

Vergaderjaar 2012–2013

**33 104**

## **Studentenhuisvesting**

**Nr. 4**

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

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 5 juni 2013

Op 17 november 2011 heeft mijn ambtsvoorganger uw Kamer het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) 2011–2016 toegestuurd (Kamerstuk 33 104, nr. 1). Met deze brief informeer ik u over de voortgang van dit actieplan die in 2012 is geboekt. Hiermee geef ik invulling aan de toezegging<sup>1</sup> om de Kamer te informeren over de stand van zaken van de uitvoering van dit actieplan.

De doelstelling van dit actieplan is tweeledig:

- a) het vergroten van het landelijk aanbod studentenhuisvesting in de periode 2012–2016 en;
- b) het bevorderen van betere samenwerking tussen betrokken partijen om op lokaal niveau tot een goede en tijdige invulling van het tekort aan studentenhuisvesting te komen.

De sociale studentenhuisvesters, verenigd in Kences, hebben in het kader van het actieplan toegezegd te zorgen voor de bouw van 16.000 nieuwe eenheden studentenhuisvesting tot 2016. De realisatie van extra studentenhuisvesting is in eerste instantie een lokale verantwoordelijkheid. Goede samenwerking tussen gemeente, studentenhuisvesters, onderwijsinstellingen en studenten zelf is daarbij een belangrijk uitgangspunt.

In deze brief ga ik eerst in op de activiteiten uit het actieplan die het rijk de afgelopen periode heeft uitgevoerd en welke in het actieplan benoemde knelpunten in landelijke wet- en regelgeving hiermee zijn opgelost. Voorts gaat de brief in op verbetering van de procesafspraken. Tevens informeer ik u over (de stand van zaken van) een aantal langere termijn acties, die de komende periode verder worden uitgewerkt en afgerond.

In de bijlage bij deze brief is ook een overzicht opgenomen van de in 2012 gerealiseerde aantallen studentenhuisvesting, zoals deze door de overige

---

<sup>1</sup> Kamerstuk 31 757, nr. 45 en verzoek d.d. 22-3-2013 van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst

partijen zijn verstrekt, alsmede hun inzet voor de resterende looptijd van dit actieplan.

### **Inzet van het rijk achterliggende periode**

Gedurende het eerste loopjaar van het actieplan zijn allereerst de meest wezenlijke knelpunten aangepakt en opgelost, te weten:

#### *Verhuurderheffing*

Het uitzonderen van onzelfstandige studenteneenheden van de verhuurderheffing is één van de belangrijkste punten uit het actieplan. Als onzelfstandige woonruimten onder de verhuurderheffing zouden vallen, is de investeringsruimte van studentenhuisvesters zeer beperkt en zou de noodzakelijke toevoeging van studenteneenheden onvoldoende plaatsvinden. In de brieven van 13 en 28 februari 2013<sup>2</sup> aan uw Kamer is aangegeven dat onzelfstandige wooneenheden voor studenten zullen worden uitgezonderd van de verhuurderheffing.

#### *Inkomenstoets buitenlandse studenten*

Deze inkomenstoets leidde tot veel administratieve lasten voor zowel huisvesters als de studenten zelf. Laatstgenoemden dienden een verklaring van de Belastingdienst te overleggen dat geen inkomensgegevens bekend zijn. Deze lasten zijn komen te vervallen via de recente aanpassing van de staatssteunregeling woningcorporaties<sup>3</sup>. Voor alle buitenlandse studenten die in Nederland komen studeren, is de eis van de inkomensverklaring geschrapt. Voorwaarde is en blijft dat zij zijn ingeschreven bij een universiteit of hogeschool. De administratieve afhandeling is daarmee versimpeld.

