



Raadsvergadering	
Volgnummer	30-2023
Onderwerp	Programmering studentenhuisvesting 2026-2030; Tussentijdse aanvulling op Woonprogrammering Maastricht 2021-2030
Domeinvergadering	Fysiek
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2023.01996
Collegevergadering	25 april 2023
Portefeuillehouder	Wethouder Pas
Organisatieonderdeel	BO Ruimte
Behandelend ambtenaar	AR Bunk Telefoonnummer: 043-350 4450 Fred.Bunk@maastricht.nl
Bijlagen	bijlage 1 Raadsbesluit bijlage 2 Programmering studentenhuisvesting 2026-2030; Tussentijdse aanvulling op Woonprogrammering Maastricht 2021-2030

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Als de raad instemt met de Programmering Studentenhuysvesting Maastricht 2026-2030 kiest zij voor een verlenging van de huidige programmering die een looptijd heeft tot en met 2025. Hiermee geeft zij helderheid geven over de programmering van de studentenhuysvesting op de middellange termijn. Als duidelijk is welke maatregelen het rijk gaat treffen voor de regulering van de instroom van internationale studenten en welk effect deze in Maastricht heeft, kan dit aanleiding zijn de programmering aan te passen en de raad een nieuw besluit voor te leggen.



Beslispunten

1. Vaststellen van de Programmering studentenhuysvesting 2026-2030; Tussentijdse aanvulling op Woonprogrammering Maastricht 2021-2030.

2. Aanleiding, bevoegdheden en context.

Aanleiding

De huidige woonprogrammering studentenhuysvesting - onderdeel van de door de raad 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 en de tijdige voorbereiding van projecten studentenhuysvesting voor na het jaar 2025 is het noodzakelijk dat nu het programma voor de jaren 2026-2030 wordt bepaald. Dat programma wordt in het raadsvoorstel beschreven.

Bevoegdheden

Het vaststellen van de woonprogrammering behoort tot de kaderstellende taak van de gemeenteraad.

Context

- Omgevingsvisie Maastricht 2040 (vastgesteld oktober 2020)
- Woonvisie Maastricht; goed stedelijk wonen voor iedereen (vastgesteld 30 januari 2018)
- Raadsbesluit Woonprogrammering (vastgesteld 9 februari 2021)
- Facetbestemmingsplan Woningsplitsing en Woningomzetting en de facetbeheersverordening Woningsplitsing en woningomzetting (vastgesteld 23 augustus 2019) en de daaraan verbonden 'Uitvoeringsregels woningsplitsing, woningomzetting en herbestemming monumentale niet voor bewoning bestemde gebouwen'

3. Gewenste situatie.

Voor betrokken partijen is het gewenst een vooruitblik te geven op de verwachte ontwikkeling van de woningbehoefte van studenten op de middellange termijn (2026-2030) om daarmee zeker te kunnen



stellen dat er ook vanaf 2026 voldoende studentenhuisvesting beschikbaar komt. Voor de korte termijn (t/m 2025) is er huidige programmering studentenhuisvesting die loopt tot en met 2025.

Met het voorgestelde programma kan -als dit tijdig wordt gerealiseerd- volledig worden voorzien in de nu verwachte vraag van studenten naar huisvesting. De rijksmaatregelen voor het reguleren van de instroom van internationale studenten zijn nog niet bekend, laat staan dat de effecten hiervan goed ingeschat kunnen worden. Deze programmering is dan ook voorlopig. Als de effecten van de maatregelen vooraf goed kunnen worden ingeschat, c.q. er gewacht wordt welke effecten zich in de praktijk zullen gaan voordoen (deze zullen zich waarschijnlijk op zijn vroegst bij de start van het studiejaar 2024-2025 laten zien), kan dat een aanleiding zijn om deze programmering te herzien.

Praktisch gezien komt deze programmering -zowel kwantitatief als kwalitatief- neer op het doortrekken van de huidige programmering studentenhuisvesting 2021-2025 naar het jaar 2030. Dit komt neer op het voorzetten van een toevoeging van gemiddeld 480 eenheden per jaar. Het programma krijgt daarmee een looptijd die gelijk is aan het stedelijk woningbouwprogramma zoals dat is vastgelegd in het raadsbesluit woonprogrammering Maastricht 2021-2030.

Het programma blijft gebaseerd op een groei van het totaal aantal 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. Over het realiseren van projecten studentenhuisvesting in de regio wordt met de regiogemeenten overleg gevoerd.

De programmering is flexibel (adaptief) opgezet. Flexibel programmeren is speelruimte creëren om onverwachte ontwikkelingen te kunnen opvangen. Dat gebeurt enerzijds door de plancapaciteit op 130% van de behoefte te zetten. Hierdoor is de kans kleiner dat vertraging of uitval van plannen tot te weinig productie leidt.

Aan de andere kant zetten we in op doelgroep neutraal bouwen. In eerste instantie voor studenten bedoelde woonruimte kan dan relatief eenvoudig voor andere doelgroepen worden ingezet.

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. Hierbij wordt een maximum aangehouden van 20% mengen met bijzondere doelgroepen (in de woonprogrammering zijn als zodanig benoemd: verstandelijk beperkten, beschermd wonen, maatschappelijke opvang, kwetsbare jeugd, statushouders en de 50-gezinnen



aanpak). 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.

Indicatoren.

