onder andere de lokale media heeft de gemeente getracht dit alles onder de aandacht te brengen. Ook zijn, in het kader van het project Veilige Kamers, pandeigenaren in het bezit van omgezette panden bestaande uit vijf of meer kamers, persoonlijk aangeschreven.

Naast een wijziging van de aan deze panden gekoppelde eisen, zijn als onderdeel van dit beleid ook een tweetal nieuwe regels omtrent de locaties van panden geëxploiteerd middels kamergewijze verhuur ingevoerd: het afstandscriterium, waarin een minimumafstand wordt bepaald welke tussen twee studentenpanden dient te bestaan en het straatcriterium, waarin het aandeel studentenpanden aanwezig in een straat aan een maximum percentage is gebonden.

In navolging van de evaluatie van dit beleid gedurende het laatste kwartaal van 2018 is de wethouder tot het besluit gekomen om, gezien de nog relatieve korte termijn waarin het beleid van kracht is en het gebrek aan overeenstemming tussen de verschillende belanghebbenden, het beleid "woningssplitsing en – omzetting naar kamers" vooralsnog ongewijzigd voort te zetten.

Gezien het feit dat de Maastrichtse Studentenraad tijdens de stadsronde van 6 november haar stellingname inzake de regels zoals vastgesteld in dit beleid reeds ter sprake heeft gebracht, zal ik in dit paper niet ingaan op de beleidsregels welke inhoud geven aan dit beleid. Wel zal ik ingaan op de kwantitatieve gevolgen welke zich zullen voordoen bij het uitblijven van de legalisering van de sinds 2015 illegale panden.

Waar het merendeel van de panden bestaande uit meer dan vijf kamers gedurende de afgelopen jaren reeds gelegaliseerd is, blijkt dat veelal kleinere panden hierin tot op heden nog ver achterblijven. Uit een inventarisatie van de VVWM blijkt dat in de status quo nog 689 panden strijdig zijn met het huidige beleid. Indien blijkt dat het overgrote deel van deze panden niet gerealiseerd kunnen worden op basis van de huidige beleidsregels kan dit grote

gevolgen hebben voor de kwantitatieve situatie van de kamermarkt. "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 komen te staan."

In de Woonprogrammering Studentenhuisvesting geeft de wethouder aan dat zowel het aantal panden dat niet gelegaliseerd kan worden als mede de termijn waarbinnen deze panden op basis hiervan aan de markt kunnen worden onttrokken "niet vooraf kan worden bepaald". Ten gevolge hiervan "zal gevolgd gaan worden hoeveel bestaande situaties niet gelegaliseerd kunnen worden". Hierbij zal "per jaar worden beoordeeld of dit aanleiding vormt om de programmering op dit punt aan te passen."

In beginsel steunt de Maastrichtse Studentenraad deze flexibele aanpak. Door jaarlijks te inventariseren of en in welke mate er behoefte is aan het opvangen van de ten gevolge van het ontbreken van de mogelijkheid tot legalisatie op te heffen situaties wordt voorkomen dat studenten "op straat komen te staan" zonder dat er voldoende nieuwe wooneenheden aan de markt zijn toegevoegd.

Het probleem is echter dat, ten gevolge van het nog open laten van het aantal te realiseren wooneenheden ter compensatie van de opheffingen voortkomend uit de afwezigheid van mogelijkheden tot legalisatie, uit de Woonprogrammering Studentenhuisvesting niet is op te maken welke vorm deze wooneenheden aan zullen nemen. Indien de fixatie van het aantal kleinschalige eenheden dat jaarlijks kan worden gerealiseerd ertoe zal leiden dat de opheffingen enkel middels huisvesting in grootschalige complexen zal worden vervangen, heeft dit een toename van het aandeel hiervan in de jaarlijks te realiseren wooneenheden tot gevolg. Waarom dit onwenselijk is zal onder hoofdstuk 3.2 van dit paper behandeld worden.

