

# Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2011 tot 2016

## Vooraf

De vraag naar studentenhuisvesting zal ook in de toekomst aan blijven houden. De komende jaren ligt er daarom nog steeds een opgave voor meer woonruimte voor studenten. Tijdens de begrotingsbehandeling van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) op 2 december 2010 is toegezegd een onderzoek te zullen laten uitvoeren naar de knelpunten die de realisatie van (nieuwe) projecten studentenhuisvesting in de weg staan. De 7 puntenbrief van de G4 is hiervoor de basis geweest en hiermee is een eerste stap gezet door de volgende knelpunten te onderzoeken.

1. Heffing voor verhuurders
2. Bouwregelgeving
3. Huuropbrengsten
4. Tijdelijke ruimtelijke ontheffingen
5. Tijdelijke huisvesting van internationale studenten en PhD's.

De invulling van het opheffen van deze knelpunten via wet- en regelgeving is benoemd in de brief van 13 juli 2011<sup>1</sup> aan de Tweede Kamer. Hierop volgend is gestart met het opstellen van een actieplan studentenhuisvesting en zal een nadere uitwerking van de 7 punten in 2012 in gezamenlijkheid plaatsvinden. Bij dit actieplan zijn betrokken Kences, de brancheorganisatie voor studentenhuisvesting, de VSNU, vereniging van universiteiten, de HBO-raad overkoepelende vereniging van HBO-instellingen, Vastgoedbelang, vereniging van particuliere beleggers in vastgoed, de LSVb, belangenbehartiger van de Nederlandse studenten in het hoger onderwijs, alsmede de G4 en de Kennissteden, waarin de steden Amsterdam, Delft, Den Haag, Eindhoven, Enschede, Groningen, Leiden, Maastricht, Nijmegen, Rotterdam, Tilburg, Utrecht en Wageningen vertegenwoordigd zijn.

Het doel van dit actieplan is om enerzijds te komen tot de realisatie van extra studentenhuisvesting voor de periode 2011 – 2016. Anderzijds wordt een proces ingang gezet waarbij alle betrokken partijen op zowel landelijk als lokaal niveau directer met elkaar gaan samenwerken om tot een goede invulling van het tekort aan studentenhuisvesting te komen. In veel steden heeft studentenhuisvesting al een plek gekregen in de collegeakkoorden en wordt samengewerkt om tot realisatie van meer studentenhuisvesting te komen. Sommige andere steden zijn nog niet zo ver. Dit actieplan moet er voor zorgen dat er continu aandacht zal zijn voor studentenhuisvesting bij de betrokken partijen, opdat de woningmarkt voor studenten in de komende jaren meer in balans komt. De ondertekenaars van dit actieplan onderschrijven de analyse en de voorgestelde oplossingen en committeren zich aan de in dit stuk omschreven eigen inzet.

## 1. Inleiding

Met het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting wordt een verbreding gegeven aan de aandacht en inzet voor studentenhuisvesting die de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden. Het eerste actieplan studentenhuisvesting dateert van 2003 en heeft geleid tot betere samenwerking tussen de betrokken lokale partijen, zoals gemeenten, studentenhuisvesters en andere woningcorporaties, universiteiten en hogescholen en studentenorganisaties/-vakbonden. In de periode 2003-2010 zijn er hierdoor 19.000 extra studenteneenheden gerealiseerd

Het onderzoek "Contrasten in de kamermarkt" uit 2010 heeft aangetoond dat het voorgaande actieplan heeft gewerkt. Het woningaanbod voor studenten is vergroot en lokaal is ervaring opgedaan met specifieke maatregelen voor studentenhuisvesting, zoals bijvoorbeeld campuscontracten, die een betere doorstroming kunnen genereren. Het onderzoek laat ook zien, dat de vraag naar studentenhuisvesting nu en in de komende jaren aanwezig blijft. Het is hierbij belangrijk te constateren dat de vraag naar studentenhuisvesting lokaal sterk verschilt. In sommige gemeenten is voor studenten nog steeds sprake van een gespannen woningmarkt, in andere steden is dat minder of is sprake van een kwalitatief tekort. Verder blijkt dat een groot deel van de studenten woont in de particuliere sector en dat er in deze sector in de bestaande voorraad nog capaciteit aanwezig is om

<sup>1</sup> Tweede Kamer, vergaderjaar 2010-2011, 32 500 VII, nr. 111

meer studenten te huisvesten. Algemeen beeld is dat de studentenaantallen in Nederland sterk toenemen. Dit actieplan is daarom niet alleen primair gericht op het vergroten van het aanbod, maar ook op ondersteunende activiteiten, zoals de organisatie van het proces op lokaal niveau. Het huidige aanbod voor studenten kan worden vergroot door nieuwbouw en verbouw. Ook omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte kan het aanbod vergroten.

