Bijlage 2

Programmering studentenhuisvesting 2026-2030

Tussentijdse aanvulling op Woonprogrammering Maastricht 2021-2030



Gemeente Maastricht
Beleid en Ontwikkeling
Versie 19 april 2023

Inhoudsopgave

SAMENVATTING I
1. AANLEIDING 1
2. SCENARIO'S 2
3. PROGRAMMA IN AANTALLEN 3
4. PROGRAMMA KWALITATIEF 6
5. MONITORING 14
BIJLAGE 1 ONTWIKKELING AANTALLEN STUDENTEN EN STUDENTENHUISVESTING 16
BIJLAGE 2 OVERZICHT POTENTIËLE LOCATIES STUDENTENHUISVESTING 18
BIJLAGE 3 INTAKEFORMULIER INITIATIEVEN GROOTSCHALIGE STUDENTENHUISVESTING 19

SAMENVATTING

De huidige woonprogrammering studentenhuisvesting -onderdeel van de door de raad in februari 2021 vastgestelde woonprogrammering 2021-2030- loopt tot en met 2025. Er is destijds besloten niet verder in de tijd door te kijken vanwege de onzekerheden over de te verwachten aantallen studenten op de lange termijn.

In verband met een goede onderbouwing voor en de tijdige voorbereiding van projecten studentenhuisvesting voor na het jaar 2025 is het noodzakelijk dat nu het programma voor de jaren 2026-2030 wordt bepaald. Dat programma wordt in deze nota beschreven. Het programma krijgt daarmee een looptijd die gelijk is het aan het stedelijk woningbouwprogramma.

Het programma draagt bij aan de verdere doorontwikkeling van Maastricht als kennisstad en houdt rekening met de leefbaarheid van woonstad Maastricht, met name door de blijvende nadruk op grootschalige studentenhuisvesting (meer dan 26 eenheden) en een gematigde ontwikkeling van de kleinschalige studentenhuisvesting door het omzetten en splitsen van bestaande woningen.

De onzekerheden over de toekomstige ontwikkelingen bij studentenhuisvesting zijn op dit moment nog groter dan bij het vaststellen van de eerdere Programmering Studentenhuisvesting die nog tot 2025 loopt, zowel aan de vraagkant als de aanbodkant. Aan de vraagkant speelt de landelijke discussie over de regulering van de instroom van de internationale studenten. Dit kan een groot effect gaan hebben op de tot nu toe veronderstelde groeiverwachting van de studentenpopulatie in Maastricht en later in het jaar mogelijk aanleiding geven tot bijstelling van de hier gepresenteerde prognose. Voorstellen van de minister over het beperken van de instroom zijn meerdere malen uitgesteld en worden nu pas verwacht in mei 2023. Hoewel UM en Zuyd Hogeschool bij de minister hebben aangedrongen op een uitzonderingspositie met betrekking tot het beperken van de instroom van internationale studenten, is op dit moment nog niet duidelijk of dit ook gehonoreerd gaat worden.
Aan de aanbodkant speelt de algehele problematiek op de woningmarkt: stijgende rente, stijgende materiaalprijzen en personeelstekorten.

Deze onzekerheden zijn echter geen reden om nu geen richtinggevende uitspraken over de programmering voor studentenhuisvesting te doen. Deze zijn immers nodig om de voortgang in de programmering te borgen en daarmee toekomstige studenten te voorzien van voldoende huisvesting en marktpartijen meer zicht te geven op de ontwikkelingsmogelijkheden na 2026. Daarbij wordt uitgegaan van het voortzetten van de groei van de universiteit met 3% per jaar.

De onzekerheden geven wel aanleiding om net als bij de reguliere woonprogrammering om flexibel (‘adaptief”) te programmeren. Dat betekent werken met een programma met onder- en bovengrenzen. Via gerichte monitoring wordt gevolgd of de feitelijke ontwikkelingen verlopen zoals verwacht of dat er aanpassingen in de programmering nodig zijn. Door eenheden te realiseren die gebruikt kunnen worden voor de huisvesting van verschillende doelgroepen (“doelgroep neutraal bouwen”) en door het mengen van verschillende doelgroepen in één gebouw (“Magic mix”) kunnen veranderingen in de vraag naar studentenhuisvesting grotendeels flexibel worden opgevangen. Dit kan de vorm krijgen van een gebouw met allemaal dezelfde

eenheden waar verschillende doelgroepen wonen, maar ook met per doelgroep in omvang en uitrusting verschillende eenheden.

Deze programmering moet daarom worden gezien als een tussenprogrammering. Een meer definitieve programmering is pas mogelijk als niet alleen duidelijk is wat de rijksmaatregelen voor de regulering van de instroom van internationale studenten zijn, maar ook wat de concrete effecten hiervan zijn voor Maastricht. Deze zullen naar verwachting niet eerder dan bij de instroom van het studiejaar 2024-2025 te zien zijn.

In dit raadsvoorstel is opgenomen dat de huidige programmering voor 2021-2025 ongewijzigd wordt doorgetrokken. Het programma blijft daarmee gebaseerd op een groei van het totaalaantal studenten van 3% per jaar, waarvan 80% in Maastricht gaat wonen. De overige 20% gaat of blijft in de omliggende regio (al dan niet thuis) wonen.

Op basis van een analyse van de sinds de woonprogrammering 2021-2030 verschenen Apolloprognoses is geconcludeerd dat de kwalitatieve kant van de huidige programmering nog steeds overeind staat en ook voor de jaren 2026-2030 uitgangspunt voor beleid kan zijn. Dat betekent dat er gestuurd blijft worden op grootschalige locaties. En de gemeente blijft sturen op betaalbaarheid via maximumprijzen. Het is immers makkelijker om als de omstandigheden daar aanleiding toe geven woningen duurder te maken, maar het omgekeerde is niet of nauwelijks mogelijk. Eenmaal duur wordt zelden of nooit goedkoper. En de uitkomsten van Apollo geven daar alle aanleiding toe. De woonlasten liggen in Maastricht weliswaar rond het Nederlands gemiddelde, maar omdat de inkomens van studenten in Maastricht duidelijk lager zijn dan het landelijke gemiddelde (met name omdat Maastricht een groot aandeel internationale studenten heeft en deze groep een lager dan gemiddeld inkomen heeft, is de woonquote (het deel van het inkomen dat aan wonen wordt uitgegeven) in Maastricht relatief hoog.

1. Aanleiding

Looptijd
In de woonprogrammering 2021-2030 (vastgesteld 9 februari 2021) is een programma studentenhuisvesting opgenomen dat loopt tot en met het jaar 2025. Voor studentenhuisvesting is voor een kortere looptijd gekozen vanwege de toenmalige onzekerheden over de te verwachten aantallen studenten.

Inmiddels lopen de eerste voorbereidingen (inventarisatie locaties, haalbaarheidsonderzoeken) voor plannen studentenhuisvesting voor de jaren 2026 en daarna. In verband hiermee is het nodig het programma voor de jaren 2026-2030 vast te leggen op basis van een onderbouwd beeld over de woningbehoefte van studenten na 2025. De prognoses en het daarop te baseren woningbouwprogramma voor studenten voor na 2030 zullen aan de orde komen wanneer het stedelijk woningbouwprogramma voor de jaren 2030 en verder (in de loop van 2028 en 2029) zal worden opgesteld.

Blijvende onzekerheid over ontwikkeling internationale studenten
De onzekerheden over de ontwikkeling van de studentenaantallen voor de jaren 2026-2030 waren in 2021 met name ingegeven door de Coronacrisis. Nu speelt vooral de discussie over de toegankelijkheid van het hoger onderwijs voor internationale studenten. Juni 2023 zal het Kabinet volgens planning de Toekomstverkenning Hoger Onderwijs 2040 uitbrengen. Vooruitlopend daarop zal de minister van Onderwijs in mei 2023 met voorstellen komen voor het reguleren van de instroom van internationale studenten. Vooruitlopend daarop heeft de minister voor Onderwijs (op aangeven van de 2^{e} Kamer) besloten tot een verbod op de werving van internationale studenten in het buitenland. In gezamenlijkheid met andere universiteitssteden heeft de gemeente Maastricht de minister verzocht om maatwerk per regio mogelijk te maken.