## 2.2 Woonprogrammering

In het jaar 2016 is de stedelijke woonprogrammering 2016-2020 vastgesteld. De programmering voor studentenhuisvesting is hierin als onderdeel opgenomen. In deze programmering is men uitgegaan van een totale behoefte van een kleine 1.500 eenheden, verdeeld over vijf jaar. Hiermee is het aantal eenheden dat middels deze programmering is getracht te realiseren uitgekomen op 300 per jaar.

Bij de invulling 1.500 eenheden is men tot een aantal componenten gekomen. Allereerst is middels de 40/40/40 regel ruimte geboden voor zo'n 600 eenheden in de zogeheten kleinschalige complexen. Het overige deel, bestaande uit 861 eenheden, diende gerealiseerd te worden in panden bestaande uit vanaf 25 eenheden. Het Eiffelgebouw, het Bonenfantencollege, de Zuidvleugel van het Leeuwenborgh, Boschstraat 73, en Grote Gracht 85 zijn hierbij als locaties geselecteerd.

Zoals blijkt uit hoofdstuk 2 van de Woonprogrammering Studentenhuisvesting Maastricht 2019-2024 is het segment kleinschalige wooneenheden, ten gevolge van het grote aantal vergunningaanvragen voor de inwerkingtreding van de 40/40/40 regel in september 2016, al in oktober 2018 met 244 eenheden overschreden. Waar de oplevering van het

Bonnefantencollege weliswaar vertraging heeft opgeleverd, verwacht de gemeente dat ook deze locatie nog voor 2020 op de markt zal worden gebracht.

Na het aftrekken van de twee eenheden die minder zijn gerealiseerd in het Student Hotel en het optellen van de nog bestaande ruimte van in totaal 240 eenheden als onderdeel van de 40-40-40 zou dit dus betekenen dat, bij het aanhouden van de huidige programmering, er eind 2020 een resultaat van 482 eenheden meer dan het in 2016 vastgestelde aantal van 1.461 zou zijn gerealiseerd. Op basis hiervan zou men kunnen verwachten dat de kamermarkt in Maastricht gedurende de afgelopen jaren allesbehalve is verkraapt.

Niets blijkt echter minder waar. Mede ten gevolge van de voor alle partijen onverwachte piek in het aantal nieuwe studenten aan de UM tijdens het najaar van 2017 ontstond destijds een nijpend tekort aan studentenkamers. Na overleg tussen de verschillende belanghebbenden is derhalve "een planproces opgezet waarbij in opdracht van de UM op de locatie Annadal tijdelijke extra huisvesting is gerealiseerd".

In de Woonprogrammering Studentenhuisvesting constateert de wethouder dat er "eind 2017/begin 2018 geen harde aanwijzingen waren dat deze tijdelijke piek structureel zou kunnen zijn. Wel waren er indicaties dat de groei van het aantal studenten dat in Maastricht wil wonen zou worden onderschat." Deze indicaties zijn na de zomer van 2018, mede op basis van de lokale monitor studentenhuisvesting 2018, bevestigd. Derhalve heeft de wethouder besloten om het onderdeel studentenhuisvesting van de nieuwe stedelijke woonprogrammering reeds naar voren te trekken.

Bij de totstandkoming van het aantal benodigde nieuwe wooneenheden voor studenten gaat ook de nieuwe woonprogrammering voornamelijk uit van cijfers afkomstig uit het jaarlijkse Apollo rapport. In tegenstelling tot de woonprogrammering 2016-2020 kent de nieuwe woonprogrammering echter twee afwijkingen van de uit dit rapport afkomstige cijfers. Allereerst heeft de wethouder er in samenspraak met de UM voor gekozen om, gezien het feit dat de voorspellingen afkomstig uit het Apollo rapport omtrent de groei van het aantal UM studenten de afgelopen jaren meermaals te laag zijn uitgevallen, op basis van een gezamenlijke berekening in de nieuwe programmering van een groei van 3% van het aantal UM studenten uit te gaan. Daarnaast is, in tegenstelling tot de vorige programmering, ervoor gekozen om, "ter compensatie van het wegvallen van het aanbod kamergewijze verhuur studenten door het aanpassen van de doelgroep of door ombouw naar zelfstandig waarbij aantal eenheden vermindert", 240 eenheden extra aan de programmering toe te voegen.