Aandacht voor studentenhuisvesting blijft belangrijk en hiervoor is lokaal extra inzet en goede samenwerking nodig. Om het aanbod van studentenhuisvesting te vergroten, is het noodzakelijk dat alle betrokken lokale en landelijke partijen elkaar blijven vinden en zich committeren aan een gezamenlijke inzet.

## **2. Achtergrond**

Nederland ontwikkelt zich steeds verder als een kennisland. In regio's rondom universiteiten en hogescholen is veel kennisintensieve bedrijvigheid en verschillende achtereenvolgende kabinetten namen initiatieven om de waarde van kennis te vergroten. In het regeerakkoord van het huidige kabinet is daar onder meer over te lezen: "Versterking van de innovatiekracht van het bedrijfsleven is cruciaal voor de economische ontwikkeling in de toekomst. Nieuwe producten, technologieën en werkwijzen zorgen voor vergroting van de export en werkgelegenheid. Een goede samenwerking tussen bedrijfsleven, kennisinstellingen en overheid is hierbij van groot belang. De samenhang tussen kennis, wetenschap, toegepast onderzoek en innovatiebeleid wordt versterkt."

### Hoger onderwijs motor van kenniseconomie

Het hoger onderwijs is de motor van de kenniseconomie. Zonder goed onderwijs geen kennis, geen nieuwe wetenschappers, geen toegepast onderzoek en geen innovaties. Zoals het hoger onderwijs de motor van de kenniseconomie is, is goede studentenhuysvesting de accu van die motor. Zonder goede huysvesting kunnen studenten niet aan de instelling studeren die het beste bij hen past. Op dit moment is het aanbod van studentenhuysvesting een belangrijk knelpunt in het hoger onderwijs. Reistijden van en naar de universiteiten en hogescholen worden hierdoor veel te groot, internationale studenten kunnen niet aan Nederlandse instellingen studeren en Nederlandse studenten kunnen daardoor niet meer bij buitenlandse instellingen terecht. Zonder studentenhuysvesting komen studenten niet in een omgeving waarin zij volledig worden ondergedompeld in een cultuur van vernieuwing en creativiteit. Juist voor studenten die als eerste generatie binnen de familie deelnemen aan het hoger onderwijs is dit een belangrijke ervaring.

### Internationale studenten

Een speciale categorie binnen de kenniseconomie zijn de internationale studenten, promovendi en onderzoekers. Nederlandse kennissteden zijn voor deze mensen alleen interessant als naast een studie- of werkplek ook gedurende het hele verblijf in Nederland woonruimte wordt gegarandeerd. Omgekeerd zijn deze internationale contacten voor de universiteiten, in toenemende mate de hogescholen en de kenniseconomie van levensbelang. Met de internationale kenniswerkers haalt Nederland de modernste ontwikkelingen binnen en verspreidt die op een natuurlijke manier onder de eigen studenten. Door de internationale contacten ontstaan wereldwijde netwerken die belangrijk zijn voor de internationale handel. Mensen die met elkaar gestudeerd hebben denken in latere jaren nog aan elkaar terug en zullen elkaar opzoeken voor het vinden van oplossingen voor hun uitdagingen. Daaruit vloeit veel handel voort. Zonder goede huysvesting wijkt het internationale talent echter uit naar andere landen. Dat schaadt de Nederlandse concurrentiepositie.

### Economisch effect

Het hoger onderwijs is per jaar goed voor een bijdrage van 14,5 miljard euro aan het Bruto Nationaal Product<sup>2</sup>. Dat geld, zo'n € 25.000 per student per jaar, wordt in de kennissteden besteed. In kennissteden vormen de hoger onderwijsinstellingen een belangrijk gedeelte van de werkgelegenheid in directe zin. Maar ook indirect is het effect van hoger onderwijsinstellingen enorm. Veel kennisgerelateerde bedrijven vestigen zich graag in de buurt van kennisinstellingen om zo direct gebruik te kunnen maken van de aanwezige kennis en creativiteit. Studenten starten met de kennis die zij vergaarden nieuwe bedrijfjes. Daarnaast is in kennissteden een keur aan toeleverende bedrijvigheid noodzakelijk om de kennisinstellingen en studenten in hun behoeften voorzien. Van boekhandel tot supermarkt, van schoonmaakbedrijf tot kledingzaak.