Doorontwikkeling Brightlands Health Campus Randwyck
Deze programmering is input voor de verdere invulling van het vastgoedprogramma van de campus in Randwyck. Het proces om te komen tot een nieuwe gebiedsvisie en een daarop gebaseerd uitvoeringsprogramma kent een apart traject en maakt dus geen onderdeel uit van dit raadsvoorstel.

2. Scenario’s

Waar zit de groei?
Getalsmatig is de groep universitaire studenten het grootst. Zij maken bijna driekwart uit van het totaalaantal studenten (WO 72%, HBO 17%, MBO, 11%; bron: Monitor studentenhuisvesting Apollo 2022). Dat aandeel wordt nog groter als we kijken naar de uitwonende studenten die eigen huisvesting hebben (WO; 81%, HBO: 16%, MBO 3%; bron: Monitor studentenhuisvesting Apollo 2022). Voor de prognose over de huisvestingsopgave is de ontwikkeling van de WO-studenten daarmee de belangrijkste variabele. Tegelijkertijd zijn de onzekerheden het grootst bij de ontwikkeling van het aantal internationale studenten. De absolute aantallen en onzekerheden zijn in het HBO en MBO veel kleiner. Voor de laatste groep komt daar nog bij dat het grootste deel van de MBO thuiswoont en dus geen beroep doet op studentenhuisvesting.

Uitwerking in 3 scenario’s
Er zijn drie scenario’s opgesteld die aangeven wat het effect is van verschillende groeipercentages op de woningbehoefte en het daarop te baseren programma. De langjarige historische ontwikkeling zit met 3,6% (zie bijlage 1) tussen het 2^{e} en 3^{e} scenario in.

Alle drie scenario’s passen binnen de doelstelling om de verwachte doorontwikkeling van het hoger onderwijs in Maastricht in te passen binnen de op basis van de Stadsvisie en omgevingsvisie gewenste doorontwikkeling van Maastricht, gericht op het versterken van haar bestaande kwaliteiten als woon-, werk- en leefstad.

De scenario’s variëren met de verwachte groei in het WO. De aantallen HBO en MBO studenten zijn in de 3 scenario’s gelijk gehouden.

Scenario’s programmering

2% groei WO	**3% groei WO**	**4% groei WO**
1.700 eenheden 2026-2030 = 340 per jaar	2.400 eenheden 2026-2030 = 480 per jaar	3.100 eenheden 2026-2030 = 620 per jaar

Het eerste scenario gaat uit van een afnemende groei. Het tweede scenario gaat uit van het ongewijzigd doortrekken van de huidige programmering. Het derde scanario gaat uit van een structureel hogere groei.

3. Programma in aantallen

Doortrekken huidig programma
De onzekerheden over de instroom van internationale studenten maken het noodzakelijk om adaptief te programmeren om proactief te kunnen inspelen op actuele ontwikkelingen. Het huidige programma van gemiddeld 480 eenheden voor de jaren 2021-2025 wordt hierbij doorgetrokken naar de jaren 2026-2030. Dit is gebaseerd op een voorzetting van de groei van gemiddeld 3% per jaar (uitgaande de studentenpopulatie in 2021) en ervan uitgaande dat 80% van de studenten in Maastricht gaat wonen.[1]

Tabel 1

Programma studentenhuisvesting 2026-2030

Programma	Aantal eenheden	Specificatie
Programma totaal	3.000	
Waarvan in Maastricht (80%)	2.400	
Programma grootschalig (26 eenheden of meer)	*Minimaal 1.800*	*= minimaal 75% van totaal programma*
Programma kleinschalig ('40-40-40') (tot en met 25 eenheden)	*Maximaal 600*	*= maximaal 25% van totaal programma*
Waarvan in regio (20%)	600	

Getalsmatig is de groep universitaire studenten binnen de totale groep studenten het grootst. Zij maken bijna driekwart uit van het totaalaantal studenten (WO 72%, HBO 17%, MBO, 11%; bron: Monitor studentenhuisvesting Apollo 2022). Dat aandeel wordt nog groter als we kijken naar de uitwonende studenten die eigen huisvesting hebben (WO; 81%, HBO: 16%, MBO 3%; bron: Monitor studentenhuisvesting Apollo 2022). Voor de prognose over de huisvestingsopgave is de ontwikkeling van de WO-studenten daarmee de belangrijkste variabele. Tegelijkertijd zijn de onzekerheden het grootst bij de ontwikkeling van het aantal internationale studenten en die zijn in WO het sterkst vertegenwoordigd. De absolute aantallen en onzekerheden zijn in het HBO en MBO veel kleiner. Voor de laatste groep komt daar nog bij

[1] Er worden jaarlijks landelijke prognoses voor de ontwikkeling van de studentenaantallen opgesteld (Apollo monitor). Deze hebben in het verleden voor Maastricht (als ook voor andere studentensteden) een beperkte voorspellende waarde gehad. In de programmering 2021-2025 is er daarom voor gekozen deze niet te hanteren. Gezien de huidige grote onzekerheden over de instroom van internationale studenten is ervoor gekozen om deze landelijke prognose ook niet als uitgangspunt voor de programmering 2026-2030 te gebruiken.

dat het grootste deel van de MBO studenten thuis woont en dus geen beroep doet op studentenhuisvesting.

In de woondeal Limburg is de programmering studentenhuisvesting 2021-2025 doorgetrokken naar het jaar 2040. Dat komt uit op een toename van ca. 7.000 eenheden tot 2040.

Bij de berekening van het aantal benodigde eenheden is rekening gehouden met de groei van het aantal short stay (“studiepuntmobiele”) studenten en het programma is opgehoogd met een compensatie voor het wegvallen van studentenkamers door het door de verhuurder aanpassen van de doelgroep of ombouw van kamers naar zelfstandige eenheden waarbij het aantal eenheden vermindert. Er is geen rekening gehouden met vermindering van het kameraanbod als gevolg van illegale situaties die niet gelegaliseerd kunnen worden.

Met dit woningbouwprogramma kan -indien deze tijdig wordt gerealiseerd- worden voorzien in de woningvraag van studenten en wordt de groei van het hoger onderwijs ondersteund. Deze doorontwikkeling van het hoger onderwijs is van groot belang voor Maastricht en de regio. Zij vormt een bron een van sociaal-maatschappelijke en sociaaleconomische vernieuwing in en van Maastricht. Dat komt alle inwoners ten goede. De werkelijke betekenis van het hoger onderwijs is niet primair financieel economisch van aard. De primaire functie van hoger onderwijs is het onderwijzen van studenten en uitvoeren van onderzoek. De maatschappelijke meerwaarde van de afgeleide kennis, human capital en innovatie is veel breder en vormt de basis van welzijn en welvaart.

Aandeel wonend in Maastricht

Voor de huisvestingsopgave is naast de ontwikkeling van het totaalaantal studenten van belang hoeveel studenten in Maastricht (willen) wonen. In de huidige woonprogrammering rekenen we met een aandeel van 80%. In 2022 was bijna tweederde (63%) van de studenten in Maastricht uitwonend (op kamers of in zelfstandige eenheid). Verder blijkt (uit hier niet weergegeven cijfers) dat het aandeel studenten dat buiten Maastricht woont de afgelopen jaren is gegroeid.

