

Pact Studentenhuisvesting Zuid-Limburg

WAAROM DIT PACT?

Voor de doorontwikkeling van de groeiende kennisindustrie in Zuid-Limburg is voldoende en goede studentenhuisvesting van groot belang. De gemeenten Heerlen, Maastricht en Sittard-Geleen zoeken hierbij de samenwerking op. Samen zijn zij beter in staat te zorgen voor een voldoende en gevarieerd aanbod aan studenteneenheden. Daarbij hebben zij ook oog voor het voorzien in goede huisvesting van recent afgestudeerden, zodat deze meer voor de regio behouden kunnen blijven. De nadruk in de samenwerking ligt vooralsnog op het beter ontsluiten van de informatie over het aanbod, promotie en communicatie.

Deze samenwerking is de start van een proces dat op de langere termijn kan leiden tot een meer intensieve samenwerking, mede in samenhang met de verdere ontwikkeling en spreiding van het middelbaar en hoger onderwijs (HBO en WO) in Zuid-Limburg. Het is ook een logische stap gezien de intensivering van de regionale samenwerking bij de invulling van de woonopgave zoals deze bijvoorbeeld is neergelegd in de Woondeal Limburg.

Heerlen, Maastricht en Sittard-Geleen sluiten daarom als start van deze samenwerking een Zuid-Limburgs Pact Studentenhuisvesting, waar ook andere Zuid-Limburgse gemeenten zich desgewenst bij aan kunnen sluiten.

TOEKOMSTVERWACHTING

De basis voor de programmering van studentenhuisvesting wordt gevonden in de door het Maastrichtse college en raad vastgestelde programmering studentenhuisvesting tot en met het jaar 2030. Hierin wordt uitgegaan van een gemiddelde groei van de behoefte aan studentenhuisvesting met 3% per jaar. Uit historische gegevens blijkt dat circa 20% van deze groei niet in Maastricht, maar in de omliggende regio landt. Deze verdeling over de regio wordt ook bij dit pact aangehouden. Het gaat dan om 3.500 eenheden in totaal voor de jaren 2024 t/m 2030, waarvan 700 buiten Maastricht.

Met deze keuze wordt aangesloten bij de huidige ontwikkelingen in het woonbeleid (zoals onder andere vastgelegd in de Woondeal Limburg), het zich doorontwikkende onderwijsecosysteem in Zuid-Limburg en het nieuwe elan van deze steden in het algemeen. Tot slot voorzien initiatieven als Live & Be in Heerlen en PITground in Sittard-Geleen op korte termijn al in een toename van het aanbod in studentenhuisvesting, wat de geloofwaardigheid en haalbaarheid van dit scenario verder illustreert.

Om dit scenario robuuster te maken (lees: beter bestand te doen zijn tegen onzekerheden in de toekomst), wordt ingezet op flexibele woonvormen waarbij de focus niet exclusief op studentenhuisvesting komt te liggen, maar veel breder op de huisvesting van kleine, jonge huishoudens in het algemeen. Dit sluit goed aan op de reeds bestaande woonprogramma's van de steden waar veel belang wordt gehecht aan het goed kunnen huisvesten van deze voor de steden belangrijke doelgroepen.

AANDACHTSPUNTEN EN RISICO'S

Bij de keuze voor het scenario van voortgaande groei is het zaak ook voldoende oog te hebben voor afhankelijkheden en risico's.

Ten eerste gaat het om algemene risico's zoals aan de aanbodkant problemen in de vastgoed- en bouwsector die een remmend effect kunnen hebben op de productie. En aan de vraagkant de beperkingen bij de voorspelbaarheid van jaarlijkse studenteninschrijvingen. Op de lange termijn blijken de voorspellingen meestal goed uit te komen. Maar de ontwikkelingen kunnen per jaar sterk verschillen, hetgeen met name in de piekperiode augustus tot en met oktober tot fricties kan leiden.

Ten tweede zijn er enkele belangrijke randvoorwaarden. Hieronder horen in ieder geval de landelijke ontwikkelingen rondom het beperken van de instroom van internationale studenten en het gebrek aan gratis Openbaar Vervoer voor internationale studenten. Dit Pact Studentenhuisvesting kan bijdragen aan de gezamenlijke lobby van de drie steden (waar mogelijk samen met andere gemeenten in de regio en de provincie) richting relevante actoren rondom deze onderwerpen.

Het hoge percentage internationale studenten aan Maastricht University maakt de eerste tot een serieus te nemen risico, omdat het tot een bijstelling van de reeds vastgestelde Maastrichtse studentenwoningprogrammering zou kunnen leiden. De (weliswaar beperkte) afstand tussen Heerlen en Maastricht en tussen Sittard-Geleen en Maastricht maakt ook de tweede factor tot zorgpunt, omdat het voor internationale studenten die buiten Maastricht wonen maar in Maastricht studeren behoorlijke reiskosten kan betekenen. Van belang is dat EU-studenten inmiddels meer toegang hebben gekregen tot een OV-kaart, omdat de eis dat men een minimaal aantal uren in Nederland moet wonen om voor studiefinanciering en de daaraan verbonden OV-kaart in aanmerking te kunnen komen, is verlaagd van 56 naar 32 uur. Deze kwestie is kort geleden aangekaart bij het ministerie van BZK. Dit heeft nog niet tot een positief resultaat geleid. Het rijk is van oordeel dat het landelijk om een relatief kleine groep gaat, waardoor een landelijke voorziening niet voor de hand ligt.

VAN PACT NAAR ACTIEAGENDA

De komende periode zal worden gebruikt om de handelingsperspectieven verder uit te werken in een concrete actieagenda. Deze uitwerking verwachten de gemeenten voor het einde van 2024 te kunnen presenteren.

Voor de korte termijn zal de nadruk liggen op een betere integratie van het woningaanbod van Heerlen en Sittard-Geleen in Maastrichtse studenten woonportalen zodat het woningaanbod breder bekend wordt en afstemming met betrekking tot lobby rondom randvoorwaardelijke aspecten richting o.a. provincie en Rijk.

Voor de langere termijn zijn onder meer van belang de afstemming van het aandeel studentenhuisvesting in de bestaande woningbouwprogrammeringen van de steden en de coördinatie van de communicatie over het belang van studentenhuisvestingsplannen richting de markt.

Heerlen, 8 mei 2024

Namens het college van de gemeente Heerlen,

Casper Gelderblom

Wethouder Wonen, Milieu en Circulariteit, Dienstverlening en Vastgoed

Namens het college van de gemeente Maastricht,

Johan Pas

Wethouder Wonen, Onderwijs, Studentenstad en Welstand

Namens het college van de gemeente Sittard-Geleen,

Leon Geilen,

Wethouder Stedelijke ontwikkeling, Omgevingsbeleid, Mobiliteit en Leefomgeving