---

<sup>2</sup> TNO, Kennis als economische motor, 2009

### Effect op leefbaarheid

Studenten kunnen als inwoners van een stad een positieve bijdrage hebben op de levendigheid van de stad. Door studenten aan te trekken halen steden jonge, ambitieuze mensen naar zich toe. Dat is goed voor de ontwikkeling van het culturele leven en de versteviging van de sociale cohesie in een stad of een wijk. Studenten vragen om en participeren in allerlei culturele initiatieven. Ze richten verspreid over de stad allerlei kleine bedrijfjes op. Ook kunnen ze in hun wijk meedoen aan initiatieven om achterstand te verkleinen en inburgering te stimuleren. Studenten kunnen door hun algemene en specifieke kennis inspirerende voorbeelden zijn voor kinderen die zonder studenten niet in aanraking zouden komen met moderne ontwikkelingen op het gebied van wetenschap en onderzoek. Dat kan heel eenvoudig georganiseerd worden, bijvoorbeeld in de vorm van huiswerkbegeleiding. Universiteiten, hogescholen en hun studenten kunnen daarom voor bedrijven en inwoners een academie voor hun stad vormen.

### **3. Verantwoordelijkheden en inzet**

Studentenhuisvesting is niet de verantwoordelijkheid van één partij. Het zijn meerdere partijen die hierbij een belang en een rol hebben. Om studentenhuisvesting lokaal een goede invulling te geven is het belangrijk dat alle betrokken partijen hun ambities en mogelijkheden met elkaar delen om van daaruit naar een gericht lokaal plan van aanpak toe te werken. Zo heeft de ambitie van een universiteit die veel buitenlandse studenten wil aantrekken een relatie met de zorg voor voldoende specifieke huisvesting. Ook verschilt lokaal het belang dat aan studentenhuisvesting wordt toegekend. De ene gemeente heeft studenten wel als een prioritaire groep benoemd en de andere kiest voor andere doelgroepen. Lokaal zullen daarom alle betrokken partijen zich moeten inzetten om gezamenlijk tot een goede invulling van studentenhuisvesting te komen.

Gemeenten kunnen met studentenhuisvesters, woningcorporaties en marktpartijen (prestatie)afspraken maken over het gewenste aanbod voor studentenhuisvesting. Wijziging van het omzettingsbeleid kan voorwaarden scheppen voor vergroting van het aanbod. Aanpassingen van de (regionale) huisvestingsverordening kan o.a. ruimte maken voor groepswonen door studenten. Samenwerking met andere betrokken partijen is essentieel en de gemeente kan daarbij de regierol nemen.

Door deze aanpak kan een lokaal plan van aanpak tot stand komen, dat er, gelet op de lokaal verschillende omstandigheden, per gemeente anders uit kan zien. Het ministerie van BZK heeft hierbij een stimulerende en faciliterende rol door onder andere knelpunten in landelijke wet- en regelgeving weg te nemen. In de grote steden wordt al geruime tijd samengewerkt aan ambitieuze programma's en worden problemen regionaal opgepakt. Lokale partijen hebben hierbij een voortrekkersrol, waar nodig kunnen zij in de gebieden waar de problemen het grootst zijn lokale aanjaagteams vormen. Desgewenst kan daaraan ook het Rijk deelnemen, ter stimulering van agendering en realisatie van studentenhuisvesting.

### Landelijke afspraken en overleg structuur

Om het lokale proces tot realisatie van meer studentenkamers te optimaliseren, maken de ondertekenaars van dit actieplan een aantal landelijke afspraken voor een betere afstemming van de inzet. Daarnaast bundelen partijen hun krachten door de komende jaren samen te werken en te overleggen middels de volgende overlegorganen:

Landelijk Platform Studentenhuisvesting, dit platform komt enkele malen per jaar bijeen om met landelijk betrokken partijen de realisatie van de studentenhuisvesting te bespreken en nieuwe initiatieven op te pakken.