Dit alles in acht nemend stelt de nieuwe woonprogrammering de totale behoefte van de groei vast op 2.890 eenheden gedurende de komende 6 jaar. Ter invulling hiervan zouden ieder jaar 485 nieuwe eenheden gerealiseerd dienen te worden. Dit zou een verhoging van zo'n 60% ten opzichte van de huidige programmering betekenen. Het huidige voorstel is dan ook, naar de wethouder hierin stelt, "een robuuste programmering".

Alhoewel dit op het eerste oog inderdaad zo lijkt te zijn, deelt de Maastrichtse Studentenraad deze conclusie niet. Ook de huidige programmering kent namelijk een tweetal problemen.

Allereerst gaat de programmering zoals deze ten tijde van de publicatie van dit paper voorligt uit van de in het Apollo rapport 2018 voorspelde krimp van het aantal uitwonende HBO-studenten van 400 gedurende de komende 6 jaar. De Maastrichtse Studentenraad heeft de afgelopen maanden echter meermaals vanuit de Hogeschool Zuyd vernomen dat met zekerheid gesteld kan worden dat een krimpscenario uitgesloten is. Dit zou dus betekenen dat, zelfs indien men de mogelijkheid dat Zuyd de komende jaren een lichtelijke groei zou kennen uitsluit, de nieuwe programmering de totale groeibehoeftte met zo'n 400 eenheden onderschat.

Daarnaast compenseert de nieuwe programmeringen weliswaar de afname van het totale kameraanbod ten gevolge van onttrekkingen aan de markt, biedt zij geen oplossing voor de op dit moment nog bestaande tekorten. Zo blijkt uit het Apollo rapport dat de Maastrichtse kamermarkt anno 2018 nog een tekort kende van zo'n 200 eenheden. Dit beeld wordt door de uitkomsten van de Enquête Studentenhuisvesting van de Maastrichtse Studentenraad bevestigd. Van de studenten die in het jaar 2018 voor het eerst naar een kamer op zoek zijn gegaan blijkt 7% tot op heden nog geen woonruimte te hebben gevonden.

Dit alles zou dus betekenen dat ook de nieuwe programmering gedurende de komende 6 jaar zo'n 600 eenheden tekortschiet. Nou zou men kunnen stellen dat dit tekort gedeeltelijk zal worden opgevangen ten gevolge van de in december 2018 gestarte uitvraag voor tijdelijke woningen, waarvan de programmering stelt dat er 375 eenheden bestemd zullen zijn voor studentenhuisvesting. Het probleem is echter dat deze eenheden al voor het overgrote deel bestemd zijn om de groei voortkomend uit de start van drie nieuwe studies aan de UM in het nieuwe collegejaar op te vangen. Daarnaast ligt het, zoals de Woonprogrammering Studentenhuisvesting al beaamt, "niet voor de hand deze aantallen op voorhand nu te verrekenen met het programma".

### 2.3 Aanbevelingen

Gezien het in dit hoofdstuk vastgestelde tekort van 600 wooneenheden in de nieuwe woonprogrammering dringt de Maastrichtse Studentenraad er ten zeerste op aan om de huidige prognose van de groeibehoeftte bij te stellen. Waar de programmering zoals deze nu voorligt de ruimte biedt voor een groei van 485 eenheden per jaar, zouden hier op basis van de cijfers uit dit paper minstens 100 extra eenheden per jaar aan toe moeten worden gevoegd.

