

Rapport

Studentenhuisvesting

MAART 2019



Robbin Kappelhof, Rowan van der Broeck & Julian Keizer
MAASTRICHTSE STUDENTENRAAD | SINT SERVAASKLOOSTER 32, 6211TE MAASTRICHT

Inhoud		Pagina
1	Inleiding	2
1.1	Achtergrond	2
1.2	Vraagstelling	2
1.3	Werkwijze	3
2	Onderzoeksresultaten	4
2.1	Woningmarkt kwantitatief	4
2.2	Woningmarkt kwalitatief	5
2.3	Campushuisvesting	7
2.4	Huurconflicten	8
2.5	Leefbaarheid	9
3	Conclusie	11
3.1	Aanbevelingen	11
3.2	Evaluatie	11
3.3	Slotwoord	12

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.

Mede op verzoek van de wethouder is de Maastrichtse Studentenraad in het najaar van 2018 tot het besluit gekomen om een enquête onder de studentenpopulatie van Maastricht te houden. De resultaten hiervan vindt u in dit rapport.

1.2 Vraagstelling

Bij het samenstellen van de vragenlijst op basis waarvan deze enquête is uitgevoerd heeft de Maastrichtse Studentenraad de kans gegeven aan zowel de wethouder, verschillende raadsleden en aan haar stakeholders om vragen in te sturen als mede om commentaar te geven op de reeds geformuleerde vragen. Hierbij is zij op een vijftal hoofdvragen gekomen die middels verschillende deelvragen uit de enquête zijn ingevuld:

1. *Hoe heeft de Maastrichtse kamermarkt zich in kwantitatief opzicht gedurende de afgelopen jaren ontwikkeld?*
2. *Welke kwalitatieve eisen stellen studenten aan een kamer en in hoeverre wordt hier tot op heden aan voldaan?*
3. *Hoe staat de Maastrichtse student tegenover campushuysvesting?*
4. *In welke mate ervaren studenten conflicten met hun huurbaas?*
5. *Hoe welkom voelen studenten zich in Maastricht?*

1.3 Werkwijze

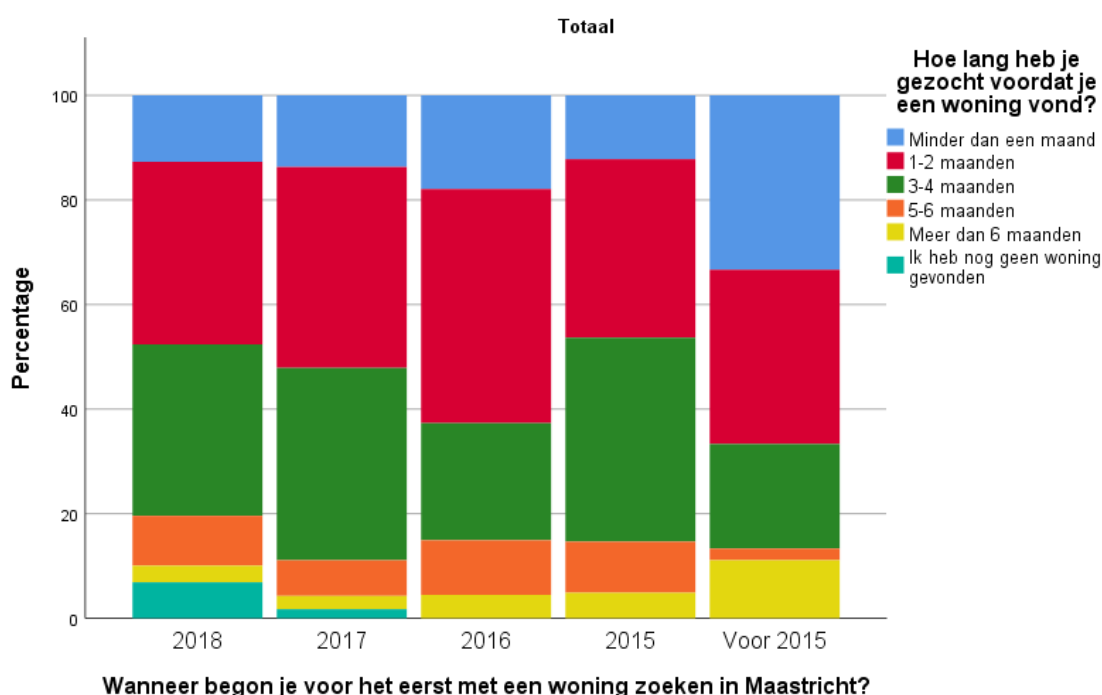
Na de vaststelling van de definitieve vragenlijst heeft de Maastrichtse Studentenraad de enquête in de maanden december, januari en februari gedurende een termijn van ongeveer twee maanden online verspreid. Hierbij heeft zij als onderdeel van de enquête studenten gevraagd hun student nummer op te geven opdat dubbele respons uit de resultaten kan worden gefilterd. Tevens worden, middels de vraag of zij in Maastricht op kamers zitten dan wel op kamers willen gaan, studenten waarop het huisvestingsbeleid niet van toepassing is uitgesloten van deelname aan het onderzoek.