Lokaal Platform studentenhuisvesting, dit platform komt zo vaak als nodig bijeen om met lokaal betrokken partijen de realisatie van de studentenhuisvesting te bespreken en nieuwe initiatieven op te pakken. Waar nodig zullen deze lokale platforms *aanjaagteams* inzetten om op korte termijn het woningaanbod voor studenten te vergroten.

Bestuurlijk Overleg, de landelijke voortgang en eventuele nieuwe inzet van initiatieven wordt jaarlijks besproken in een bestuurlijk overleg met de minister van BZK

### Wegnemen knelpunten

Partijen zien in de praktijk knelpunten bij de ontwikkeling van studentenhuisvesting. Het gaat bijvoorbeeld om bouwregels, het woningwaarderingstelsel, bestemmingsplannen en geluid- en parkeernormen. De bouw van studentenhuisvesting kan hierdoor onnodig duur zijn, waardoor minder woningen worden gebouwd dan zou moeten. Knellende regels blokkeren het op korte termijn oplossen van het kamertekort. Om tot doorbraken te komen is het van belang, dat alle betrokken partijen hun verantwoordelijkheid oppakken. In woord, maar vooral in daad. Met het actieplan wordt een effectief antwoord gegeven op de onderkende knelpunten zoals eerder verwoord richting Tweede Kamer, met een duidelijke opgave voor elk der partijen. Verdere knelpunten kunnen worden meegenomen in het landelijk platform.

### Transformatie van leegstaand vastgoed

Met het nieuwe Bouwbesluit 2012, dat naar verwachting op 1 april 2012 in werking zal treden, wordt het aantal rijks- en gemeentelijke regels verminderd. Hierdoor wordt het wat betreft regelgeving makkelijker om kantoorgebouwen te transformeren naar een andere gebruiksfunctie, zoals wonen. Hierbij past de kanttekening dat in het algemeen slechts een beperkt deel van de kantorenleegstand en de locaties geschikt zal zijn voor transformatie naar studentenhuisvesting. Lokaal kan het hier echter wel om een substantieel aantal vierkante meters gaan.

Vanuit de Rijksgebouwendienst wordt gekeken naar het herbestemmen van overtollige kantoren. Leegstaande kantoren die niet meer nodig zijn voor rijkshuisvesting worden in beginsel zo snel mogelijk via het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) afgestoten. In overleg met het RVOB worden alle mogelijkheden van afstoot bezien, inclusief de mogelijkheden tot transformatie of eventuele herontwikkeling van deze kantoren. De Rijksgebouwendienst is in het afwegingsproces behulpzaam door, waar nodig en zinvol, dit te begeleiden met onderzoek en expertise. Overheden, corporaties of private partijen kunnen vervolgens besluiten het object te verwerven met het oog op (studenten)huisvesting.

Naast de Rijksgebouwendienst zijn ook veel leegstaande kantoren eigendom van particuliere vastgoedeigenaren. Vastgoedbelang zal zich, als vertegenwoordiger van de particuliere verhuurders en beleggers, inzetten om binnen haar ledenbestand eigenaren van leegstaand vastgoed en partijen die willen investeren in studentenhuisvesting bij elkaar te brengen. Vastgoedbelang zal haar leden daarbij oproepen reële prijzen te hanteren.

Verder is tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandswet een mogelijkheid om middels een rendabele investering op korte termijn het woningaanbod voor studenten te vergroten. Als daarvoor het gebouw aangepast moet worden voor bewoning is (voor een rendabele investering) doorgaans een exploitatietermijn van 10 jaar vereist.

### Financiering van meer nieuwbouw

De studentenhuisvesters (verenigd in Kences) en Vastgoed Belang doen beiden een haalbaarheidsonderzoek naar de oprichting van een investerings- en of obligatiefonds voor studentenhuisvesting. Dit fonds moet het voor studentenhuisvesters mogelijk maken om meer studentenhuisvesting te realiseren. Het zorgt voor voldoende kapitaal, know-how en kan rekenen op de ondersteuning van diverse overheden, aanbieders van hoger onderwijs en toezichthouders. Het fonds kanaliseert de groeiende marktvraag naar het beleggen in studentenhuisvesting door bijvoorbeeld pensioenfondsen en maakt gebruik van de beheerexpertise van de huisvesters. De rijksoverheid stimuleert de totstandkoming van een dergelijk fonds met haar inzet van de aanwezige expertise door andere partijen te betrekken en nog ongebaande paden te onderzoeken.