Bovendien acht de Maastrichtse Studentenraad het wenselijk gedurende de komende jaren een lichtelijk overschot op de kamermarkt tot stand te doen komen. Indien de totale groei van het aantal studenten wederom hoger uit zou vallen dan verwacht zouden de gevolgen hiervan voor de kamermarkt op deze wijze worden beperkt. Indien dit niet het geval is, wordt middels deze lichte overprogrammering bij voorbaat al een kleine voorraad aan wooneenheden opgebouwd om opheffingen ten gevolge van het ontbreken van mogelijkheden tot legalisatie te compenseren.



Door jaarlijks 15 eenheden bovenop de volgens de prognoses vastgestelde behoefte toe te voegen zou men op een mooi, rond getal van 600 eenheden per jaar uitkomen. Daarom beveelt de Maastrichtse Studentenraad aan om de totale opgave in de woonprogrammering op te hogen tot een totaal van 3.600 eenheden.

## 3. Studentenhuisvesting kwalitatief

### 3.1 Betaalbaarheid

“Maastricht was van oudsher een stad waar de huren voor studentenhuisvesting relatief laag waren. In de afgelopen jaren is daar in hoog tempo verandering in gekomen. Maastricht hoort qua huren inmiddels tot de subtop en door de gemiddelde lagere inkomens van studenten horen de woonquotes tot de hoogste van Nederland. Het inkomen van studenten stijgt met de leeftijd, maar heel groot zijn de verschillen bij uitwonende studenten niet. De gemiddelde leeftijd van studenten in Maastricht is bovendien nauwelijks lager dan het Nederlandse gemiddelde, dus daarin zit ook geen verklaring voor het verschil. De inkomens van HBO-studenten liggen wat hoger dan van WO-studenten. Dat komt omdat het inkomen uit arbeid van HBO-studenten hoger is.”

Het is het beeld dat op 31 oktober 2018 door Wonen en Leefkwaliteit geschetst wordt op basis van de uitkomsten van het meest recente Apollo rapport. De betaalbaarheid van kamers, zo blijkt, vormt de afgelopen jaren in toenemende mate een probleem voor de portemonnee van studenten in Maastricht. Het is een beeld dat in de uitkomsten van de Enquête Studentenhuisvesting van de Maastrichtse Studentenraad wordt bevestigd. Bijna de helft van de bevroegde studenten geeft aan dat de prijs van zijn of haar huidige kamer boven het oorspronkelijke budget ligt.

De Woonprogrammering Studentenhuisvesting Maastricht 2019-2024 legt dan ook in toenemende mate de nadruk op de betaalbaarheid van nieuwe wooneenheden. De Maastrichtse Studentenraad sluit zich volledig aan bij de hieraan ten grondslag liggende onderbouwing van de wethouder en spreekt dan ook haar steun uit voor het voorstel om, middels de nieuwe eisen omtrent de maximale huurprijzen zoals geformuleerd in de nieuwe programmering, in te zetten op het bevorderen van de betaalbaarheid van studentenkamers.

In de nieuwe programmering wordt echter ook aangegeven dat “bij het beoordelen van aanvragen voor splitsen en omzetten van bestaande woningen deze eisen niet zullen worden gehanteerd, omdat de gemeente geen mogelijkheden heeft om dit, bijvoorbeeld via de hiervoor af te geven omgevingsvergunning, af te dwingen.” Hieruit zou men kunnen opmaken dat de betaalbaarheid als argument geldt ter ondersteuning van de toenemende nadruk op grootschalige huisvesting.