Tabel 2

Aantal voltijdsstudenten studerend aan onderwijsinstelling Maastricht

	Wonend in Maastricht		Wonend elders		TOTAAL
	thuiswonend	uitwonend	thuiswonend	uitwonend	
Aantal	300	16.500	4.500	4.700	26.000
Aandeel	1%	63%	17%	18%	100%

Bron: DUO, CBS, bewerking Abf, cijfers 2022

Het aandeel van 80% in de huidige programmering is daarmee relatief hoog. Er is voor gekozen om dit percentage in de nieuwe programmering op 80% te laten. Het is aannemelijk dat een deel van de studenten bij gebrek aan (tijdig beschikbaar en/of betaalbaar) aanbod nu

noodgedwongen buiten Maastricht woont, maar liever in Maastricht zou willen wonen. Door in de programmering een ruim aandeel wonend in Maastricht op te nemen, kan de stad ook op deze woningvraag inspelen. De gedachte hierachter is dat Maastricht zelf zoveel mogelijk studenten wil opvangen en geen groot beroep wil doen op de regio.

Huidig tekort
Volgens de landelijke monitor studentenhuisvesting Apollo is de actuele marktsituatie kwantitatief gezien relatief ontspannen. De actieve zoekduur is met gemiddeld 4 maanden relatief gunstig en lager dan het landelijk gemiddelde. De monitor geeft aan dat er een actueel statistisch berekend tekort is van 200 eenheden (1,2%).

Kleinschalige studentenhuisvesting
In 2021 heeft de raad besloten om de quotering voor kleinschalige studentenhuisvesting ongewijzigd te laten. En bij de bespreking van het peilvoorstel voor splitsen en omzetten in november 2022 heeft de raad te kennen gegeven de quotering te willen handhaven. Dat is in dit raadsvoorstel overgenomen.

Het aantal van 120 eenheden per jaar is een maximum. Als het aantal afgegeven vergunningen structureel achterblijft kan dit worden opgevangen door meer grootschalige studentenhuisvesting. Uit de evaluatie van de beleidsregels voor splitsen en omzetten is gebleken dat de beschikbare quota de afgelopen jaren (met name bij kleinschalige herbestemming) niet volledig zijn opgebruikt. Door diverse redenen staat de kleinschalige studentenhuisvesting onder druk. De stijgende rente, hogere bouwkosten, fiscale maatregelen, de opkoopbescherming maken dit voor investeerders en ontwikkelaars minder aantrekkelijk dan voorgaande jaren. In 2024 worden nieuwe beleidsregels voor splitsen, omzetten en kleinschalige herbestemming van kracht. Verwacht mag worden dat door de in aanpassing van de beleidsregels opgenomen verruiming voor kleinschalige herbestemming (waarbij de beperking tot monumenten vervalt) er meer woonruimte beschikbaar komt door herbestemming. Gemonitord wordt hoe het verloop is van het aantal uitgegeven vergunningen.

Studentenhuisvesting in de regio
Dit programma gaat ervan uit dat 20% van de groei van uitwonende studenten wordt opgevangen in de regio. Dat komt neer op een groei van ca. 100 studenten per jaar. We zijn met de regiogemeenten in gesprek over de ontwikkelingen van projecten. Een belangrijke voorwaarde daarbij is dat er voor internationale studenten een passend reisproduct wordt ontwikkeld.

4. Programma kwalitatief

Locatiekeuze grootschalige studentenhuisvesting
De criteria voor de locatiekeuze van grootschalige studentenhuisvesting (vanaf 26 eenheden) zijn ongewijzigd ten opzichte van de programmering 2021-2025:

- Prioriteit ligt bij herbestemming van monumentale niet-woongebouwen;
- Voorkeursligging: centrum en omliggende buurten of nabij clusters van onderwijsvoorzieningen;
- Gunstige ligging nabij knooppunten van OV;
- Enigszins solitaire ligging.

De keuze om de verdere groei van studentenhuisvesting primair te blijven opvangen in grootschalige studentenhuisvesting komt voort uit de wens om de druk op de bestaande woningvoorraad te verminderen en verdringing van andere doelgroepen (gezinnen, starters, middeninkomens) te voorkomen. Een tweede overweging is dat hiermee een bijdrage kan worden geleverd aan het beperken van de overlast die gepaard gaat met het stallen van fietsen en het achterlaten van huishoudelijk afval in de openbare ruimte in woonbuurten. Grootschalige huisvesting biedt de mogelijkheid voor het stellen van passende bouwkundige maatregelen en professioneel beheer als ook voor het realiseren van gemeenschappelijke ruimten voor ontspanning en gezamenlijke activiteiten.

Enigzins solitair gelegen betekent enigszins afgezonderd. Dit betekent dat het in de regel gaat om een afzonderlijk gebouw. Waarbij het gebouw op enige afstand is gelegen van andere bebouwing (met name woonbebouwing). Omdat elke situatie anders is, is het niet doelmatig om hiervoor vaste criteria te hanteren. Per locatie wordt beoordeeld of er sprake is van (voldoende) solitaire ligging. Daarnaast zal bij de beoordeling van een plan door de gemeente worden aangegeven hoe dit het beste kan worden ingevuld om tot een zorgvuldige inpassing in de omgeving te komen.

Relatie met de doorontwikkeling van de Brightlands Maastricht Health Campus
Randwyck transformeert de komende jaren in een gebied met een mix van onderwijs, research & development, werken, wonen, en horeca dat zorgt voor een vruchtbaar klimaat voor ondernemerschap en innovatie. In het proces van de doorontwikkeling van de campus in Randwyck en het daaraan te verbinden uitvoeringsprogramma zal de huisvestingsvraag van studenten worden meegenomen.

Bij de invulling van de grootschalige locaties wordt uitgegaan van 1 grotere studentencampus in Randwyck, al dan niet verspreid over een aantal verschillende gebouwen. Goed met de stad geïntegreerde campushuisvesting versterkt de levendigheid en leefbaarheid van de Brightlands Maastricht Health Campus. De keus voor een aanzienlijk programma in Randwyck (dat overigens niet beperkt hoeft te blijven tot de Maastricht Health Campus, maar zich ook kan uitstrekken over omliggend gebied) wordt ook gerechtvaardigd door de uitkomsten van de landelijke monitor Studentenhuisvesting Maastricht. Daaruit blijkt dat ook Randwyck en omgeving bij studenten in de belangstelling staan.

Grootschalige studentenhuisvesting op andere plekken
Naast de realisatie van een aanzienlijk deel van het programma in Randwyck, kunnen verspreid over de stad en passend binnen de criteria een aantal kleinere locaties een bijdrage leveren aan de invulling van de woonopgave voor studenten en de invulling van nieuwe, levendige ontmoetingsplekken in de stad. Het aantal kan daarbij variëren al naar gelang de locatie.
Bij de invulling van de opgave wordt in navolging van de huidige programmering prioriteit gegeven aan herbestemming van (bij voorkeur) monumentale gebouwen.

Betaalbaarheid
De landelijke monitor studentenhuisvesting Apollo laat zien dat de woonlasten in Maastricht weliswaar rond het Nederlands gemiddelde liggen. Maar omdat de inkomens van studenten in Maastricht duidelijk lager zijn dan het landelijke gemiddelde, is de woonquote (het deel van het inkomen dat aan wonen wordt uitgegeven) in Maastricht relatief hoog. Veel studenten willen verhuizen. De belangrijkste verhuisredenen zijn studieplannen (31%) en goedkoper willen wonen (30%). En studenten die willen verhuizen, maar dat nog niet hebben gedaan, hebben daarvan afgezien omdat ze het aanbod te duur vonden of er geen betaalbaar aanbod beschikbaar was. Dit speelt bij internationale studenten nog sterker dan bij Nederlandse studenten. Bijna de helft van de internationale studenten geeft aan in het buitenland te blijven wonen, omdat zij in Maastricht geen betaalbaar huisvestingaanbod kunnen vinden.