## **4. Inzet per partij**

### Gemeenten

- Gemeenten hebben de aanjaagfunctie voor meer studentenhuisvesting. Op zoek naar nieuwbouwlocaties voor studentenhuisvesting kunnen zij locatiescans als middel gebruiken. Bij kansrijke, haalbare mogelijkheden van verbouw van bestaand vastgoed kan de omzettingsvergunning worden ingezet.

- Daar waar mogelijk worden belemmeringen die voortkomen uit gemeentelijk beleid zo veel mogelijk weggenomen. Voorbeelden zijn beleidsregels voor nieuwbouw, kamerverhuur en parkeren waarbij een parkeernorm van 0 tot maximaal 0,1 parkeerplek reëel is.
- Indien de gemeente grond uitgeeft ten behoeve van studentenhuisvesting wordt daarvoor een sociale grondprijs gerekend.
- Gemeenten zetten de mogelijkheden uit het wetsvoorstel "permanent maken Crisis- en Herstelwet en quick wins" in om waar nodig en mogelijk tijdelijke vrijstellingen op het bestemmingsplan te verlenen.
- Gemeenten betrekken alle partijen (zowel toegelaten instellingen als marktpartijen) bij het realiseren van studentenhuisvesting en maken serieuze prestatieafspraken over nieuwbouw en/of herbouwprojecten voor studentenhuisvesting voor de langere termijn.
- Lokaal kunnen, ter stimulering van agendering en realisatie van studentenhuisvesting aanjaagteams worden gevormd waaraan ook het Rijk kan deelnemen..

#### Hoger Onderwijsinstellingen

- Hoger Onderwijsinstellingen zoeken naar locaties voor studentenhuisvesting op eigen grondgebied en binnen het eigen vastgoed. Ze zoeken naar slimme combinaties van onderwijs- en studentenhuisvesting.
- Als de locatie-eigenaar een Hoger Onderwijsinstelling is hanteert zij -wanneer mogelijk- een sociale grondprijs.
- Hoger Onderwijsinstellingen verstrekken aan de studentenhuisvesters vroegtijdig informatie over de vooraanmeldingen, feitelijke inschrijvingen en studentenprognoses.
- De huisvesting van internationale studenten is voor de Hoger Onderwijsinstellingen van groot belang. Daarom zijn zij bereid om met de verhuurder afspraken over het leveren van een bijdrage in de reserverings- en leegstandskosten van de Shortstay-kamers.
- Hoger Onderwijsinstellingen voorkomen de overlap van semesters voor internationale studenten mede om de overlap in de huisvestingsvraag te voorkomen.

#### Studentenhuisvesters (verenigd in Kences)

- De studentenhuisvesters verenigd in Kences zetten zich langjarig in voor de beschikbaarheid van betaalbare woonruimte voor studenten.
- Zij zorgen voor de bouw van 16.000 nieuwe eenheden studentenhuisvesting tot 2016, dit impliceert een investering van ruim €1 miljard.
- Het eerder genoemde investeringsfonds heeft als doel om het investeringsvolume te verdubbelen middels investeringen van buiten de sector.
- Met de bouw van meer studentenhuisvesting vergroten zij hun marktaandeel, hetgeen resulteert in een lagere gemiddelde huurprijs voor studenten.
- Studentenhuisvesters zoeken actief naar collegiale financiering binnen de sector.
- Waar mogelijk en wenselijk zetten de woningcorporaties reguliere woningen om naar studentenhuisvesting, zowel bij eigen bezit als bij bezit van andere corporaties.
- Kences en haar deelnemers blijven zich de komende jaren in zetten voor de vergroting van kennis en kunde t.b.v. studentenhuisvestingbranche, door het doen van onderzoek en het ontwikkelen van vernieuwende instrumenten. Voorbeeld hiervan is de monitor studentenhuisvesting, waarin Kences de komende jaren samen met BZK blijft investeren.