- Ontwikkeling van het aantal ingeschreven studenten aan instellingen voor MBO, HBO en WO
- De ontwikkeling van het aantal uitwonende studenten in Maastricht
- De ontwikkeling van de langdurige leegstand (> 6 jaar) bij (met name grootschalige) studentenhuisvesting

4. Argumenten.

De belangrijkste reden om de huidige programmering studentenhuisvesting te verlengen is dat het wenselijk is duidelijkheid te geven over de verwachte ontwikkeling van de behoefte aan studentenhuisvesting op de middellange termijn. Dit is noodzakelijk met het oog op de vanaf 2026 in gebruik te nemen nieuwe projecten studentenhuisvesting. De voorbereidingen daarvoor vinden nu plaats. Door hiervoor ruimte te bieden kan voldoende worden voorzien -mits tijdig gerealiseerd- in de nu verwachte vraag naar studentenhuisvesting en wordt de gewenste doorontwikkeling van Maastricht als kennisstad ondersteund.

5. Alternatieven.

Het (tijdig) realiseren van woningbouw staat om diverse redenen onder druk (hoge rente, hoge prijzen bouwmaterialen, personeelsgebrek). Dat leidt tot toenemende onzekerheid bij marktpartijen. Het niet vastleggen van een programma voor de middellange termijn zal de onzekerheid bij marktpartijen doen vergroten en hun investeringsbereidheid doen verkleinen. Dit zet de ambities voor de doorontwikkeling van Maastricht kennisstad onder druk.

Het programma op een lager aantal vastleggen kan ertoe leiden dat een deel van de studenten in Maastricht geen huisvesting zal kunnen vinden. Het programma op een nog hoger niveau vastleggen houdt het risico in van overproductie. Op de korte termijn kan dit aantrekkelijk lijken omdat er geen tekorten meer zijn. De andere kant van de medaille is dat dit kan leiden tot ongewenste leegstand,



dan wel een verminderde investeringsbereidheid van marktpartijen omdat zij (te) grote afzetrisico's zien.

Het niet vastleggen van een programma voor de jaren 2026-2030 in afwachting van meer helderheid over de landelijke regulering van de instroom van internationale studenten heeft het risico dat er lang op deze duidelijkheid moet worden gewacht. Hierdoor kan de gewenste productie voor de jaren 2026-2030 in gevaar komen. De voorbereidingen hiervoor moeten immers nu al worden getroffen.

6. Financiën.

Voor het uitvoeren van deze woonprogrammering worden geen aparte middelen gereserveerd.

7. Vervolg.

Deze programmering moet 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. Daarmee kan dit naar verwachting synchroon gaan lopen met de evaluatie van de woonprogrammering 2021-2030 die in 2025 plaats zal vinden en is er daarmee wederom een integrale afweging van vraag naar en aanbod van huisvesting van verschillende doelgroepen mogelijk.

Het raadsvoorstel voor de programmering 2026-2030 is een aanvulling op de huidige programmering studentenhuisvesting die loopt tot en met 2025. Hiermee krijgt het woningbouwprogramma voor studenten een langere looptijd.

De kwalitatieve voorwaarden die aan grootschalige studentenhuisvesting worden gesteld blijven op 1 uitzondering na ongewijzigd. De wijze van berekenen van de maximale woonlasten is aangepast. Deze wijziging geldt voor vergunningaanvragen die in 2023 zijn ingediend, maar nog niet zijn afgehandeld en nieuwe aanvragen die nog ingediend zullen gaan worden.

De maximale huurprijzen worden - net als in de huidige programmering - jaarlijks aangepast met het landelijk inflatiecijfer (CPI, ConsumentenPrijnsIndex) van het voorafgaande jaar zodra het CBS deze heeft gepubliceerd (meestal in de loop van januari).



Gelijktijdig met de behandeling van deze nota vindt in het college besluitvorming plaats over de nieuwe uitvoeringsregels woningsplitsing, woningomzetting en kleinschalige herbestemming. Deze uitvoeringsregels gaan onder meer over de kleinschalige studentenhuysvesting (maximaal 25 eenheden). Deze nieuwe uitvoeringsregels gaan in per 1 januari 2024.

Voor zowel de kleinschalige als de grootschalige studentenhuysvesting geldt dat bij plannen die volgens het bestemmingsplan rechtstreeks zijn toegestaan er geen toets aan het woonbeleid plaatsvindt.

8. Participatie.

Het voorstel is schriftelijk ter commentaar aangeboden aan de leden van SSHM (Stichting Studentenhuysvesting Maastricht, waarin zijn vertegenwoordigd de UM, Zuyd Hogeschool, MSU, corporaties en de VVWM). De binnengekomen reacties zijn in dit voorstel verwerkt. Naar aanleiding daarvan is bij de monitoring de definitie van langdurige leegstand aangepast.

..

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

J.M. Penn-te Strake

Raadsvoorstel



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d.25 april 2023, organisatieonderdeel BO Ruimte, no. 2023.01996;

gelet op de overwegingen zoals opgenomen in het raadsvoorstel

BESLUIT:

De woonprogrammering studentenhuysvesting 2026-2030 vast te stellen.

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

de griffier,

{{esl:Signer1:Signature:size(200,50)}}

de voorzitter,

{{esl:Signer2:Signature:size(200,50)}}

Raadsbesluit