Het is van cruciaal belang dat er scherp gestuurd blijft worden op betaalbaarheid. De woonlasten stijgen over de hele linie, maar het sterkst bij studentenhuisvesting. Daartoe zijn in de programmering 2019-2024 in afwijking van de reguliere woonprogrammering niet alleen maxima gesteld aan de huren maar ook aan de maximale woonlasten. Reden hiervoor is dat met name bij projecten studentenhuisvesting de bijkomende kosten een steeds groter deel van de woonlasten zijn gaan uitmaken. Met andere woorden: de huren kunnen wel laag zijn, maar dat biedt geen garantie op voor studenten betaalbare woonlasten. De andere kant van de medaille is natuurlijk dat hoe strenger de voorwaarden ten aanzien van de huren zijn, des te moeilijker het wordt om plannen "rond te rekenen".

De maximumbedragen zijn in de loop van de jaren geïndexeerd met de inflatie (ConsumentenPrijsIndex van het CBS). Onderstaand zijn de bedragen voor 2023 vermeld. Daarbij zijn in afwijking van eerdere jaren de kosten voor energie en water niet meegenomen in het maximum. Reden hiervoor is de grote onzekerheid over de toekomstige ontwikkeling van de energielasten en daarmee het niet kunnen onderbouwen van een te stellen maximum. In plaats daarvan wordt de voorkeur gegeven aan een systeem dat het energieverbruik van elke eenheid individueel wordt gemonitord, zodat elke student inzicht krijgt in het individuele verbruik en daar ook zelf in kan sturen door het aanpassen van het warmtegebruik (zoals bijvoorbeeld bij de studentenhuisvesting in het voormalige Bonnefantencollege aan de Tongerseweg).

	kale huur	subsidiabele servicekosten[2]	overige servicekosten	Buiten berekening blijven energie en water
Kamers (=onzelfstandig)		n.v.t.	PM	Geen maximum, werkelijke kosten; afrekening bij voorkeur o.b.v. monitoring per individuele wooneenheid
	samen max. € 376,- (prijspeil 2023)			
Wooneenheden (=zelfstandig)	€ 404,20	max. € 48,-	PM	Geen maximum, werkelijke kosten; afrekening bij voorkeur o.b.v. monitoring per individuele wooneenheid
	samen max. kwaliteitskortingsgrens € 452,20 (prijspeil 2023)		PM	
	samen max. € 543,- (prijspeil 2023)			

Bij de berekening van de totale kosten worden de kosten voor eventuele stoffering meegeteld. De kosten voor meubilering worden hierin niet meegenomen en blijven dus buiten de berekening. De huurprijzen zijn exclusief huurtoeslag.

Bij de overige servicekosten gaat de voorkeur uit naar een systeem waarbij de huurder zoveel mogelijk keuzevrijheid heeft bij de afname van services. Met andere woorden: een zo min mogelijk verplichtend servicepakket. Voor de short stay studenten wordt uitgegaan van 100% gemeubileerd aanbod.

Bovenstaande eisen zullen evenals voorgaande jaren alleen worden gehanteerd bij de beoordeling van grootschalige plannen (vanaf 26 eenheden). Bij het beoordelen van aanvragen voor kleinschalige studentenhuisvesting (splitsen en omzetten van bestaande woningen en kleinschalige herbestemming) zullen deze eisen niet worden gehanteerd, omdat de gemeente geen mogelijkheden heeft om dit, bijvoorbeeld via de hiervoor af te geven omgevingsvergunning, af te dwingen.

Woninggrootte

Tot op heden hanteert de gemeente bij studentenhuisvesting geen extra eisen (dat wil zeggen aanvullend op de minimumeisen uit het landelijk Bouwbesluit[3]) ten aanzien van de woninggrootte. Dat was primair ingegeven door de grote nadruk die op betaalbaar bouwen is gelegd. Daar komt verandering in. Zie tabel 3 met een overzicht van alle grootte-eisen zoals deze (gaan) gelden voor reguliere woningbouw en studentenhuisvesting. Daarin zijn voor *alleen kleinschalige* studentenhuisvesting extra grootte-eisen opgenomen. De overige eisen zijn reeds

[2] Subsidiabel voor de wet huurtoeslag zijn: kosten energie algemene ruimten, schoonmaakkosten algemene ruimten, kosten huismeester en kapitaal- en onderhoudskosten algemene ruimten. Elk voor maximaal € 12,- per maand.

[3] Min. 5 m^2 voor een onzelfstandige kamer, min 15 m^2 voor een zelfstandige studenteneenheid en min. 18 m^2 voor een zelfstandige eenheid voor andere doelgroepen dat studenten. Daarnaast geldt voor onzelfstandige kamers dat een kamerbewoner naast de eigen kamer ook altijd de beschikking heeft over gemeenschappelijke ruimten (keuken, badkamer, wc, evt. gemeenschappelijke woonkamer of andere gemeenschappelijke voorzieningen.

vastgelegd in de door het college vastgestelde Notitie Gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw.

Tabel 3

Overzicht eisen woninggrootte

	Zelfstandig			Onzelfstandig
Reguliere woningbouw en studentenhuisvesting kleinschalig (<26 eenheden)		Centrum	Overige buurten	18 m²
	Appartementen met huur onder kwaliteitskortingsgrens < € 452,- (prijspeil 2023)	Minimum Bouwbesluit 18 m²	Minimum Bouwbesluit: 18 m²	
	Appartementen met huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en liberalisatiegrens > € 452, en < € 808,- (prijspeil 2023)	35 m²	45 m²	
	Appartementen met huur boven de liberalisatiegrens > € 808,- (prijspeil 2023)	45 m²	55 m²	
Studenten **Grootschalig**	Ongewijzigd; geen extra eisen aanvullend op minimumeisen Bouwbesluit.			Ongewijzigd; geen extra eisen aanvullend op Bouwbesluit

De eisen voor kleinschalige *zelfstandige* studentenhuisvesting worden hiermee gelijkgetrokken met de eisen voor reguliere woningbouw. Dit wordt (ook) vastgelegd in de nieuwe beleidsregels voor splitsen en omzetten. De redenen hiervoor:

- Met de realisatie van zelfstandige appartementen wordt ingespeeld op de woningvraag van diverse doelgroepen. Deze dienen daarom ook voor meerdere doelgroepen geschikt te zijn. Een aparte minimale maat voor studenten past daar niet bij.
- Aparte eisen voor studenten en andere doelgroepen bij kleinschalige studentenhuisvesting leiden – zoals dat nu het geval is – tot vragen over de handhaafbaarheid. Er zou dan namelijk gecontroleerd moeten worden of ergens daadwerkelijk studenten wonen of niet.
- Volgens de landelijke studentenmonitor Apollo vragen studenten om meer kwaliteit. Een appartement van een zekere omvang is een van de kwaliteitskenmerken.

- Bij de gestelde minimummaten komt ook gezamenlijke bewoning in beeld als mogelijkheid. Twee kamerbewoners hebben dan bijvoorbeeld binnen een zelfstandig appartement ieder een eigen kamer, maar delen de voorzieningen.

Voor kleinschalige *onzelfstandige* huisvesting komen daar de volgende argumenten bij:

- De doelgroep studenten is de grootste “afnemer” van kamers. Ook deze doelgroep heeft behoefte aan woonkwaliteit die onder andere tot uitdrukking komt in het woonoppervlak. Vanuit woonkwaliteit is het daarom gewenst een hogere ondergrens te leggen dan die uit het Bouwbesluit.
- Een hogere minimummaat sluit aan op de wens kwalitatief hoogwaardige kamers toe te voegen. De huidige kamervoorraad kent al veel kleine kamers. Bovendien kan de groeiende voorraad grootschalige studentenhuisvesting, waarin ook veel kleine eenheden zijn gerealiseerd, voorzien in de vraag naar kleinere woonruimten. De via de beleidsregels toe te voegen onzelfstandige eenheden kunnen dan inspelen op de vraag naar grotere eenheden.
- Door verkamering neemt de woonintensiteit in een gebied toe hetgeen de leefbaarheid negatief kan beïnvloeden. Door hogere minimumeisen te stellen kunnen er in een pand minder kamers worden gerealiseerd.