Na het controleren van alle ingevulde documenten komt de totaalaantal geldige responsen uit op 461. Uitgaande van de in het Apollo rapport 2018 vastgestelde in Maastricht wonende studentenpopulatie van 14.470 leidt dit tot een foutenmarge van 4,49%. Bij de analyse van de resultaten heeft de Maastrichtse Studentenraad, waar dit relevant is, getracht de respondenten op basis van verschillende eigenschappen te categoriseren. Gezien de relatief lage respons onder Hbo-studenten en short stay studenten is hierbij enkel het onderscheid tussen Nederlandse en internationale studenten als zijnde representatief aangenomen.

2. Onderzoeksresultaten

2.1 Woningmarkt kwantitatief

Ter invulling van de vraag, "hoe heeft de Maastrichtse kamermarkt zich in kwantitatief opzicht gedurende de afgelopen jaren ontwikkeld?", zijn er als onderdeel van de enquête twee vragen voorgelegd. Allereerst is gekeken in welk jaar men voor het eerst naar een kamer op zoek is gegaan. Daarna is gevraagd hoe lang men naar deze kamer heeft moeten zoeken. Op basis hiervan kan per jaar worden vastgesteld hoe lang studenten naar een kamer op zoek zijn geweest.



Met uitzondering van het jaar 2015 toont de uitslag een redelijk constante situatie tot en met 2016. De uitschieter in 2015 kan worden verklaard door een gebrek aan betrouwbaarheid ten gevolge van de relatief lage respons voor dit jaar.

Voor de jaren 2017 en 2018, welke door de hoge respons als verreweg het meest betrouwbaar kunnen worden gezien, blijkt echter dat studenten in toenemende mate langer moeten zoeken om een kamer te vinden. Voor het jaar 2017 valt dit te verklaren als gevolg van de onverwacht grote toename van het aantal studenten gedurende het najaar. Deze piek zou echter, volgens onder meer het beleidsstuk omtrent de Woonprogrammering studentenhuysvesting Maastricht 2019-2024, eenmalig zijn en middels de realisatie van de Annadal campus reeds zijn verholpen.

De resultaten van de enquête tonen echter aan dat dit niet het geval is. Niet alleen blijkt ongeveer 2% van de studenten die in het jaar 2017 voor het eerst naar een kamer op zoek zijn gegaan zelfs na meer dan anderhalf jaar nog steeds geen kamer te hebben gevonden, ook blijkt meer dan de helft van de studenten sinds 2018 na meer dan twee maanden nog steeds geen kamer te hebben gevonden. Bovendien tonen de resultaten voor 2018 een toename van 5% van het aandeel studenten dat nog steeds geen kamer heeft gevonden.

Op basis van deze resultaten kan worden gesteld dat, sinds de inwerkingtreding van de Woonprogrammering 2016-2020, de Maastrichtse kamermarkt in toenemende mate is verkrapt. Ook blijkt dat, ondanks de realisatie van de Annadal campus, het kamertekort gedurende de afgelopen twee jaar tot op heden nog niet volledig is verholpen en in het huidige collegejaar zelfs is toegenomen.

