

Vergaderjaar 2013–2014

**33 104**

## **Studentenhuisvesting**

**Nr. 8**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 17 juli 2014

Met dit schrijven bericht ik uw Kamer over de voortgang van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting. Op 17 november 2011 is het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) 2011- 2016 ondertekend door mijn ambtsvoorganger<sup>1</sup>. De doelstelling van dit actieplan is tweeledig, enerzijds het realiseren van extra studentenhuisvesting en anderzijds het bevorderen van betere en directere samenwerking tussen betrokken partijen om op lokaal niveau het tekort te aan studentenhuisvesting te verminderen. Over de voortgang van het LAS en de actiepunten waarvoor het Rijk aan zet is, is uw Kamer in juni 2013<sup>2</sup> geïnformeerd. Met dit schrijven bericht ik uw Kamer over de voortgang sinds juni 2013. Tevens is uw Kamer in december 2013 schriftelijk geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot de toezeggingen die tijdens het AO Studentenhuisvesting in september 2013 zijn gedaan<sup>3</sup>. In deze brief zal ik ook de verdere voortgang op de nog lopende toezeggingen toelichten.

#### *Realisatie extra eenheden 2011 – 2016*

Eén van de hoofddoelstellingen uit het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting is het realiseren van extra studentenhuisvesting. De sociale studentenhuisvesters, verenigd in Kences, hebben bij de ondertekening van het LAS toegezegd door nieuwbouw en transformatie te zorgen voor 16.000 extra eenheden studentenhuisvesting tot 2016. Ik ben verheugd uw Kamer te kunnen berichten dat sinds de start van het Actieplan in totaal 8.094 eenheden zijn opgeleverd. Vorig jaar juni waren dat er nog 5.051, dat betekent dat er in het afgelopen jaar 3.043 eenheden zijn bijgebouwd en opgeleverd. Kences geeft aan dat de studentenhuisvesters momenteel nog 3.813 andere eenheden in aanbouw hebben. Hiermee komt het totale aantal eenheden dat verzekerd is van oplevering uit op 11.569. Verder hebben de Kencesdeelnemers (in sommige gevallen in samenwerking

<sup>1</sup> Kamerstuk 33 104, nr. 1

<sup>2</sup> Kamerstuk 33 104, nr. 3

<sup>3</sup> Kamerstuk 33 104, nr. 4

met private investeerders) nog 4.395 eenheden in voorbereiding. Daarmee komt het totale aantal naar verwachting te realiseren eenheden tot 2016 op dit moment uit op 16.302. Op de website [www.dekenniseconomie.nl](http://www.dekenniseconomie.nl) is de voortgang van de bouwprojecten te volgen. In de bijlage behorend bij deze Kamerbrief vindt u de cijfers specificieert naar stad<sup>4</sup>. Geconcludeerd kan worden dat de voortgang van de realisatie van de extra eenheden op schema ligt en het afgesproken aantal van 16.000 eenheden naar verwachting ruim behaald wordt.

In het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting zijn uitsluitend afspraken met de deelnemers van Kences gemaakt over de te realiseren huisvesting. Naast de studentenhuisvesters zijn marktpartijen en de particuliere sector van groot belang in de ontwikkeling en het aanbod van studenteneenheden, zij accommoderen ongeveer 75% van het aantal uitwonende studenten.

#### *Transformatie van (kantoor) panden naar studentenhuisvesting*

Het transformeren van (kantoor)panden naar studentenhuisvesting zie ik als een belangrijk middel om het tekort aan studentenhuisvesting te verminderen. Om de transformatieaanpak te bevorderen heb ik in het voorjaar van 2012 samen met de VNG het Expertteam Kantoortransformatie opgericht. Dit expertteam ondersteunt gemeenten, eigenaren en overige betrokkenen bij het transformeren van leegstaande kantoren in woonruimte. De »goede-voorbeelden-databank« van het Expertteam Transformatie laat zien dat er de laatste jaren in toenemende mate (kantoor)panden getransformeerd worden tot studentenhuisvesting. Sinds 2012 zijn – zowel door corporaties als door commerciële verhuurders – alleen al in Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Eindhoven meer dan 4.000 studenteneenheden gerealiseerd door middel van transformatie. Voorbeelden van grote transformatieprojecten zijn Acta Amsterdam (460 eenheden), Studenthotel Amsterdam en Rotterdam (950 eenheden), Campus Diemen Zuid (936 eenheden) en transformatie van het Provinciehuis Utrecht (660 eenheden).