De eisen voor grootschalige studentenhuisvesting blijven ongewijzigd. Reden hiervoor dat de nadruk hier wordt gelegd op een sterke uitbreiding van betaalbare huisvesting. Een hoge vierkantemetereis, zeker in combinatie met extra betaalbaarheidseisen, zou de haalbaarheid van grootschalige projecten te zeer onder druk zetten.

Bij herbestemming van bestaande gebouwen (met name bij monumenten) stelt de bouwkundige structuur beperkingen aan de invulling. Dit kan ertoe leiden dat niet in alle gevallen aan de gestelde minimumeis kan worden voldaan. Om dit te ondervangen is in de beleidsregels voor splitsen en omzetten een uitzonderingsmogelijkheid voor kleinschalige herbestemming opgenomen. Deze houdt in dat een ontwikkelaar redelijkerwijs niet altijd gehouden kan worden aan de gestelde eisen. De bewijslast om dit aan te tonen ligt bij de ontwikkelaar. Een vergelijkbare uitzondering geldt voor grootschalige herbestemming.

Bij verandering van studenten naar andere doelgroep(-en) (zie onder kop “flexibel programmeren”) blijven de betaalbaarheidseisen ongewijzigd.

In de projecten van de afgelopen jaren zien we bij grootschalige studentenhuisvesting een grote nadruk op zelfstandige huisvesting. De gemiddelde grootte van deze zelfstandige eenheden ligt meestal tussen de 15 en 20 m^2. Maar ook grotere eenheden komen voor. Bij de kleinschalige huisvesting varieert de grootte sterk van 5-20 m^2 voor onzelfstandige kamers afhankelijk van het pand. De gemiddelde grootte voor onzelfstandige kamers is ca. 10 m^2. De grootte van zelfstandige eenheden varieert ook sterk en ligt duidelijk hoger dan voor kamers.

Woningtype

Net als in de huidige programmering wordt de keus zelfstandig-onzelfstandig overgelaten aan de markt. Binnen de randvoorwaarden voor de betaalbaarheid kunnen marktpartijen invulling geven aan deze programmering. Daarbij worden grenzen gesteld aan zowel de huur als de totale woonlasten. Deze maxima worden ook waar mogelijk contractueel (privaatrechtelijk) vastgelegd.

Campuscontract en doorstroming van afgestudeerden
Bij zelfstandige eenheden wordt de eis gesteld dat deze via een campuscontract worden verhuurd. Belangrijkste reden daarvoor is dat met een campuscontract de doorstroming wordt bevorderd en wordt voorkomen dat studenten na hun afstuderen op hun kamer/eenheid blijven wonen en daarmee de kansen op huisvesting voor (beginnende) studenten verminderen. Dit is van belang, omdat uit de landelijke monitor studentenhuisvesting Apollo blijkt dat bijna een kwart van de studenten na hun afstuderen na 2 jaar nog op hun kamer of zelfstandige eenheid woont. Daarnaast geeft de gemeente Maastricht hiermee invulling aan regionale afspraken ter voorkoming van ongewenste concurrentie met de reguliere woningvoorraad.

Om te kunnen doorstromen naar de reguliere woningmarkt moet er natuurlijk wel voldoende aanbod zijn. Daarom wordt er in de woonprogrammering specifiek gestuurd op het toevoegen van extra “treden op de woningmarkt” waardoor het “gat” tussen de kamermarkt en de reguliere markt wordt verkleind. Het gaat daarbij om kleinere, betaalbare woningen in zowel huur als koop. Dit is van groot belang om vraag naar en aanbod van studentenhuisvesting in evenwicht te houden en jongeren kansen te bieden op het maken van een start op de reguliere woningmarkt.

Rol van de corporaties
Studenten (m.u.v. short stay) horen volgens de gemeente gezien hun inkomenssituatie ook tot doelgroepen van de woningcorporaties. En vanwege de gunstige prijs-kwaliteitverhouding van sociale woningbouw verwacht de gemeente dat de corporaties een wezenlijke rol kunnen spelen bij het realiseren van betaalbare en kwalitatief goede huisvesting.
Door diverse ontwikkelingen (onder andere verhuurdersheffing, kerntakendiscussie) hebben de corporaties de afgelopen jaren een zeer beperkte rol gehad in de uitbreiding van het aanbod studentenhuisvesting. Hierdoor is hun aandeel in het totaal gedaald, daar waar het streven van de gemeente was dat dit minimaal gelijk zou blijven. Bij de verdere uitwerking van de programmering zal overleg plaatsvinden met de corporaties over het aandeel dat zij in het programma op zich kunnen nemen, rekening houdend met wat de gemeente in zijn totaliteit van de corporaties verwacht en heeft vastgelegd in de prestatieafspraken.

Hospitaverhuur
De gemeente heeft in 2022 samen met de universiteit een stimuleringssubsidie gegeven aan Hospi Housing. Deze organisatie ontwikkelt een netwerk dat aanbod (potentiële hospes/hospita’s) en vraag (studenten) aan elkaar koppelt. Doelstelling is te komen tot een 100 koppelingen, te bereiken eind 2023. Dit project kan daarmee een bescheiden bijdrage leveren aan de huisvestingsopgave van studenten. Minstens zo belangrijk zijn de sociale kansen die dit project biedt.

Flexibel (adaptief) programmeren
Deze programmering komt tot stand en zal worden uitgevoerd in onzekere omstandigheden. Net als bij de reguliere programmering is daarom gekozen voor flexibel (adaptief) programmeren. De gemeente Maastricht wil immers actief kunnen omgaan met de snel wijzigende omstandigheden op de woningmarkt.

Flexibel programmeren is in de kern het zoeken naar de balans tussen zekerheid bieden en tegelijkertijd voldoende flexibiliteit houden om in te kunnen spelen op de voor de stad waardevolle en/of onontkoombare ontwikkelingen.

De basis hiervoor wordt gevormd door een gedeelde visie, ambitie en opgave. Deze zijn verwoord in de Omgevingsvisie Maastricht 2040 en de woonprogrammering 2021-2030.

Flexibel programmeren = speelruimte creëren
Het is belangrijk dat er voldoende speelruimte wordt gecreëerd. Zonder die speelruimte kan niet alert worden ingespeeld op onverwachte ontwikkelingen. Deze speelruimte ontstaat op de volgende manieren:

- Niet alle plannen worden hard gemaakt (80-20-regel); 80% van de benodigde plancapaciteit wordt ingevuld met plannen die aansluiten bij het programma. De overige 20% van de (indicatieve) programmaruimte wordt ingezet als flexibele 'speelruimte' die in de loop van de tijd kan worden ingevuld.
- In de plancapaciteit wordt een opslag voor planuitval opgenomen. Deze is net als bij de reguliere programmering bepaald op 30%. We trachten dus te komen tot een totale plancapaciteit (hard en zacht) van 130%. Een dergelijke plancapaciteit blijkt in de praktijk nodig om uiteindelijk het gewenste programma (op tijd) te kunnen halen. Vertaald naar het programma: dit bedraagt 2.400 eenheden. Met een opslag van 30% voor planuitval is de benodigde plancapaciteit 3.120. Hiervan wordt aan de voorkant 80% planologisch hard gemaakt. De harde plancapaciteit komt daarmee uit op afgerond 2.500. Hiermee kan het programma in theorie worden gehaald. Maar omdat de harde plancapaciteit (in de planologische zin) geen goede indicator is van de te verwachten bouwproductie houden we de resterende 20% achter de hand om tijdig op te plussen indien noodzakelijk. Om een en ander in beeld te brengen en te kunnen sturen op voldoende productie wordt er een lijst van plannen voor studentenhuisvesting bijgehouden waarbij een onderscheid wordt gemaakt in harde en zachte plannen.
- Door doelgroep neutraal te bouwen kunnen onverwachte veranderingen in de vraag van studentenhuisvesting worden opgevangen. In eerste instantie voor studenten bedoelde woonruimte kan dan relatief eenvoudig voor andere doelgroepen worden ingezet. Dat kan door een gebouw in zijn geheel om te vormen. Daarnaast is het mengen van andere doelgroepen dan studenten in een complex studentenhuisvesting een mogelijkheid (Magic Mix). Dit is onderdeel van het staande beleid voor studentenhuisvesting. Voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen[4] wordt daarbij een maximum aangehouden van 20%. Het exacte aandeel wordt per project bepaald, op basis van de aard van te mengen doelgroep(-en) en de kenmerken en locatie van het gebouw.