2.2 Woningmarkt kwalitatief

Ter invulling van de vraag “*Welke kwalitatieve eisen stellen studenten aan een kamer en in hoeverre wordt hier tot op heden aan voldaan?*” zijn een aantal vragen voorgelegd als onderdeel van de enquête. Gevraagd is hierbij naar een drietal zaken:

1. Het formaat van de kamer ten opzichte van het op voorhand gewenste formaat
2. De prijs van de kamer ten opzichte van het op voorhand vastgestelde budget
3. De categorie van de huidige woning ten opzichte van de gewenste categorie

De resultaten met betrekking tot de eerste vraag tonen een vrij eenvoudig antwoord. In algemene zin kan worden geconstateerd dat studenten in Maastricht gemiddeld in een grotere kamer terecht komen dan zij op voorhand voornemens waren.

De resultaten op de laatste twee vragen zijn echter relevanter voor de conclusies van dit onderzoek en zullen derhalve hier verder worden uitgewerkt. De antwoorden op de tweede vraag, namelijk hoe de prijs van de huidige kamer zich verhoudt tot het oorspronkelijke budget, zijn uitgewerkt in de onderstaande tabel:

Prijs tov budget	Aantal respons	Percentage	Percentage cumulatief
Goedkoper	48	10,8	10,8
Gelijk aan budget	181	40,6	51,4
Duurder	217	48,8	100
Totaal	446	100	100

Uit de tabel kan worden afgelezen dat bijna de helft van de studenten momenteel meer betaalt voor zijn kamer dan zijn oorspronkelijke budget. Enerzijds kan dit gedeeltelijk worden verklaard uit het eerder benoemde gegeven dat Maastrichtse studenten gemiddeld in een grotere kamer eindigen dan waar zij oorspronkelijk naar op zoek waren. Anderzijds geeft het aan dat het voornemen van de wethouder als onderdeel van de nieuwe Woonprogrammering studentenhuysvesting om in toenemende mate te focussen op de betaalbaarheid van belang is.

De derde en laatste vraag die als onderdeel van de enquête is voorgelegd aan studenten is aan welke vorm van wonen zij de voorkeur geven. Bij beantwoording van deze vraag heeft de enquête voorzien in de mogelijkheid om meerdere voorkeuren aan te geven. De resultaten hiervan zijn, gezien de veelvuldig gedane aanname dat de woonwensen van beide groepen significant anders zijn, opgedeeld in enerzijds de Nederlandse en anderzijds de internationale studenten.

Soort (NL)	Aantal respondenten	Percentage
Hospitaregeling	24	16.0%
Kamer met gedeelde voorzieningen in gebouw met <25 eenheden	119	79.3%
Kamer met gedeelde voorzieningen in complex met >25 eenheden	32	21.3%
Studio met eigen keuken en badkamer in gebouw met <25 eenheden	56	37.3%
Studio met eigen keuken en badkamer in complex met >25 eenheden	34	22.7%
Campus	7	4.7%
Kamer Student Hotel	1	0.7%
Compleet vrijstaand appartement/huis	9	6.0%
Soort (Internationaal)	Aantal respondenten	Percentage
Hospitaregeling	55	18.4%
Kamer met gedeelde voorzieningen in gebouw met <25 eenheden	217	72.6%
Kamer met gedeelde voorzieningen in complex met >25 eenheden	87	29.1%
Studio met eigen keuken en badkamer in gebouw met <25 eenheden	148	49.5%
Studio met eigen keuken en badkamer in complex met >25 eenheden	96	32.1%
Campus	62	20.7%
Kamer Student Hotel	15	5.0%
Compleet vrijstaand appartement/huis	38	12.7%

Op basis van deze resultaten kan een drietal conclusies worden getrokken, welke in dit deel van het rapport worden behandeld.

Allereerst blijkt het beeld dat er een significant verschil is tussen de voorkeur met betrekking tot de vorm van huisvesting van Nederlandse en internationale studenten in Maastricht niet te kloppen. Sterker nog, voor beide groepen geldt eenzelfde top drie, bestaande uit 1. kamers met gedeelde voorzieningen in kleinere complexen, 2. studio's met eigen keuken en badkamer in kleinere complexen en 3. studio's met eigen keuken en badkamer in grotere complexen.