#### Particuliere verhuurders/studentenhuisvesters (verenigd in Vastgoed Belang)

- Particuliere verhuurders bieden zich voor de betrokken gemeenten aan als serieuze partij bij nieuwbouw of herbouwprojecten voor studentenhuisvesting voor de langere termijn.
- Deze verhuurders zetten zich lokaal actief in om bij te dragen aan het vergroten van het woningaanbod voor studenten en het ontplooiën van nieuwe initiatieven hiervoor.
- Particuliere verhuurders vullen marktlemtes op door woonruimte aan te bieden die nog niet (voldoende) wordt aangeboden. Uiteraard binnen de grenzen van de bestaande huurregelgeving en gemeentelijke regelgeving.
- Vastgoedbelang zet zich in om eigenaren van leegstaande kantoren te matchen met investeerders en beheerders om zo meer studentenhuisvesting te realiseren.
- Vastgoedbelang zet zich in om haar leden mee te laten doen in een investeringsfonds met als doel het investeringsvolume voor studentenhuisvesting te verdubbelen.
- Vastgoedbelang gaat door met het stimuleren van de (SKW-)certificering van bonafide verhuurders als deugdelijke kamerverhuurders en vraagt hier de ondersteuning van de gemeenten bij.

### Studenten (verenigd in de Landelijke Studentenvakbond)

- Schrijven zich tijdig in als woningzoekende en zoeken actief.
- Accepteren dat de kans klein tot afwezig is dat ze als eerstejaars in een kamer op een A-locatie in de binnenstad terecht komen.
- Bij enkele bijzondere projecten waar zelfwerkzaamheid gewenst is, steken zij de handen uit de mouwen en bouwen zij mee aan hun eigen kamer.
- Zetten zich in voor de wijk waarin zij komen te wonen. LSVb stimuleert studenten tot het starten van en deelname aan concrete projecten om de leefbaarheid van de wijken waarin zij wonen te verbeteren.
- Studenten onderkennen de wens naar divers kameraanbod en tonen via de lokale studentenbond betrokkenheid bij de lokale themagroepen.

### Het ministerie van BZK

- In de vormgeving van de aangekondigde heffing bij verhuurders wordt er naar gestreefd om onzelfstandige wooneenheden uit te zonderen. Duidelijkheid hierover komt na de definitieve besluitvorming en parlementair debat over de heffing (voorjaar 2012).
  - Ondersteunt de onderzoeken van Kences en Vastgoedbelang naar de haalbaarheid van een investerings- of obligatiefonds door inzet van aanwezige expertise.
  - Is bereid om te kijken naar en het in kaart brengen van de problemen die spelen rondom het flankerend beleid voor bewoners van onzelfstandige woonruimte. Zoals lokale belastingen en kwijtscheldingsbeleid, milieugerelateerde heffingen, registratiewijze van de woning in de Basisregistratie voor Adressen en Gebouwen (BAG).
  - De bouwregelgeving zal in twee stappen worden aangepast:
    - o Het Bouwbesluit 2012 wordt per 1/4/2012 als volgt aangepast:
      - De minimale oppervlakte van het verblijfsgebied per woonfunctie wordt verlaagd van 24 naar 18 m<sup>2</sup>.
      - De voorschriften voor kamergewijze verhuur m.b.t. brandveiligheid worden beter uitgelegd (BZK maakt een toelichting).
      - Strikter tegengaan van lokale eisen bovenop landelijke regelgeving.
- Samen met Kences maakt BZK in het eerste kwartaal van 2012 een publicatie waarin de toepassing van het Bouwbesluit 2012 voor studentenhuysvesting nader wordt toegelicht.
- o Onderzoek naar mogelijke verdere verlichting bouwregels op termijn:
    - Bezien of de termijn voor het bouwen op basis van de voorschriften voor tijdelijke bouw uit het Bouwbesluit 2012 kan worden verlengd.
    - Onderzoek naar mogelijke verdere flexibilisering van regelgeving met specifieke (soepelere) voorschriften voor studentenhuysvesting.
  - Verlengt de tijdelijke ontheffingsmogelijkheid van bestemmingsplannen van 5 naar 10 jaar. Dit wordt mogelijk door het wetsvoorstel "permanent maken Crisis- en Herstelwet en quick wins".
  - Bekijkt de methodiek van energielabeling bij (on)zelfstandige studentenhuysvesting en waardering hiervan in het woningwaarderingstelsel
  - Onderzoek wordt gedaan naar de ontwikkeling van een nieuwe huurvorm voor twee categorieën internationale studenten:
    - o Verblijf in Nederland korter dan 2 jaar (uitwisseling en masterstudenten). Het gaat hier om een shortstay-contract.
    - o Verblijf langer dan 2 jaar (PHD's, bachelors). Het gaat hier om uitbreiding van het bestaande campuscontract, gekoppeld aan de lengte van de verbondenheid aan de hoger onderwijsinstelling.
  - De aangekondigde onderzoeken worden in 2012 snel uitgevoerd en zullen spoedig tot maatregelen leiden. Deze maatregelen worden in goed overleg besproken, waarbij in de uitwerking ook andere ministeries worden betrokken.
  - Bekijkt op basis van een budgettair neutraal uitgangspunt de mogelijkheden die er zijn ter stimulering van zelfstandige woonruimte voor studenten binnen de huurtoeslag, zonder aantasting van de positie van andere groepen huurtoeslagontvangers.