  Doelgroep neutraal bouwen houdt in dat het woonconcept tegemoet kan komen aan de vraag van verschillende doelgroepen, waarbij de belangrijkste gemeenschappelijke noemer is dat het gaat om 1- en 2-persoonshuishoudens met een stedelijke woonvoorkeur die op zoek zijn naar betaalbare woonruimte. In dat geval gelden de eisen qua woninggrootte en betaalbaarheid voor alle doelgroepen. Een andere variant is een gebouw waar voor verschillende doelgroepen naar omvang en uitrusting verschillende wooneenheden worden gerealiseerd. Voor studenteneenheden gelden dan de aparte grootte- en betaalbaarheidseisen uit deze woonprogrammering. Voor de eenheden gericht op andere doelgroepen gelden de grootte- en betaalbaarheidseisen voorwaarden voor reguliere woningbouw.

[4]In de woonprogrammering zijn als zodanig benoemd: Verstandelijk beperkten, beschermd wonen, maatschappelijke opvang, kwetsbare jeugd, statushouders en de 50-gezinnen aanpak.

- Er wordt scherper gelet op de realisatietermijn (start bouw) in afgegeven vergunningen. Dat stimuleert marktpartijen tot overleg met de gemeente over bijstellen of afstellen van plannen als een plan niet (op tijd) tot uitvoering komt. De Wabo geeft de mogelijkheid om na 26 weken na een belangenafweging een vergunning in te trekken als de bouwwerkzaamheden niet voor die tijd zijn gestart.
- We werken samen met betrouwbare partners die afspraken willen maken voor de lange termijn en die bereid zijn om met de lange termijn doelen voor ogen plannen tussentijds aan te passen als de omstandigheden daarom vragen.

Het "piekprobleem"
De afgelopen jaren hebben laten zien dat de instroom van nieuwe studenten per jaar sterk kan fluctueren. Zo hebben we gezien dat de gemiddelde groei per jaar de afgelopen jaren vrijwel gelijk is geweest aan de in het programma veronderstelde groei. Maar tegelijkertijd zijn er jaren geweest waarin het aanbod met name in de piekperiode van augustus en september onvoldoende was om de nieuwe studenten op te kunnen vangen omdat er meer studenten kwamen dan vooraf werd verwacht. Dat probleem lost zich overigens in de loop van het studiejaar vanzelf op.

Dat er soms meer studenten komen dan verwacht is pas kort voor de start van het studiejaar bekend. Te laat om hier met extra woningaanbod op te kunnen reageren. Tegelijkertijd is het niet haalbaar om op voorhand veel meer te bouwen dan op grond van het programma nodig wordt geacht. De financiële risico's (leegstand, huurderving) zijn hiervoor te groot. Dat betekent dat andere oplossingen nodig zijn om het tijdelijke piekprobleem op te lossen. Belangrijk is dat de onderwijsinstellingen actief communiceren dat je als aankomende student niet naar Maastricht moet komen als je niet vooraf huisvesting hebt geregeld. Mochten er onverhoopt aan het begin van het studiejaar toch studenten zonder huisvesting komen te zitten, dan kunnen eerder ingezette maatregelen weer van stal worden gehaald, zoals speciale arrangementen bij hotels en inzet van bestaande gebouwen als tijdelijke woonruimte als deze op korte termijn beschikbaar zijn. Inzet van nieuwe tijdelijke woonruimte heeft niet de voorkeur. Dat is een laatste optie.

Duidelijkheid richting marktpartijen
De aan grootschalige projecten te stellen eisen zijn opgenomen in bijlage 2. Hiermee is het op voor ontwikkelaars op voorhand duidelijk aan welke eisen zij moeten voldoen.

5. Monitoring

Flexibel programmeren staat of valt met een actieve monitoring. Er moet immers goed worden gevolgd of de werkelijkheid zich ontwikkelt volgens het vastgestelde programma.

Om te kunnen volgen of de werkelijke ontwikkelingen zich verhouden tot wat in deze nota is verondersteld, zijn zogenaamde 'kantelpunten' benoemd. Kantelpunten zijn grenzen of knikpunten in een ontwikkeling (bijvoorbeeld het overschrijden van een bepaalde minimum- of maximumdrempelwaarde) die aangeven of het moment is aangebroken om van een bepaald scenario af te stappen en te besluiten over te stappen op een ander scenario.
De primaire input daarvoor zijn vanzelfsprekend de aantallen studenten. Daarnaast zijn er 2 andere kantelpunten benoemd. In onderstaande tabel worden deze beschreven inclusief de genormeerde afwijkingen.

Kantelpunten en indicatoren

	Uitgangspunt programma	**Kritieke grens**	**Opmerkingen**
Kantelpunt			
Aantal ingeschreven studenten WO, HBO, MBO	Groei 3% per jaar	Afwijking van meer dan 25%: Onder/boven respectievelijk 2,25% en 3,75% gedurende 2 opeenvolgende peiljaren	Peildatum november (o.b.v. meest recente cijfers onderwijsinstellingen en Apollo)
Langdurige leegstand studentenhuisvesting (langer dan 6 maanden)	2,0%	Boven de 2% gedurende 2 opeenvolgende peiljaren	Leegstand te meten in november en april (buiten de piekperioden). Te bepalen o.b.v. bij verhuurinstellingen op te halen cijfers
Aandeel van instroom nieuwe studenten die in Maastricht gaan wonen	80%	Afwijking van meer dan 10%: Onder/boven respectievelijk 70% en 90% gedurende 2 opeenvolgende peiljaren	Peildatum november (o.b.v. meest recente cijfers onderwijsinstellingen en Apollo)

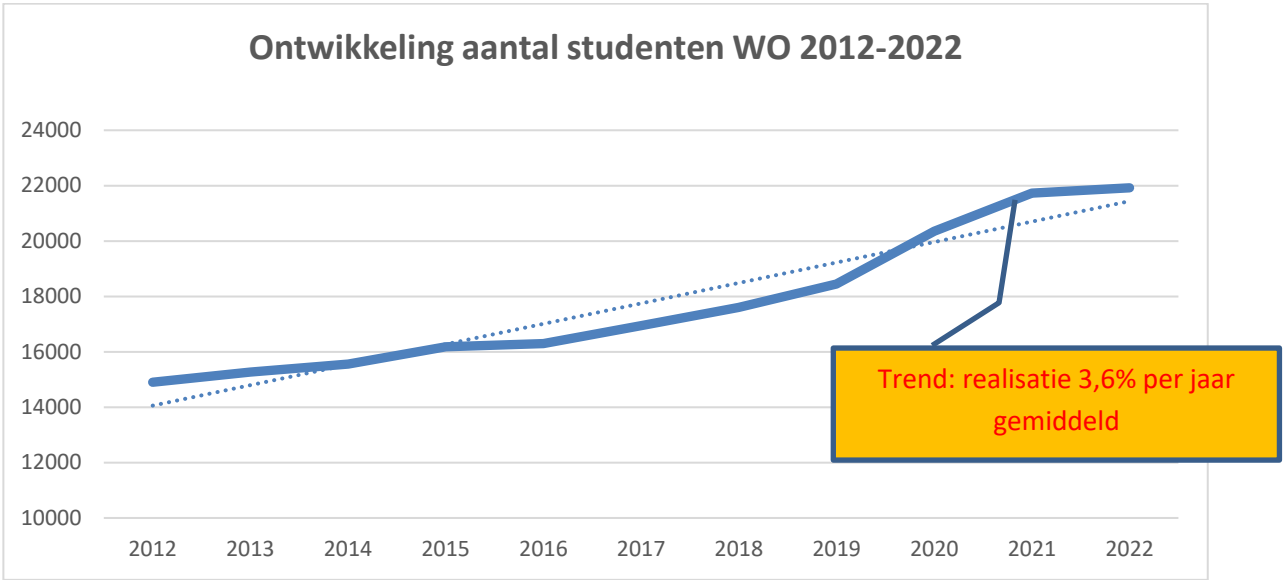
Bij het meten van de leegstand gaat het niet om de frictieleegstand. Dit is een tijdelijke vorm van leegstand veroorzaakt doordat op het moment van meten de vorige bewoner al wel vertrokken is, maar de nieuwe bewoner nog niet is ingetrokken. Bij nieuwbouwwoningen gaat het om de al wel verkochte, maar nog niet bewoonde woningen.