Ten tweede kan worden geconcludeerd dat internationale studenten over het algemeen minder kieskeurig zijn als het aankomt op de vorm van huisvesting. Met uitzondering van kamers met gedeelde voorzieningen in kleinere complexen scoren zij bij elke categorie een hoger percentage dan Nederlandse studenten. Gezien de mogelijkheid bij het invullen van de vraag wijst dit erop dat internationale studenten gemiddeld meer opties hebben geselecteerd dan Nederlandse studenten.

Tot slot kan worden geconstateerd dat internationale studenten gemiddeld vaker naar een kamer in een campuscomplex op zoek zijn dan Nederlandse studenten. Hoewel op basis hiervan kan worden opgemerkt dat het percentage internationale studenten dat welwillend tegenover campushuisvesting staat hoger ligt dan hetzelfde percentage onder Nederlandse studenten, blijkt de veelvuldig gedane aanname dat internationale studenten in Maastricht ook daadwerkelijk de eerste voorkeur geven aan campushuisvesting niet overeen te komen met de werkelijkheid.

2.3 Campushuisvesting

Ter invulling van de vraag "*Hoe staat de Maastrichtse student tegenover campushuisvesting?*" zijn als onderdeel van de enquête studenten bevraagd aan de hand van twee verschillende definities van een campus. Allereerst is gevraagd hoe zij tegenover huisvesting in grootschalige complexen zonder aanvullende voorzieningen staan. Ten tweede is gevraagd hoe zij tegenover huisvesting in grootschalige complexen met de bij een campus horende voorzieningen staan. Tot slot is per voorziening gepeild hoe belangrijk studenten deze als onderdeel van een campus achten.

Om dezelfde redenen als benoemd bij de vorige vraag heeft de Maastrichtse Studentenraad bij de analyse van de resultaten een scheiding gemaakt tussen Nederlandse en internationale studenten. De gemiddelde beoordeling van de beide definities van campushuisvesting is, op een schaal van 1 tot 7, in de onderstaande tabel weergegeven:

Soort complex:	Nederlandse studenten	Internationale studenten	Short stay / Exchange studenten
Aantal respondenten	150	299	12
Grootschalig	3,3	4,1	5,3
Campus	3,8	4,6	6,2

Uit de resultaten weergegeven in de tabel kunnen twee conclusies worden getrokken:

Allereerst bevestigen de resultaten het beeld zoals weergegeven in hoofdstuk 2.2 van dit rapport. Hoewel internationale studenten gemiddeld welwillender dan Nederlandse studenten tegenover campussen staan, bevestigen de resultaten niet het beeld dat er een grote behoefte aan deze vorm van huisvesting bestaat onder internationaal studerend Maastricht bestaat. De enige groep waarbij deze conclusie wel op basis van de uitkomsten zou kunnen worden getrokken zijn short stay studenten. Het probleem is echter dat het aantal short stay respondenten dermate laag is dat op basis van deze uitkomsten geen betrouwbare conclusies kunnen worden getrokken.

Daarnaast tonen de resultaten weergegeven in de tabel dat zowel Nederlandse als internationale studenten gemiddeld welwillender tegenover campushuisvesting met de bijbehorende voorzieningen staan dan grootschalige complexen zonder deze voorzieningen.

Naast de vraag hoe studenten tegenover campushuisvesting staan, zijn studenten middels de enquête ook bevraagd naar het belang van de verschillende soorten voorzieningen als onderdeel van een wooncampus. De resultaten hiervan zijn, wederom op een schaal van 1 tot 7, weergegeven in de onderstaande tabel:

Onderdeel campus:	Gemiddelde behoefte:
Wasmachine en droger	6,1
Fietsenstalling	5,6
Gezamenlijke ruimte	5,2
24/7 studieruimte	5,1
Sportfaciliteiten	4,4
Mensa	4,2

2.4 Huurconflicten

Ter invulling van de vraag *"In welke mate ervaren studenten conflicten met hun huurbaas?"* zijn in de enquête een viertal redenen tot conflict opgenomen: problemen met het terugkrijgen van de borgsom, achterstallig onderhoud, inbreuk op de privacy en onredelijke boetes. Aan de studenten is allereerst gevraagd of zij een of meerdere van deze vormen van conflict hebben ervaren en zo ja, binnen welke termijn dit probleem is opgelost.