## **5. Monitoring**

### Monitoring van vraag naar en aanbod van studentenhuysvesting

Om meer zicht te krijgen op de precieze lokale en landelijke ontwikkelingen in vraag en aanbod van studentenhuysvesting, ontwikkelde Kences met een bijdrage van BZK in de afgelopen maanden een Monitor Studentenhuisvesting. Met deze monitor, genaamd Apollo, houden we zicht op de lokale match van vraag en aanbod. De monitor draagt tevens bij aan het vergroten van de

kennisontwikkeling op het terrein van de studentenhuisvesting. Op lokaal niveau is dit instrument een krachtig hulpmiddel om te komen tot beleidskeuzes ten aanzien van studentenhuisvesting. De eerste resultaten van de monitor Apollo2011, met daarin kwantitatieve resultaten van het prognosemodel worden eind 2011 gepresenteerd. In 2012 volgen de kwalitatieve resultaten.

#### Stimuleren en volgen van resultaten

Om bovenstaande acties te stimuleren en de uitkomsten te volgen zal er naast een monitor naar de vraag- en aanbodontwikkeling van studentenhuisvesting ook een monitor gericht op de gerealiseerde doelen, maatregelen en projecten komen. De inzet is hierbij gericht op het daadwerkelijk halen van de in dit Nationaal Actieplan Studentenhuisvesting opgenomen ambities. De resultaten worden besproken in het te vormen landelijke platform. Verder zal er vanuit dat platform vooral een focus liggen op die steden waar de vraag het hoogst is. Vanuit het Rijk zal hiervoor waarnodig extra inzet zijn om lokaal tot invulling van de projecten te komen.

### **6. Lokale invulling**

In veel steden heeft studentenhuisvesting al een plek gekregen in het collegeakkoord en wordt samengewerkt om tot realisatie van meer studentenhuisvesting te komen, daarbij wordt ook gewerkt met lokale aanjaagteams. Sommige steden zijn nog niet zo ver. Met dit actieplan wordt beoogd dat daar waar nodig lokaal plannen van aanpak voor realisering van studentenhuisvesting worden opgesteld. Daar waar het tekort op studentenhuisvesting het grootste is, zullen lokale partijen haast moeten maken met het opstellen van een dergelijk plan. Het landelijk platform kan ter ondersteuning hierbij betrokken worden en monitort de opstelling daarvan bij die gemeenten.

De huidige inzet vanuit de G4 is als volgt:

#### Amsterdam

Voor de huidige bestuursperiode 2010-2014 heeft Amsterdam het plan om 9.000 studenteneenheden toe te voegen, met als indicatieve verdeling: 5.000 in de nieuwbouw inclusief transformatie van (kantoor)gebouwen en 4.000 in de bestaande woningvoorraad door labelen en tijdelijke verhuur. In bepaalde projecten is het mogelijk om naast studenten ook jongeren te huisvesten. Borging van het jongerencontract vergroot en verstevigt die kansen.

De gemeente levert maatwerk voor realisatie van projecten met betrekking tot:

- toepassing regelgeving en beleid;
- begeleiding en ondersteuning;
- stimuleringsmaatregelen

De opgave van 9.000 loopt in de pas met de behoefte aan 8.700 studenteneenheden. Daarna groeit de behoefte door met in 2015 nog eens 1.600 eenheden. In totaal gaat het in zes jaar tijd (2010-2015) om 10.300 eenheden.