#### *Rol Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties*

De rol van het Ministerie van BZK binnen het LAS is tweeledig. Ten eerste heeft het Ministerie een stimulerende en faciliterende rol, maakt het kennisdeling mogelijk en zet het in op een goede samenwerking tussen gemeenten, studentenhuisvesters en onderwijsinstellingen. Ten tweede is mijn Ministerie aan zet voor het wegnemen van knelpunten in landelijke wet- en regelgeving die de ontwikkeling van nieuwe studenteneenheden in de weg staan. Met deze brief informeer ik uw Kamer uitgebreider over de acties van het Ministerie van BZK op deze twee gebieden.

#### *Stimuleren en faciliteren van samenwerking en kennisdeling*

##### *Landelijk Platform Studentenhuisvesting*

Het Landelijk Platform Studentenhuisvesting is het afgelopen jaar viermaal bijeen gekomen om met de landelijk betrokken partijen de realisatie van de studentenhuisvesting te bespreken en nieuwe initiatieven op te pakken. Tijdens deze bijeenkomsten is gekeken hoe gezamenlijk gewerkt kan worden aan het verbeteren van de randvoorwaarden voor het verminderen van het tekort aan studentenhuisvesting. Tevens heeft het Platform verkend wat ontwikkelingen in beleid en wet- en regelgeving betekenen voor studentenhuisvesting. Voorbeelden hiervan zijn beleids-

<sup>4</sup> Raadpleegbaar via [www.tweedekamer.nl](http://www.tweedekamer.nl)

ontwikkelingen vanuit BZK, zoals de hervorming van het WWS en tijdelijke huur, en kabinetsbrede beleidsontwikkelingen, zoals de invoering van het leenstelsel (OCW).

In september 2013 heeft een Bestuurlijk Overleg plaatsgevonden, waar ik met bestuurders van gedachte heb gewisseld over onder andere het WWS, rijksvastgoed, het Bouwbesluit en de bestending van beleid. In dit overleg is onder andere afgesproken dat het Ministerie van BZK verkent of de minimale oppervlakte-eis van 18m<sup>2</sup> voor studentenwoningen in het Bouwbesluit verlaagd kan worden. Daarnaast is afgesproken dat het Ministerie in samenwerking met Kences beziet of passende wetgeving mogelijk is voor *short stay* van internationale studenten.

#### *Investeren in studentenhuisvesting*

Naar aanleiding van investeringen van PGGM in Engelse studentenhuisvesting heeft uw Kamer heeft mij aangegeven graag te zien dat institutionele beleggers zich ook richten op Nederlandse studentenhuisvesting. December jl. heb ik uw Kamer toegezegd in samenwerking met PGGM een overleg te organiseren om kennis te delen en te bespreken of studentenhuisvesting interessant kan zijn voor de lange termijn institutionele belegger<sup>5</sup>. Deze bijeenkomst heeft plaatsgevonden op 17 april jl., in de aanwezigheid van vertegenwoordigers van universiteiten, hogescholen, gemeenten, investeerders (PGGM, Syntrus Achmea) en aanbieders van studentenhuisvesting (UPP Engeland, DUWO, SSH, International Campus, Kences, Student Hotel). De bijeenkomst heeft onder andere geresulteerd in verschillende bilaterale afspraken tussen de aanwezigen.

In mei jl. heeft International Campus AG in mijn bijzijn met studentenhuusvester DUWO een intentieovereenkomst getekend over samenwerking. Hierbij investeert het Duitse IC € 150 mln in de ontwikkeling van 2.250 studentenwoningen in vijf studentcomplexen, waarvan er vier in Amsterdam worden gebouwd. Andere recente voorbeelden van investeringen in Nederlandse studentenhuisvesting zijn de investering van Syntrus Achmea van € 100 mln in 1.200 studentenwoningen en de realisatie van de campus Diemen-Zuid met een investering van € 70 mln door Snippe, Van Wijnen en Chalet Group.

Gemeente Amsterdam geeft aan dat samenwerking tussen private partijen en corporaties steeds belangrijker is geworden. Van de nieuwe eenheden die in Amsterdam tot en met 2013 zijn gerealiseerd, is een kwart tot stand gekomen in een samenwerkingsverband waarbij private partijen het initiatief nemen tot investeren en corporaties de studentenwoningen afnemen en beheren. De gemeente benadrukt dat ook voor de in ontwikkeling zijnde plannen de inzet van private investeerders (in samenwerking met corporaties) nodig is.