Indien dit het geval is, wordt deze conclusie niet door de Maastrichtse Studentenraad gedeeld. Waar maximale huurprijzen weliswaar in algemene zin tot goedkopere kamers kunnen en zullen leiden, bieden zij geen garanties met betrekking tot de verhouding tussen de prijs en kwaliteit van wooneenheden. Zolang men binnen de grenzen van het WoonWaarderingsStelsel blijft is het ook bij het hanteren van maximale huurprijzen mogelijk om het gederfde winstverlies ten gevolge van de prijsbeperkingen simpelweg te compenseren door in te zetten op het realiseren van kleinere maar in verhouding tot de kwaliteit duurdere wooneenheden.

Bovendien kent grootschalige huisvesting een ander prijs gerelateerd risico. Waar het exploiteren van studentenkamers door lokale Maastrichtenaren die, naast bijvoorbeeld hun bakkerij of garage, op deze wijze een aanvullend pensioen op willen bouwen in het geval van een pand met relatief weinig kamers nog mogelijk is, zal een toenemende focus op grootschaligheid tot gevolg hebben dat deze complexen voor hen simpelweg niet te betalen zijn.

Investeringsmaatschappijen hebben echter wel het budget om in dit soort grootschalige projecten te stappen. Het probleem daarvan ligt in de drijfveer van beide groepen. Waar de Maastrichtse bakker zijn pand voornamelijk verhuurt om wat extra inkomsten te ontvangen of wat inkomenszekerheid op zijn oude dag wil garanderen, zijn investeringsmaatschappijen op de eerste plaats gericht op het maken van winst en dienen zij verantwoording af te leggen aan hun aandeelhouders. Het is dus maar de vraag of grootschaligheid ook daadwerkelijk leidt tot een betere prijs/kwaliteit verhouding.

De enige wijze waarop deze daadwerkelijk gegarandeerd kan worden is, volgens de Maastrichtse Studentenraad, het bevorderen van een gezonde verhouding tussen vraag en aanbod. Juist door onderlinge concurrentie tussen verhuurders af te dwingen middels het realiseren van een lichtelijk overschot op de markt worden verhuurders gedwongen betaalbare kamers aan te bieden waarvan de huurprijs ook daadwerkelijk recht doet aan de kwaliteit.

### 3.2 Grootschalige Huisvesting

Ten tijde van de totstandkoming van de stedelijke woonprogrammering 2016-2020 is men tot het besluit gekomen om bij het toevoegen van nieuwe wooneenheden voor studenten de nadruk te leggen op grootschalige huisvesting. Ten gevolge hiervan is destijds besloten om een verdeling te hanteren van 60% grootschalige huisvesting en 40% kleinschalige huisvesting bij het programmeren van de nieuwe toevoegingen.

In het Coaliteakkoord 2018-2022 van het College van Burgermeester en Wethouders is de volgende stap genomen in een toenemende focus op grootschaligheid. Een van de concrete doelstellingen uit dit akkoord is "de groei van het aantal woningzoekende studenten opvangen met een flexibele schil van studentenhuisvesting, middels grootschalige herontwikkeling en campuswonen."

Deze doelstelling wordt middels de nieuwe woonprogrammering voor het eerst vormgegeven. Door de ambitie om de toename in de jaarlijkse groei-behoefte van de kamermarkt volledig middels grootschalige huisvesting te faciliteren verschuift de verdeling, zo stelt de wethouder in de woonprogrammering, naar 75% grootschalige huisvesting en 25% kleinschalige huisvesting. De Maastrichtse Studentenraad is echter van mening dat dit geen eerlijke weergave is van wat de nieuwe programmering daadwerkelijk beoogt.

De programmering voorziet immers niet alleen in de huisvesting van de jaarlijkse groei van het aantal studenten wonend in Maastricht, maar biedt ook compensatie van onttrekkingen aan de markt en zal in een later stadium ook voorzien in het opvangen van het door het ontbreken van de mogelijkheid tot legalisatie wegvallen van bestaande panden.