De resultaten van de eerste vraag, namelijk welke vorm(en) van conflict studenten met hun huurbaas hebben ervaren, worden weergegeven in de onderstaande tabel:

Soort conflict:	Aantal respondenten:	Percentage:
Geen	186	40%
Terugkrijgen borgsom	73	16%
Achterstallig onderhoud	174	38%
Inbreuk op de privacy	84	18%
Onredelijke boetes	45	10%

Vervolgens is aan studenten, indien zij één of meerdere van de bovenstaande conflicten hebben ervaren, gevraagd binnen welke termijn dit conflict is opgelost:

Termijn:	Borgsom:	Onderhoud:	Privacy:	Boetes:
Niet opgelost	43,8%	42,5%	78,6%	71,1%
Binnen een maand	8,2%	12,1%	11,8%	13,3%
Binnen 1-2 maanden	9,6%	21,8%	2,4%	4,4%
Binnen 2-3 maanden	20,6%	12,7%	3,6%	4,4%
Binnen 3-6 maanden	11,0%	9,2%	0,0%	2,2%
Langer dan 6 maanden	6,8%	1,7%	3,6%	4,4%

De resultaten schetsen een schokkend beeld van het contact tussen de student en zijn huurbaas. Twee op de vijf studenten geven aan in het verleden een of meerdere conflicten te hebben ervaren met hun huurbaas. Ook blijkt dat bijna 40% van de studenten achterstallig onderhoud aan het complex waar hij of zij woont ondervindt.

Bij elk van de vier categorieën blijkt dat in meer dan 40% van de gevallen dit conflict nooit is opgelost. Met name bij conflicten die betrekking hebben op een inbreuk van de privacy en het uitschrijven van onredelijke boetes blijkt dat met respectievelijk 78,6% en 71,1% een buitengewoon groot aandeel van de conflicten niet tot een oplossing komt.

2.5 Leefbaarheid

Ter invulling van de vraag "*Hoe welkom voelen studenten zich in Maastricht?*" zijn als onderdeel van de enquête twee vragen geformuleerd. Allereerst is studenten gevraagd hoe welkom zij zich in hun buurt voelen. Daarnaast is hen gevraagd hoe zij het contact met hun niet-studenten burens ervaren.

De resultaten van beiden vragen worden weergegeven in de volgende twee tabellen:

Hoe welkom voel je je in je buurt?

Ik voel me:	Aantal:	Percentage	Percentage cumulatief
Erg onwelkom	3	0,7%	0,7%
Onwelkom	15	3,3%	4,0%
Redelijk onwelkom	65	14,6%	18,6%
Gemiddeld	143	32,1%	50,7%
Redelijk welkom	99	22,2%	72,9%
Welkom	87	19,5%	92,4%
Zeer welkom	34	7,6%	100%
Totaal:	446	100%	100%

Hoe is het contact met je niet-studenten buren?

Het contact is:	Aantal:	Percentage	Percentage cumulatief
Erg slecht	28	6,3%	6,3%
Slecht	58	13,0%	19,3%
Redelijk slecht	75	16,8%	36,1%
Gemiddeld	178	39,9%	76,0%
Redelijk goed	63	14,1%	90,1%
Goed	30	6,7%	96,9%
Zeer goed	14	3,1%	100%
Totaal:	446	100%	100%

Waar gedurende de afgelopen jaren in Maastricht voornamelijk aandacht is geweest voor de wijze waarop stadsbewoners het contact met studenten en de gevolgen hiervan voor de leefbaarheid ervaren, wijzen de enquêteresultaten uit dat ook de wijze waarop studenten het contact met de stad ervaren aandacht verdient. Zoals blijkt uit de eerste tabel geeft minder dan de helft van de studenten aan zich ook maar redelijk welkom te voelen in zijn buurt.

De gevolgen hiervan kunnen grote nadelen hebben voor de stad Maastricht. Waar de gemeente veelvuldig aangeeft in te willen zetten op het behouden van studenten na hun studententijd in de stad, kan deze ambitie in gevaar komen indien studenten zich niet meer welkom voelen in de buurt waar zij wonen.