#### *Monitor studentenhuisvesting*

Om meer zicht te krijgen op de precieze lokale en landelijke ontwikkelingen in vraag en aanbod van studentenhuisvesting, heeft Kences met een bijdrage van BZK de Monitor Studentenhuisvesting ontwikkeld. Deze jaarlijkse monitor is in september 2013<sup>6</sup> voor de tweede keer gepubliceerd. De jaarlijkse Referentieramingen van het Ministerie van OCW liggen aan de basis van de cijfers in de monitor.

De belangrijkste conclusie uit de Landelijk Monitor 2013 is dat verwacht wordt dat de spanning op de markt voor studentenkamers de aankomende jaren licht afneemt. Hoewel er tot 2021 nog 18.000 extra studentenkamers nodig zijn, is de jaarlijkse productie van nieuwe kamers de

<sup>5</sup> Kamerstuk 33 104, nr. 6

<sup>6</sup> Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2013, ABF Research

komende jaren naar verwachting groter dan de stijging van het aantal uitwonende studenten. Dat betekent dat met de bouw van studenteneenheden momenteel het huidige tekort (deels) wordt ingelopen. Van belang is echter het tekort aan studentenhuisvesting op lokaal niveau te bezien, de verschillen per studentenstad zijn groot en studentenhuisvesting is daarmee echt een lokale opgave. De Monitor Studentenhuisvesting 2013 laat zien dat de spanning tussen de vraag en het aanbod in de steden Utrecht (12%), Eindhoven (12%), Amsterdam (8%), Ede (7%) en Nijmegen (7%) momenteel procentueel het grootst is<sup>7</sup>.

De resultaten van de Monitor Studentenhuisvesting 2014 zal ik op 1 oktober 2014 in ontvangst nemen tijdens het Landelijk Congres Studentenhuisvesting dat Kences organiseert.

#### *Onderzoek effecten leenstelsel*

In samenwerking met het Ministerie van OCW, de Landelijke Studentenvakbond (LSVb) en Kences heb ik in 2013 een onderzoek laten uitvoeren naar mogelijke effecten op studentenhuisvesting van de voorgenomen invoering van een sociaal leenstelsel en het eventueel afschaffen van het studentenreisproduct<sup>8</sup>. Dit was een verdiepend onderzoek als vervolg op de Monitor Studentenhuisvesting 2013 met als doel de validiteit en betrouwbaarheid van de monitor te verbeteren.

Kences is voornemens om ook in de Monitor Studentenhuisvesting 2014 aandacht te besteden aan de mogelijke effecten van de invoering van het studievoorschot op de vraag naar studentenhuisvesting.

#### *Herbestemming rijksvastgoed*

Tijdens het Bestuurlijk Overleg Studentenhuisvesting in september 2013 heb ik toegezegd in samenwerking met de Rijksgebouwendienst (sinds 1 juli Rijksvastgoedbedrijf) te bezien hoe transformatie van leegkomende rijksgebouwen een rol kan spelen bij terugdringen van het tekort aan studentenhuisvesting. Dit is verder besproken met het Landelijk Platform Studentenhuisvesting en in samenwerking met het Rijksvastgoedbedrijf wordt verkend of en hoe rijksvastgoed dat afgestoten wordt, kan worden ingezet ten behoeve van studentenhuisvesting in de vijf studentensteden met de grootste spanningsindicator.

#### *Brandveiligheid*

Op 17 februari jl. heb ik Uw Kamer schriftelijk geïnformeerd over brandveiligheid studentenhuisvesting en u het onderzoeksrapport «Brandveiligheid studentenhuisvesting 2013» van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) toegestuurd<sup>9</sup>. Tijdens overleg van het Landelijk Platform Studentenhuisvesting is dit onderwerp onder de aandacht van de deelnemers gebracht en besproken. Alle deelnemers onderkennen het belang van brandveiligheid in studentenhuisvesting. Kences en Vastgoedbelang geven aan hun leden met regelmaat op dit belang te wijzen en de LSVb heeft hen opgeroepen om gezamenlijk verder te denken hoe het thema brandveiligheid meer en beter onder de aandacht van studenten te brengen. Momenteel zijn deze partijen met elkaar in gesprek en spannen zij zich in om tot gezamenlijke actie te komen.

<sup>7</sup> De spanningsindicator geeft het percentage studenten weer dat ook uitwonend wil zijn in de stad, ten opzichte van de studenten die er reeds wonen.

<sup>8</sup> De vraag naar studentenhuisvesting – En het effect daarop van de kabinetsmaatregelen Hoger Onderwijs. ABF Research, maart 2014

<sup>9</sup> Kamerstuk 28 325, nr. 153

### *Wegnemen van knelpunten in wet- en regelgeving*

Naast het stimuleren en faciliteren van samenwerking en kennisdeling zet het Ministerie van BZK zich in voor het wegnemen van knelpunten in wet- en regelgeving. Hieronder vindt u een overzicht van de wet- en regelgeving waar in het kader van studentenhuisvesting het afgelopen jaar stappen in zijn gezet.