Het gevolg hiervan is dat niet alleen de groei van de woningvoorraad voor 75% middels grootschaligheid wordt gerealiseerd, maar dat ook de vervanging van uit de markt verdwijnende eenheden voor 75% grootschalig zal zijn. Aangezien het overgrote deel van de onttrekkingen gecompenseerd door de eerste categorie benoemd in de voorgaande alinea in kleinschalige studentenpanden zal plaatsvinden, betekent dit dat de komende zes jaar, naast het aandeel van 75% grootschaligheid van de nieuwe eenheden, ook 75% van deze 240 kleinschalige eenheden door grootschalige eenheden vervangen zullen worden.

Oftewel: de netto groei van het totaal aantal kleinschalige wooneenheden zal geen 720 eenheden bedragen, maar  $720 - (240 * 0,75) = 540$  eenheden bedragen. Afgezet tegen het totaal aantal toevoegingen van 2.900 betekent dit dat het aandeel kleinschalige huisvesting slechts 18,6% bedraagt. Indien ook ten behoeve van het opvangen van de door het gebrek aan mogelijkheden tot legalisatie op te heffen wooneenheden het jaarlijkse aandeel kleinschalige wooneenheden wordt bijgesteld, zal dit percentage alleen nog maar verder omlaag gaan.

De vraag die op basis hiervan bij eenieder dan ook zou moeten opkomen is: op basis van welke argumenten stelt de wethouder voor om dermate veel nadruk op grootschalige huisvesting te leggen. In de nieuwe woonprogrammering onderbouwt zij deze keuze op basis van een drietal argumenten: "Rekening houdend met de wens tot differentiatie van de studentenhuysvesting, de groeiende vraag van internationale studenten en het verlichten van de druk van kamerverhuur op woonbuurten is de keuze bij deze programmering 75% grootschalig en 25% kleinschalig." In dit deel van dit paper zal ik op elk van deze drie argumenten ingaan.

Het eerste argument is de zogenaamde "wens tot differentiatie van de studentenhuysvesting". Dit argument kan op twee manieren worden uitgelegd. Allereerst zou de wethouder kunnen doelen op een wens onder studenten naar een gedifferentieerd woningaanbod. Gezien de algemeen bekende voorkeur van Nederlandse studenten voor kleinschalige huysvesting in bijvoorbeeld het traditionele studentenhuys zou het hierbij gaan om de wens tot differentiatie onder internationale studenten. In dit geval komt het eerste argument echter inhoudelijk overeen met het tweede argument en is dit dus simpelweg dubbelop.

Een andere uitleg van dit argument zou kunnen zijn dat er vanuit de woonbuurten een wens bestaat tot differentiatie van het aanbod. In dit geval komt het eerste argument echter inhoudelijk overeen met het derde argument en is dit dus wederom dubbelop. In mijn poging om toch tot een wel relevante interpretatie van dit argument te komen zie ik slechts een andere mogelijkheid: het door inzet op grootschaligheid beperken van de prijsopdrijvende werking die de verkamering van panden heeft op de woningmarkt. Dit zou, met het oog op de in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgelegde beperkingen op nieuwbouw, een valide argument zijn. Als onderdeel van de aanbevelingen uit dit hoofdstuk zal ik ingaan op de vraag hoe ook kleinschalige huysvesting gerealiseerd kan worden zonder dat dit prijsopdrijvend werkt op de woningmarkt.

Het tweede argument is "de groeiende vraag van internationale studenten". Aannemelijk is dat hiermee bedoeld wordt op de veelvuldig gedane aanname dat de internationale studenten andere woonwensen hebben dan Nederlandse studenten en over het algemeen de voorkeur zouden geven aan campushuisvesting. Zoals ten tijde van de stadsronde van 6 november 2018 al door onder meer de VVWM onder de aandacht is gebracht ontbreekt deze aanname een degelijke onderbouwing. In hun brief aan de raad wezen zij op het feit dat "de wens om te komen tot grootschalige campussen enerzijds gebaseerd is 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 en er is nooit een gedegen onderzoek of grootschalige enquête gehouden onder de Maastrichtse studenten of er wel vraag is hiernaar. "