Daarnaast geeft slechts een kwart van de studenten aan het contact met zijn niet studenten burens als positief te ervaren. Ook dit kan in zekere mate tot problemen leiden. Naast het feit dat goed contact tussen burens het woongenot bevordert, is bij een positief contact tussen studenten en hun burens de kans groter dat problemen omtrent (woon)overlast onderling kunnen worden verholpen, wat leidt tot een positievere ervaring van de leefbaarheid.

3. Conclusie

3.1 Aanbevelingen

Op basis van de uit dit rapport naar voren komende feiten kan worden gesteld dat het huidige beleid omtrent studentenhuysvesting een aantal belangrijke wijzigingen vereist. De vraag die dan ook voor ligt is in hoeverre de woonprogrammering zoals deze in eerste aanleg aan de raad wordt voorgelegd hier in voldoende mate in voorziet.

Enkel op basis van de resultaten van de aan dit rapport ten grondslag liggende enquête kunnen echter geen aanbevelingen gedaan worden die volledig recht doen aan de complexiteit van de situatie. Derhalve is de Maastrichtse Studentenraad tot het besluit gekomen om het doen van aanbevelingen als onderdeel van dit rapport achterwege te laten. Middels haar position paper zal de Maastrichtse Studentenraad, mede op basis van de conclusies voortkomend uit dit rapport, uitgebreid in gaan op haar aanbevelingen ten aanzien van de nieuwe woonprogrammering.

3.2 Evaluatie

In navolging van de uitvoering als mede de rapportering van dit onderzoek heeft de Maastrichtse Studentenraad het hieraan ten grondslag liggende proces geëvalueerd. Mede gezien het feit dat zij voornemens is om dit onderzoek jaarlijks uit te voeren, zal dit rapport ingaan op de mogelijkheden tot verbetering richting de toekomst.

Allereerst is bij het opstellen van de vragenlijst van de in dit rapport behandelde enquête ervoor gekozen om bij een aantal vragen de mogelijkheid tot het geven van een open antwoord te bieden. De hieruit voortkomende antwoorden blijken echter gezien het uiteenlopende karakter hiervan niet bruikbaar te zijn geweest bij het in beeld brengen van de onderzoeksresultaten als onderdeel van dit rapport. Derhalve adviseert het bestuur van de Maastrichtse Studentenraad haar opvolgers om bij de heruitvoering van dit onderzoek gedurende de komende jaren het aantal mogelijkheden tot het geven van een open antwoord te verminderen.

Daarnaast kan worden geconstateerd dat het aandeel van de respons voortkomend uit Hbo-studenten en short stay studenten dermate laag is dat op basis hiervan geen gegronde conclusies met betrekking tot de wensen van deze specifieke groepen kunnen worden getrokken. Op basis hiervan komt de Maastrichtse Studentenraad tot het advies om bij heruitvoering van dit onderzoek bij uitstek in te zetten op een toename van het aantal respondenten voortkomend uit deze twee groepen.

Tot slot heeft het huidige onderzoek bij het onderdeel campushuysvesting deze vorm van huysvesting voornamelijk gedefinieerd als zijnde grote complexen die al dan niet voorzien zijn van bepaalde voorzieningen. Met het oog op het voornemen van de gemeente om in de

regio Randwyck de zogeheten Health Campus te realiseren, kan worden gesteld dat het van belang is om bij heruitvoering van dit onderzoek meer informatie boven tafel te krijgen met betrekking tot dit specifieke voorstel.

3.3 Slotwoord

Graag danken wij alle respondenten voor het invullen van de aan dit rapport ten grondslag liggende enquête. Ook gaat onze dank uit naar de wethouder, raadsleden en stakeholders die hun input geleverd hebben voor de in de enquête gehanteerde vragenlijst. Tot slot willen wij allen die een bijdrage bij het verspreiden van de enquête danken.

Eenieder die de gehanteerde vragenlijst, als mede de onverwerkte data voortkomend uit de enquête, in wil zien kan hiervoor contact op nemen met het bestuur van de Maastrichtse Studentenraad.