#### *Bouwregelgeving*

- Met het in werking treden van het Bouwbesluit 2012 is de minimale oppervlakte van het verblijfsgebied per woonfunctie verlaagd van 24 naar 18 m<sup>2</sup>. Hierdoor kan meer woonruimte voor studenten worden gerealiseerd in hetzelfde gebouw;
- De voorschriften met betrekking tot brandveiligheid voor kamergewijze verhuur zijn sinds april 2012 opgenomen in het Bouwbesluit 2012. Voorheen waren deze voorschriften in het Gebruiksbesluit en het Bouwbesluit 2003 geregeld. Door samenvoeging zijn de voorschriften beter op elkaar afgestemd en vereenvoudigd. De publicatie hierover is beschikbaar via [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)
- In de praktijk blijkt bij gemeenten en studentenhuisvesters veel onduidelijkheid te leven over het verschil tussen een «normale» woning en kamergewijze verhuur en over de specifieke voorschriften die hieruit volgen. Derhalve publiceren Kences en BZK een handreiking over de toepassing van het Bouwbesluit 2012 voor studentenhuisvesting. Deze komt voor de zomer van 2013 beschikbaar.
- Tot 1 april 2012 moest alle verbouw aan de nieuwbouwvoorschriften voldoen, tenzij het bevoegd gezag ontheffing had verleend. Het niet verkrijgen van de ontheffing had tot gevolg dat met name herbestemming vaak te duur werd. De specifieke voorschriften voor verbouw die sinds 1 april 2012 van kracht zijn, maken het vragen van ontheffing bij het bevoegd gezag niet meer noodzakelijk. Bij verbouw en herbestemmen hoeft hierdoor niet langer aan de nieuwbouwvoorschriften te worden voldaan, maar kan een optimum gezocht worden tussen

<sup>2</sup> Kamerstuk 27 926, nr. 193 en Kamerstuk 32 847, nr. 42

<sup>3</sup> Staatscourant 2013 nr. 13369

kosten en kwaliteit. Een opdrachtgever kan nu – binnen de grenzen die het Bouwbesluit 2012 aangeeft – zelf bepalen welke kwaliteit wenselijk is.

#### *Verlenging tijdelijke ontheffingsmogelijkheid*

Met het verlengen van de Crisis- en herstelwet is de tijdelijke ontheffingsmogelijkheid van bestemmingsplannen van 5 naar 10 jaar mogelijk gemaakt. Hiermee is een -zowel voor studentenhuisvesters als voor gemeenten- belangrijk punt voor het haalbaar maken van de exploitatie van een studentencomplex gerealiseerd, omdat hiermee het gebruik als woonruimte gedurende 10 jaar mogelijk is.

#### *Verlenging maximale termijn tijdelijke verhuur*

De maximale termijn voor tijdelijke verhuur wordt door de op dit moment bij de Eerste Kamer voorliggende wijziging van de Leegstandswet verlengd van 5 tot 10 jaar. Ook deze verlenging maakt het tijdelijk gebruik als woonruimte van bestaande panden beter haalbaar.

#### *Monitor Studentenhuisvesting Apollo*

In september 2012 is de monitor gepubliceerd die de landelijke en lokale ontwikkeling van vraag en aanbod naar studentenhuisvesting in beeld brengt. Deze monitor is door Kences ontwikkeld en medegefinancierd door BZK. Uitgangspunt voor de cijfers in de monitor vormen de zogenaamde «Referentieramingen» die het ministerie van OCW jaarlijks opstelt. Uit de eerste monitor blijkt, dat het aantal studenten in het hoger onderwijs van 2012 tot 2020 met 85.000 groeit. Daardoor stijgt de vraag naar kamers in de studentensteden in die periode naar verwachting met 33.000. De landelijke uitkomsten van de monitor zijn beschikbaar via de website [www.wonenalsstudent.nl](http://www.wonenalsstudent.nl).

Daarnaast biedt de monitor lokale rapportages over 29 studentensteden. Omdat de behoefte dankzij deze overzichten scherp in beeld is, hebben studentenhuisvesters, beleidsmakers en marktpartijen een instrument in handen om op lokaal niveau een goed inzicht te krijgen in de behoefte aan studentenhuisvesting in de studentensteden. Lokaal worden de lokale rapportages actief gebruikt bij het maken of herijken van beleid.

#### Bevordering samenwerkingsproces

Ter bevordering van de lokale en landelijke samenwerking is BZK in 2012 het Landelijk Platform Studentenhuisvesting gestart. Hierin zijn de partijen vertegenwoordigd die het actieplan hebben ondertekend. Dit platform bespreekt drie keer per jaar de voortgang van het actieplan en benoemt nieuwe initiatieven en eventuele nieuwe knelpunten. Daarnaast is er in dit landelijk overleg ook aandacht voor de samenwerking tussen partijen op lokaal niveau. Mede als gevolg van de kabinetswisseling heeft eind 2012 geen bestuurlijk overleg met de partners over de voortgang van het actieplan kunnen plaatsvinden.