Het onderzoek dat volgens de VVWM destijds ontbrak is inmiddels wel uitgevoerd, namelijk als onderdeel van de Enquête Studentenhuisvesting van de Maastrichtse Studentenraad. Wat blijkt? De woonwensen van internationale studenten in Maastricht komen in grote mate overeen met die van de Nederlandse studenten. Beide groepen geven op de eerste plaats nog altijd de voorkeur aan studentenkamers in kleinschalige complexen. De beoordeling van internationale studenten omtrent de mogelijkheid tot het wonen in een grootschalig complex scoort weliswaar iets boven gemiddeld, maar het gemiddelde hiervan behaalt nog niet eens de ondergrens toebehorend aan de beoordeling 'redelijk positief'. De onderzoeksresultaten wijzen dan ook uit dat er geen enkele grond is op basis waarvan kan worden geconcludeerd dat er onder internationale studenten een wens naar grootschalige huisvesting bestaat. Tot op heden kan enkel worden gesteld dat Angelsaksische studenten de voorkeur geven aan campushuisvesting. Gezien de gevolgen die de aankomende Brexit ongetwijfeld zal hebben op het aantal nieuwe studenten behorend tot deze groep is op geen enkele wijze aan te nemen dat er uit kan worden gegaan van een toename van deze groep en dit eventueel wel een onderbouwing voor de keuze tot grootschaligheid zou zijn.

Het derde en laatste argument dat de wethouder geeft voor de toenemende focus op grootschalige huisvesting is het "verlichten van de druk van kamerverhuur op woonbuurten". Ook hier gaat de Maastrichtse Studentenraad niet mee in de argumentatie van de wethouder. Er is tot op heden nog geen enkel bewijsstuk boven tafel gekomen waaruit blijkt dat studenten een dermate grote druk op de leefbaarheid van woonbuurten vormen dat dit dergelijke beleidsmaatregelen rechtvaardigt.

Integendeel hoort de Maastrichtse Studentenraad vanuit verhuurders veelvuldig geluiden dat studenten een van de meest prettige huurdersgroepen zijn en van handhavers dat studenten zich over het algemeen goed gedragen en bovengemiddeld vaak hun gedrag na een waarschuwing aanpassen. Alhoewel er in enkele buurten sprake is van frictie tussen studenten en andere bewoners, biedt dit niet voldoende basis om stadsbreed de kleinschalige studentenhuisvesting verder te beperken.

Zelfs indien men van mening zou zijn dat studentenhuisvesting wel degelijk een druk vormt op de leefbaarheid van woonbuurten, geldt alsnog dat middels het in het beleid "woningsplitsing -en omzetting naar kamers" reeds opgenomen straat –en

afstandscriterium al invulling aan de beperking hiervan is gegeven. De woonprogrammering is dan ook alles behalve de plaats om beleid op basis van het zogeheten leefbaarheidsargument op te nemen.

### 3.3 Aanbevelingen

Alhoewel de Maastrichtse Studentenraad het voorstel om te komen tot maximum huurprijzen uit de nieuwe woonprogrammering steunt, is zij van mening dat, ook in het kader van de betaalbaarheid en de verhouding tussen prijs en kwaliteit, het reeds benoemde voornemen tot lichtelijke overprogrammering zeer wenselijk is.

In het kader van de verhouding tussen grootschalige -en kleinschalige huisvesting is de Maastrichtse Studentenraad geenszins overtuigd van de door de wethouder naar voren gebrachte argumenten. Zowel de aanname dat internationale studenten voornamelijk behoefte hebben aan grootschalige of campus(achtige) huisvesting, de aanname dat studentenhuusvesting een significante druk op de woonbuurten zou vormen als het idee dat leefbaarheidsbeleid thuisheert in een woonprogrammering ontbreken enige onderbouwing en blijken in de meeste gevallen ook feitelijk onjuist.