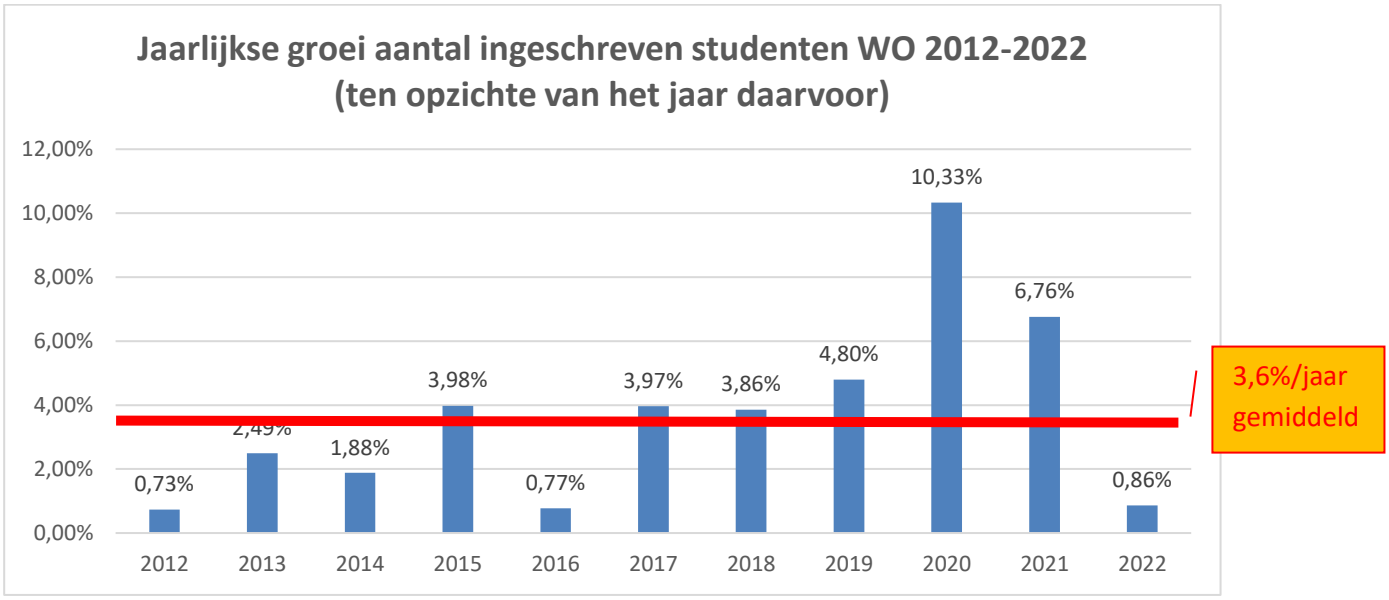
Waar het wel om gaat is de langdurige leegstand (langer dan 6 maanden). Als deze gedurende 2 jaar hoger is dan 2% (dit komt neer op ca. 330 eenheden), dan is dit een duidelijk signaal van mogelijk overaanbod. Overigens kan ook de prijs een rol spelen. Zo kan blijken dat vooral de duurdere eenheden langdurig leeg staan. Dit is dan een signaal om (nog) meer nadruk te leggen

op betaalbaar bouwen. Bij de langdurige leegstand is alleen een bovengrens aangegeven. Een lagere waarde dan 2% langdurige leegstand is immers geen goede indicator om het programma aan te passen. Idealiter staat het percentage langdurige leegstand natuurlijk op nul procent.

Bijlage 1 Ontwikkeling aantallen studenten en studentenhuisvesting

Ontwikkeling aantal studenten





De trend in de afgelopen 11 jaar is een groei van gemiddeld 3,6% per jaar. De schommelingen per jaar zijn groot. Deze lopen uiteen van 0,7% in 2012 en 2016 tot ruim 10% in 2020. In de woonprogrammering 2019-2025 en 2021-2025 is een gemiddeld groeipercentage van 3% aangehouden. Dit kwam overeen met de gemiddelde groei over de jaren t/m 2018. De jaren 2020 en 2021 met een relatief sterke groei zijn hierin niet meegenomen, omdat deze bij de woonprogrammering 2019-2024 nog niet bekend waren. Dat gold ook voor het jaar 2021 bij de programmering 2021-2025. De groei van 2020 was toen wel bekend, maar is als uitzondering bestempeld.

Ontwikkeling aanbod grootschalige studentenhuisvesting
De ontwikkeling van het aantal HBO studenten is al jaren min of meer stabiel en ligt bij Zuyd Hogeschool rond de 14.500 (bron: jaarverslag Zuyd Hogeschool 2021). Deze cijfers zijn in de bovenstaande grafiek meegenomen.

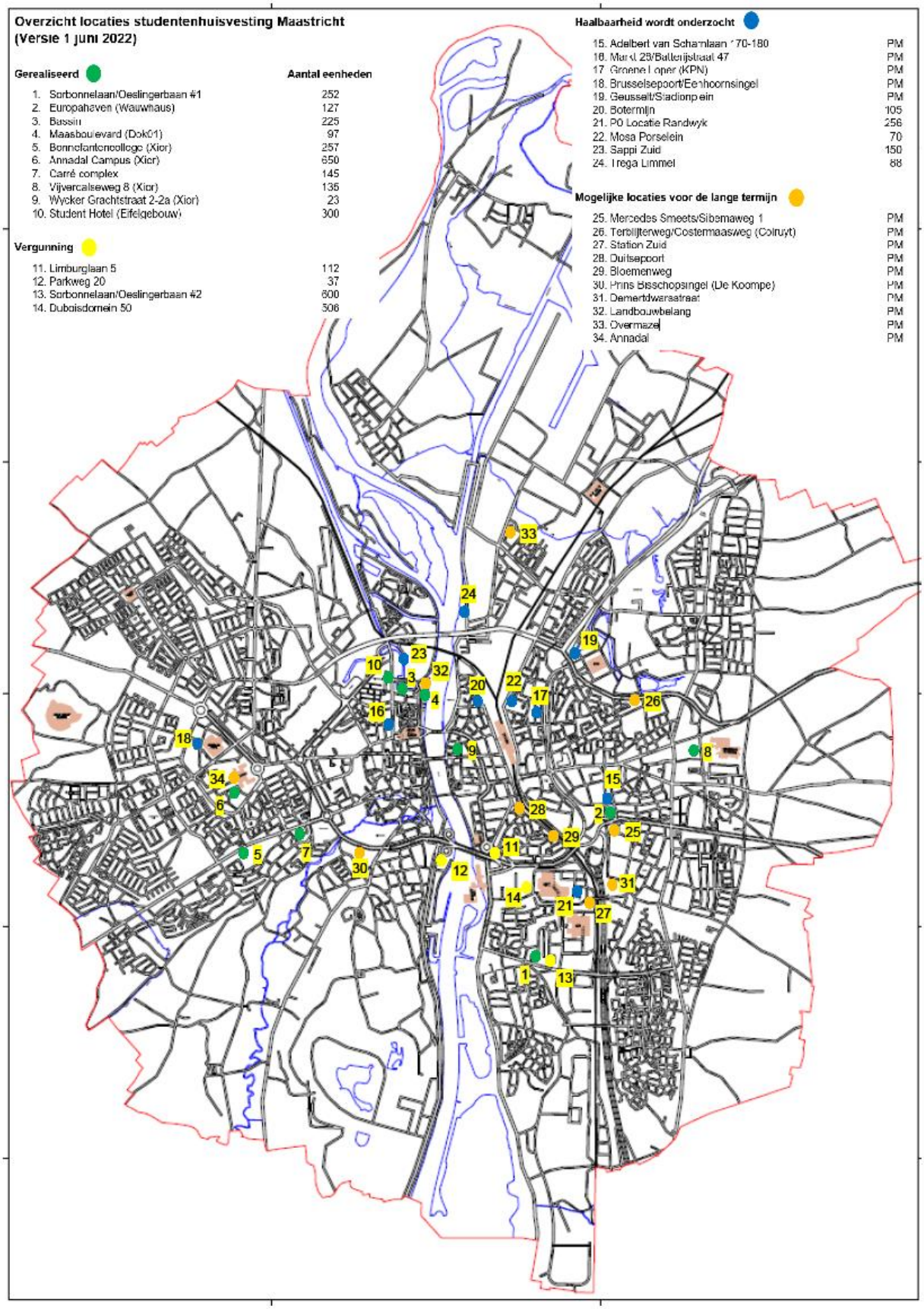
Gerealiseerde studentenhuisvesting 2016-2022