#### Lokale samenwerking en lokale actieplannen

In veel gemeenten zijn lokale samenwerkingsplatforms gevormd en actieplannen voor studentenhuisvesting opgesteld. Partijen zelf zeggen tevreden te zijn over de lokale samenwerking. In een aantal gemeenten heeft studentenhuisvesting een plek (gekregen) in het collegeakkoord 2010–2014 of zijn convenanten opgesteld.

## **Conclusie**

In de achterliggende periode zijn de meest wezenlijke knelpunten uit het actieplan opgelost, die betrekking hebben op landelijke wet- en regelgeving. In 2012 hebben studentenhuisvesters aangesloten bij Kences meer dan 5000 nieuwe eenheden voor studenten gerealiseerd. Dit is ruim 30% van de voor de periode van het actieplan toegezegde extra 16.000 studenteneenheden. Daarnaast ontplooiën commerciële aanbieders initiatieven om het aanbod van studentenhuisvesting te verruimen. Particuliere investeerders in studentenhuisvesting transformeren leegstaande kantoorpanden. Ook hebben nieuwe partijen, met als voorbeeld leegstandsbeheerder Camelot, projecten gerealiseerd voor studentenhuisvesting in leegstaande kantoorpanden. Deze panden blijven veelal bij de eigenaar, waarbij de leegstandsbeheerder de verbouwing en tijdelijke verhuur voor zijn rekening neemt. De eerder genoemde wijzigingen in de regelgeving (Bouwbesluit, Omgevingsrecht en Leegstandswet) blijken met name in de bestaande voorraad effect te hebben. Daarnaast is kantoortransformatie naar woonruimte een belangrijk onderdeel van het Convenant aanpak leegstand kantoren. Gemeenten kunnen eigenaren van leegstaande kantoorgebouwen ondersteunen en adviseren bij de transformatie van kantoren. Het Expertteam Kantoortransformatie, opgericht door BZK en VNG, adviseert gemeenten hierbij desgewenst over bijvoorbeeld het toepassen van (de nieuwe) bouwkundige wet- en regelgeving, projectorganisatie en financiering. De meeste kantoren waarover het team adviseert lenen zich qua structuur en locatie het beste voor kleine woningen in het betaalbare segment. Daarmee levert de impuls op kantoortransformatie ook een bijdrage aan studentenhuisvesting.

Voorts volg ik met interesse de initiatieven van andere commerciële aanbieders. Zo heb ik onlangs de opening van het Student Hotel in Amsterdam bezocht, dat zich als hotel vooral richt op tijdelijke huisvesting van internationale studenten. Voorts heeft BZK de organisatie van The Class of 2020 in 2011 en 2012 ondersteund met een inhoudelijke en financiële bijdrage aan de organisatie van een jaarlijks evenement over studentenhuisvesting.

Het landelijk platform studentenhuisvesting brengt partijen bijeen die elkaar voorheen niet op regelmatige basis op landelijk niveau troffen. Dit heeft de onderlinge samenwerking en de afstemming en uitwisseling van informatie een impuls gegeven. Ik constateer dan ook dat het doel van het actieplan om brede aandacht voor studentenhuisvesting een continu proces te laten zijn, voor een belangrijk deel is bereikt.

## **Inzet rijk komende periode**

Het actieplan kent een looptijd tot 2016. De komende periode zijn de lokale partijen aan zet om de extra studenteneenheden te realiseren. Vanuit rijkszijde zullen vijf activiteiten uit het actieplan worden vormgegeven en afgerond. Dit betreffen actiepunten waaraan gezamenlijk wordt gewerkt. Hiervoor ben ik in afwachting van nadere voorstellen van partijen, te weten:

*Uitbreiding bestaand campuscontract voor PhD's en nieuwe huurvorm voor internationale studenten (shortstay)*

Kences zal in overleg met de VSNU voor de zomer een voor wetgeving bruikbare definitie van PhD's aanleveren. Tevens zullen het ministerie van BZK en het ministerie van V&J nagaan of het verblijf korter dan twee jaar van internationale studenten gekenschetst kan worden als «huur welke

een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is» (art. 7: 232 lid 2 BW). Hierover vindt binnenkort overleg plaats.

#### *Haalbaarheid investerings- of obligatiefonds*

Zowel Kences als Vastgoedbelang hebben met het ministerie van BZK overleg gevoerd over de haalbaarheid van een investerings- of obligatiefonds. Ik wacht een eventueel nader voorstel hiertoe op dit moment af.

#### *In kaart brengen van eventuele problemen rondom flankerend beleid*

Op basis van signalen van partijen acteert BZK op eventuele problemen rondom het flankerend beleid voor bewoners van onzelfstandige woonruimte. Bijvoorbeeld lokale belastingen en kwijtscheldingsbeleid of milieugerelateerde heffingen.