#### Den Haag

Voor de huidige bestuursperiode 2010-2014 heeft Den Haag de ambitie om 1.500 kamers te realiseren. In de planning staat 2.000 kamers en dit aantal wordt ook gerealiseerd. Voor 2015-2020 is de ambitie wederom 1.500 kamers.

#### Utrecht

De ambitie van het college is voor de huidige bestuursperiode 2010-2014 (met een doorkijk naar acht jaar) een substantieel groter aantal woningen voor studenten en starters te realiseren. Concreet gaat het in ieder geval om 500 extra eenheden voor studenten op de Uithof (op te leveren uiterlijk in 2014) oplopend tot 2.200 eenheden in de jaren daarna. Naar alle waarschijnlijkheid worden er op de Uithof 650 eenheden voor studenten opgeleverd in 2015.

Daarnaast lopen er concrete projecten t.b.v. het realiseren van 850 eenheden voor tijdelijke studentenhuisvesting en komen daar wellicht binnenkort nog 400 tot 800 eenheden bij. Ook zijn er de afgelopen jaren per jaar rond de 1.500 plankwoningen (voor tijdelijke bewoning) van corporaties ingezet in de tijdelijke verhuur t.b.v. studentenhuisvesting; in de loop van de tijd worden steeds meer corporatiewoningen gerenoveerd, waardoor het aantal plankwoningen zal teruglopen. De nieuwe prestatieafspraken zullen tot 2015 lopen.

### Rotterdam

Rotterdam heeft geen kwantitatieve ambitie geformuleerd, maar zet in op betere herkenbaarheid van studenten in de stad en betere woonmilieus voor studenten.

### Overige kennissteden

Er wordt naar gestreefd de ambities van de overige studentensteden in 2012 definitief in te vullen. Het landelijk platform zal deze ambities inventariseren.



## 7. Ondertekenaars

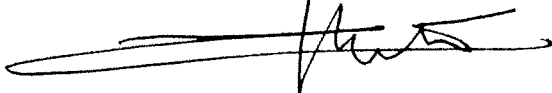
De ondertekenaars van dit Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting vinden het voor de (kennis)economie van Nederland noodzakelijk dat er snel meer studentenhuisvesting wordt gerealiseerd om de kamernood een halt toe te roepen. We streven ernaar deze opgave, kwalitatief en kwantitatief, daadkrachtig op te pakken. We treffen allen stimulerende maatregelen door aanpassing van bouwregels en huurregels, woonlastenondersteuning en flankerend beleid. Opdat de woningmarkt voor studenten in de komende jaren meer in balans komt.

Het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting wordt gedragen door onderstaande partijen, vertegenwoordigd door de genoemde personen.

Namens de Universiteiten  
Dhr. S.J. Noord, voorzitter VSNU



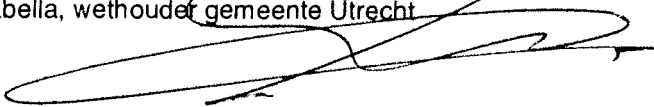
Namens de Hogescholen  
Mevr. G. ter Horst, voorzitter HBO-raad



Namens de Kennissteden  
Dhr. P.G.A. Noordanus, burgemeester van Tilburg

ba 

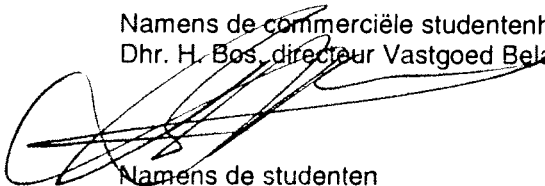
Namens de G4  
Dhr. G. Isabella, wethouder gemeente Utrecht



Namens de sociale studentenhuisvesters  
Dhr. T. Jochems, voorzitter Kences en dhr. J. Benschop, bestuurslid Kences



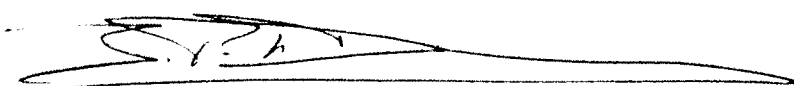
Namens de commerciële studentenhuisvesters  
Dhr. H. Bos, directeur Vastgoed Belang



Namens de studenten  
Dhr. P. ten Have, voorzitter LSVb



Namens de Rijksoverheid  
Dhr. J.P.H. Donner, minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties



Delft, 17 november 2011