Project	Aantal eenheden	Herbestemming
Grootschalig		
The Social Hub (voorheen The Student Hotel)	300[5]	X
Residence Bonnenfanten (vml Bonnefantencollege Tongerseweg)	257	X
Carré complex	145	X
Zuidvleugel Vista college	47	X
Grote Gracht 85	40	X
Boschstraat	25	X
Wyckergrachtstraat 2-2a	23	X
Annadal	650	X
Wauw Haus (vml.kantoor Europahave Dr. Nevenstraat)	127	X
Hertogsingel 86	41	X
Bassin 184-186	225	X
DOK1 (Maasboulevard)	97	X
Vijverdalseweg 8	135	X
Sorbonnelaan/Oeslingerbaan 1	252	Tijdelijke nieuwbouw
Sorbonnelaan/Oeslingerbaan 2	600	Tijdelijke nieuwbouw
Kleinschalig		
Diverse locaties; productie 2016-2022, gemiddeld 90 eenheden per jaar[6]	630	Omzetten, splitsen en herbestemmen
TOTAAL 2016-2022	**3.594**	

[5] Totaal 398 eenheden, waarvan 300 voor studenten en gemiddeld op jaarbasis 98 eenheden als hotelkamer

[6] Aantal eenheden studentenhuisvesting waarvoor op basis van de 40-40-40-regeling in de jaren 2016-2022 vergunning is afgegeven.

Bijlage 2 Overzicht potentiële locaties studentenhuisvesting



Bijlage 3 Intakeformulier initiatieven grootschalige studentenhuisvesting

Wij spreken u graag over uw initiatieven op het vlak van permanente en tijdelijke studentenhuisvesting, maar vragen u wel om de volgende zaken voor te bereiden:

- U heeft een pand of stuk grond op het oog waar u de studentenhuisvesting wilt realiseren.
- U bent eigenaar van dit pand of deze grond of heeft contact opgenomen met de grondeigenaar.
- U bent de eindgebruiker of u heeft reeds contact met de eindgebruiker (in dit geval adviseren wij u om de eindgebruiker ook voor onze afspraak uit te nodigen zodat hij/zij ook zijn vragen kan stellen)
- Uw initiatief ligt bij voorkeur bij een onderwijsconcentratiegebied, een OV-knooppunt of binnen het (centrum) stedelijk woonmilieu.
- Bij de vergunningverlening zullen wij u verzoeken om een planschadeafwikkelingsovereenkomst te tekenen waarin ook is opgenomen dat u zich (bij zelfstandige wooneenheden) verbindt aan het gebruikmaken van campuscontracten en de overige eisen die worden gesteld in de op 9/2/'21 geactualiseerde Woonprogrammering Studentenprogrammering Maastricht 2019-2024 (die onderdeel is van de op 9/2/'21 vastgestelde Woonprogrammering 2021-2030) en de op 27/6/'23 vast te stellen Woonprogrammering 2026-2030. Bij campuscontracten worden promovendi gelijkgesteld aan studenten, mits zij een bewijs van inschrijving kunnen overleggen dan wel een schriftelijk bewijs dat zij een promotie-onderzoek aan de UM verrichten.
- Als u specifieke/gedetailleerde vragen heeft, is het mogelijk dat wij u niet direct van een antwoord kunnen voorzien en u verzoeken een principeverzoek in te dienen (https://www.gemeentemaastricht.nl/product/omgevingsvergunning-vooroverleg-of-principeverzoek/). In overleg is het (soms) mogelijk bij bijzondere initiatieven door middel van een quickscan reeds een richting mee te geven.
- U bent op de hoogte van de eisen aan betaalbaarheid / m^2 die wij stellen voor studentenhuisvesting:

	kale huur	**subsidiabele servicekosten**[7]	**overige servicekosten**	**Buiten berekening blijven energie en water**
kamers		n.v.t.	PM	Geen maximum, werkelijke kosten; afrekening bij voorkeur o.b.v. monitoring per individuele wooneenheid
	samen max. € 376,- (prijspeil 2023)			
zelfstandig	€ 404,20	max. € 48,-	PM	Geen maximum, werkelijke kosten; afrekening bij voorkeur o.b.v. monitoring per individuele wooneenheid
	samen max. kwaliteitskortingsgrens € 452,20 (prijspeil 2023)		PM	
	samen max. € 543,- (prijspeil 2023)			

[7] Subsidiabel voor de wet huurtoeslag zijn: kosten energie algemene ruimten, schoonmaakkosten algemene ruimten, kosten huismeester en kapitaal- en onderhoudskosten algemene ruimten. Elk voor maximaal € 12,- per maand.

- U bent op de hoogte van de parkeernormen: 0,2 parkeerplaats per onzelfstandige studenteneenheid (eis: verhuur via campuscontract) in dynamisch gebieden en stedelijke gebieden. In andere gebieden geldt een norm van 0,3. Voor zelfstandige eenheden (kleiner dan 30 m^2) geldt, afhankelijk van het gebied een parkeernorm van 0,2 tot 0,6 parkeerplaats per woning.
- U bent op de hoogte van de 1,5 m^2 die in het Bouwbesluit staat vermeld als het te hanteren aantal m^2 ten behoeve van fietsenstallingen per studentenwoning.
- De gemeente streeft een uitbreiding van de voorraad studenten wooneenheden na die min of meer gelijke tred houdt met de (structurele) ontwikkeling van het aantal studenten dat woongelegenheid zoekt. In de Woonprogrammering Studentenhuisvesting 2021-2025 is voorzien in een groei met in totaal 2.400 wooneenheden. Eenzelfde aantal is voorzien in de Woonprogrammering Studentenhuisvesting 2026-2030, De werkelijke ontwikkeling zal worden gemonitord en indien nodig, zal dit aantal tussentijds kunnen worden bijgesteld.
- Naast studentenhuisvesting is een combinatie mogelijk met woongelegenheid voor spoedzoekers en andere kleine huishoudens, mits passend in de actuele woonprogrammering. Per project worden maatwerkafspraken gemaakt over de te mengen doelgroepen en een daarop te baseren maximumpercentage menging.
- Er geldt voor grootschalige studentenhuisvesting een ondergrens van 26 eenheden. Deze dienen enigszins solitair te zijn gelegen. Dat geldt voor zowel nieuwbouw als herbestemming.

Gemeente Maastricht,

Bijgewerkt 19 april 2023