Het enige argument voor de buitensporig grote nadruk op grootschalige huisvesting dat overeind blijft is het in de woonprogrammering niet eens als argument benoemde prijsopdrijvende gevolg dat verkamering kan hebben op de woningmarkt. Zoals reeds is aangegeven hoeft dit echter niet voor elke vorm van kleinschalige huisvesting te gelden. De huidige 40-40-40 regel kent immers al een segment dat geen panden aan de woningmarkt onttrekt, namelijk het herbestemmen van monumentale panden van minder dan 25 eenheden met een niet-woonfunctie.

Gedurende de afgelopen jaren is echter gebleken dat het aantal aanvragen in deze categorie systematisch tegenvalt. Mede hierom steunt de Studentenraad het voornemen van de wethouder om de verdeling van de 40-40-40 regel aan te passen naar 50-50-20. Het probleem bij het gebrek aan vergunningsaanvragen onder deze categorie is echter niet het gebrek aan panden die kunnen worden herbestemd, maar de hiearaan gekoppelde voorwaarde dat deze panden monumentaal moeten zijn. Indien ook niet-monumentale niet-woonfunctie panden middels deze categorie zouden kunnen worden herbestemd, biedt dit tal van mogelijkheden. Het argument van de wethouder hiertegen is dat juist deze eis bijdraagt aan het behoud van het monumentale karakter van Maastricht. Dit is naar mijn mening een valide argument.

De oplossing ligt dan ook niet in het opheffen van dit criterium, maar in het toevoegen van een vierde categorie aan de 50-50-20: niet-monumentale niet-woonfunctie gebouwen welke herbestemd worden tot een studentenpand bestaande uit minder dan 25 eenheden. Dit heeft een aantal voordelen. Allereerst biedt het de mogelijkheid tot het realiseren van de door studenten veelal gewenste kleinschalige huisvesting zonder dat dit prijsopdrijvende gevolgen heeft voor de woningmarkt. Daarnaast kunnen op deze wijze bijvoorbeeld leegstaande kleinere kantorencomplexen en winkelpanden een nieuwe bestemming krijgen, waarmee het negatieve straatbeeld voortkomend uit leegstand wordt verholpen. Tot slot

wordt door de kleinschaligheid de mogelijkheid voor het Maastrichtse MKB behouden om middels kamergewijze verhuur extra inkomsten te delven.

Derhalve stelt de Maastrichtse Studentenraad voor om in de woonprogrammering ten minste 40% van de opgave te realiseren middels kleinschalige huisvesting, waarbij het verschil tussen dit percentage en het huidige zal worden ingevuld door deze nieuwe, vierde categorie.

## 4. Conclusie

### 4.1 Samenvatting

- Gezien het gebrek aan inzicht in het totaal aantal 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.
- 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.
- 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.
- De in de nieuwe woonprogrammering benoemde verhouding van 75% grootschalige huisvesting en 25% kleinschalige huisvesting geeft geen eerlijk beeld van de werkelijkheid.
- De aan deze keuze ten grondslag liggende argumentatie ontbreekt aan inhoudelijke onderbouwing in blijkt in meerdere gevallen feitelijk onjuist.
- 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.

### 4.2 Slotwoord

Met de nieuwe woonprogrammering in het vooruitzicht heeft de gemeente Maastricht de kans om de in de afgelopen jaren voorgekomen problemen in de toekomst te voorkomen. Middels dit position paper hoop ik inzichtelijk te hebben gemaakt welke problemen de Maastrichtse Studentenraad ziet in de Woonprogrammering Studentenhuisvesting 2019-2024 zoals die ten tijde van de publicatie van dit paper voorligt, als mede de kansen die voor handen zijn om tot een voor alle belanghebbenden wenselijke programmering te komen.

Hoogachtend,

Rowan van der Broeck

Political Officer der Maastrichtse Studentenraad