### *Short stay en uitbreiding campuscontracten*

Bij de ondertekening van het LAS is afgesproken dat het Ministerie van BZK een nieuwe huurvorm voor internationale studenten onderzoekt om *short stay* te faciliteren. Tevens is afgesproken dat het Ministerie van BZK campuscontracten uitbreidt voor promovendi. Op 11 april jl. heb ik uw Kamer geïnformeerd over voorgenomen wijzigingen in de regelgeving voor het tijdelijk huren van woonruimte<sup>10</sup>. Bovengenoemde onderwerpen maken hiervan onderdeel uit. Over de aansluiting van het door mij voorgestelde nieuwe huurcontract voor bepaalde tijd (met een maximum van twee jaar) bij de wensen van Kences en het hoger onderwijs ten aanzien van *shortstay*-huisvesting wordt momenteel overleg gevoerd met Kences. Ik ben voornemens de betreffende regelgeving eind van dit jaar aan uw Kamer aan te bieden.

### *BAG*

In oktober 2013 heeft het Bronhouders en Afnemersoverleg (BAG BAO) besloten dat onzelfstandige studentenkamers in studentenflats niet langer als verblijfsobject met eigen adres opgenomen worden in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Dit is besloten om een consistente en kwalitatieve registratie van adressen te bewerkstelligen. Voor de meeste gemeenten heeft dit geen effect omdat zij studentenflats al op deze wijze hebben afgebakend of omdat ze geen studentenflats hebben. Echter, in een aantal gemeenten hebben studentenkamers in een studentenflat een apart adres, waardoor deze gemeenten nu de verblijfsobjecten dienen in te trekken en de studenten administratief moeten verhuizen. Het grootste deel van de betrokken partijen heeft begrip voor de keuze om toe te werken naar uniformering. Kences (brancheorganisatie voor studentenhuisvesting) geeft echter aan een aantal praktische problemen te zien en vindt met name het verdwijnen van de registratie van onzelfstandige verblijfsobjecten bezwaarlijk. Naar aanleiding van deze signalen wordt in samenwerking met Kences een verkenning naar de (on)mogelijkheden van een permanent register voor onzelfstandige eenheden gestart. Deze verkenning zal eind 2014 zijn afgerond.

### *Schrappen bepaling dubbele bemiddelingskosten*

In december heb ik uw Kamer schriftelijk geïnformeerd over het voornemen om de wettelijke uitzondering voor bemiddelaars van onzelfstandige eenheden (kamers) te schrappen, die het mogelijk maakt dat bemiddelaars bij zowel de verhuurder als huurder bemiddelingskosten in rekening brengen. Afgelopen maand is de conceptwetswijziging van het Burgerlijk Wetboek online ter consultatie aangeboden door het Ministerie van Veiligheid en Justitie en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Het Landelijk Platform Studentenhuisvesting ondersteunt in algemene zin het voornemen deze dubbele bepaling te schrappen. Opmerkingen met betrekking tot de uitwerking van dit wetsvoorstel worden meegenomen in het proces van consultatie. Uw Kamer kan het wetsvoorstel in het najaar tegemoet zien.

<sup>10</sup> Kamerstuk 27 926, nr. 218

## *Woningwaarderingstelsel*

In het overleg dat ik over het woningwaarderingstelsel heb gevoerd, werd door Vastgoed Belang, belangenbehartiger van particuliere beleggers in vastgoed, gezegd dat zij graag met Kences wilden verkennen of het de moeite waard is om een wijziging aan te brengen voor onzelfstandige woonruimte.

Vastgoed Belang heeft daarna het initiatief genomen om samen Kences, de LSVb, Actiz en de Woonbond voorstellen hiervoor te ontwikkelen. In de kamerbrief «Integrale visie op de woningmarkt»<sup>11</sup> van 18 februari jl. heb ik uw Kamer geïnformeerd dat ik vanuit de sector geen breed gedragen, gezamenlijk voorstel heb ontvangen. Ik heb uw Kamer op de hoogte gesteld dat ik om deze reden het bestaande WWS voor onzelfstandige eenheden wil handhaven. Bij een eventueel toekomstig voorstel van partijen zal ik deze beoordelen op wenselijkheid en draagvlak.

Over de veranderingen in het woningwaarderingstelsel voor zelfstandige woonruimte heb ik uw Kamer per brief geïnformeerd op 11 april 2014<sup>12</sup>. Het daarin aangegeven beleid heeft ook betrekking op studentenhuisvesting die als zelfstandige woning kan worden aangeduid. Er is sindsdien gesproken met de vertegenwoordigers van (studenten) huurders en verhuurders en ik ben voornemens Uw Kamer de nieuwe regelgeving in het najaar van 2014 toe te sturen.

## *Conclusie*

Veel van de actiepunten die benoemd zijn in het LAS zijn opgepakt door de partijen die dit actieplan hebben ondertekend. Belangrijk is dat de realisatie van extra studenteneenheden momenteel voorspoedig verloopt. Waar er in 2012 een vertraging was in de bouw door onzekerheid rondom de verhuurderheffing, zijn het afgelopen jaar 3.043 eenheden opgeleverd. Naar verwachting wordt het aantal te realiseren eenheden van 16.000 gehaald.

Ook commerciële partijen, waaronder investeerders, zetten zich in voor de realisatie van studentenhuisvesting. Het stemt mij positief dat transformatieprojecten hier een belangrijk aandeel in hebben en dat sinds 2012 door zowel corporaties als door commerciële verhuurders alleen al in Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Eindhoven op deze wijze meer dan 4.000 eenheden zijn gerealiseerd.

Door de realisatie van nieuwe eenheden, en door ontwikkelingen in het aantal (uitwonende) studenten, is de te verwachten groei van het aantal studentenkamers momenteel in lichte mate groter dan de groei van het aantal uitwonende studenten en wordt het tekort aan huisvesting (deels) weggewerkt. Dit betekent dat het vraagstuk rondom studentenhuisvesting steeds meer verschuift van een kwantitatief vraagstuk naar een kwalitatief vraagstuk. Dit is een ontwikkeling waarover ik positief ben en waarvan ik verwacht dat daarmee tevens meer balans komt in de woningmarkt voor studenten.

De inzet van het Landelijk Platform Studentenhuisvesting speelt hierbij een belangrijke rol. Doordat partijen elkaar op regelmatige basis op landelijk niveau treffen vindt er kennisuitwisseling plaats en heeft de onderlinge samenwerking en afstemming een impuls gekregen. Het commitment van de ondertekenaars van het Actieplan heeft geresulteerd in een continue aandacht voor studentenhuisvesting.

---

<sup>11</sup> Kamerstuk 32 847 nr. 115

<sup>12</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 119

### *Inzet komende periode*

Een deel van de toezeggingen uit het LAS zijn inmiddels gerealiseerd of in een vergevorderd stadium van realisatie. Dat betekent echter niet dat de intensiteit van samenwerking teruggeschroefd kan worden. De vraag naar studentenhuisvesting blijft nu en de komende jaren aanwezig. Daarbij is het belangrijk om te constateren dat de lokale opgave sterk verschilt, waar in sommige steden sprake is van een stabiliserende markt is in andere steden de balans tussen vraag en aanbod nog lang niet in zicht.

Thema's als betaalbaarheid van wonen, het huisvesten van internationale studenten en de toegevoegde waarde van studenten voor de stad (op het terrein van economie en leefbaarheid) zijn van belang voor de kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkeling van studentenhuisvesting en in breder perspectief ook voor de ontwikkeling van de Nederlandse kenniseconomie en steden. Omdat studentenhuisvesting niet de verantwoordelijkheid is van één partij is het van belang dat alle betrokken partijen hun ambities en mogelijkheden met elkaar blijven delen.

Mijn inzet voor het realiseren van een kwalitatief en kwantitatief goed aanbod van studentenhuisvesting continueer ik. Nieuwe knelpunten in landelijke wet- en regelgeving die door het Landelijk Platform Studentenhuisvesting worden benoemd, pak ik op. Voorbeelden van knelpunten die het afgelopen jaar zijn gesignaleerd en opgepakt, zijn het verdwijnen van de registratie van onzelfstandige eenheden door de invoering van de BAG en de mogelijkheid om voor de verhuur van onzelfstandige eenheden bij zowel huurder als verhuurder bemiddelingskosten in rekening te brengen. Graag blijf ik met de partijen uit het veld in gesprek en samenwerken aan de het thema studentenhuisvesting. Om met de betrokken partijen invulling te geven aan het gezamenlijk commitment op het realiseren van voldoende kwantitatieve en kwalitatieve studentenhuisvesting zal ondermeer het jaarlijks Bestuurlijk Overleg worden georganiseerd.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,  
S.A. Blok