#### *Registratiewijze van studentenhuisvesting (flats) in de Basisregistraties Adressen en Gebouwen*

Een aantal afnemers van de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) heeft aangegeven problemen te ondervinden doordat de registratie van woonruimtes in studentenflats binnen gemeenten op verschillende wijze plaats vindt. Een uniforme BAG is voor afnemers essentieel. Daarom heeft het BAG Bronhouders en Afnemers Overleg (BAG BAO), waar het ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) in participeert, aan een werkgroep gevraagd dit probleem te onderzoeken. In dit onderzoek worden bronhouders van de BAG (gemeenten), afnemers van de BAG en andere betrokken organisaties (koepelorganisaties studentenhuisvesting, VNG, G4) geraadpleegd. Na de zomer van 2013 zal het BAG BAO een besluit voor uniforme registratie van studentenhuisvesting nemen. Het ministerie van BZK en het ministerie van IenM zijn in overleg over dit onderwerp. Na besluitvorming zullen alle betrokkenen over dit besluit geïnformeerd worden. Uitgangspunt is dat de uniformering binnen de huidige wettelijke kaders plaats kan vinden.

#### *Huurtoeslag*

Om meer evenwicht op de woningmarkt te brengen tussen onzelfstandige en zelfstandige woonruimte, heeft Kences in het actieplan aangegeven een voorstel op te stellen met betrekking tot de huurtoeslag voor studentenhuisvesting op basis van een budgettair neutraal uitgangspunt. Kences wacht hier mee tot er meer duidelijkheid is over de vereenvoudiging van het Woningwaarderingstelsel.

### **Monitor Studentenhuisvesting**

In 2013 is het ministerie van BZK nogmaals medefinancier van de actualisering en doorontwikkeling van de monitor Apollo, die Kences laat uitvoeren. Recentelijk heb ik met de minister van OCW afgesproken samen op te trekken bij het monitoren van effecten van beleidsmaatregelen gericht op studiefinanciering, de Ov-studentenkaart en studentenhuisvesting.

### **Tenslotte**

Na mijn aantreden heb ik diverse kennismakingsgesprekken gevoerd met gemeenten, Kences, VSNU en particuliere investeerders. Hierin ben ik door hen geïnformeerd over hun bezwaar tegen de verhuurderheffing voor onzelfstandige studenteneenheden en de voorgestelde wijze van de huurberekening op basis van 4,5% WOZ-waarde uit het Regeerakkoord. Zij

gaven hierbij aan dat dit voor een aantal opdrachtgevers reden was vooralsnog investeringsbeslissingen uit te stellen en een aantal projecten voor studentenhuisvesting stil te leggen.

In vervolg op deze gesprekken heb ik in mijn brieven van 13 februari jl. en 28 februari jl.<sup>4</sup> aan u bekendgemaakt dat onzelfstandige studenteneenheden worden uitgezonderd van de verhuurderheffing. Ook heb ik aangegeven dat vooralsnog de maximale huur gebaseerd wordt op het woningwaarderingstelsel (WWS) en dat over de vereenvoudiging hiervan voor Prinsjesdag een voorstel wordt ingediend. De partijen zijn betrokken bij de voorbereiding van dit voorstel.

Tot slot heb ik toegezegd in 2013 in een bestuurlijk overleg met betrokken partijen ook het actieplan door te willen lichten, mede in relatie tot de ontwikkelingen op de woningmarkt. Dit overleg zal in het najaar worden gepland.

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

---

<sup>4</sup> Kamerstuk 27 926, nr. 193

## **BIJLAGE**

*Deze bijlage bevat de aantallen studenteneenheden/activiteiten op basis van de door partijen (gemeenten en Kences) aangeleverde informatie. Hierbij wordt het volgende opgemerkt:*

- *in de door gemeenten aangeleverde aantallen is een overlap (mogelijk) met de door Kences gerealiseerde aantallen;*
- *in gemeentelijke opgaven zijn ook tijdelijke huisvesting en het aanbod van het Studenthotel meegerekend; hoewel dit goede oplossingen zijn voor de korte(re) termijn, vormen zij geen structurele oplossing voor het tekort op langere termijn, zoals met het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting wordt beoogd.*

### **Kences**

Opgeleverd: 5051 studentenkamers

Met de in aanbouw en in voorbereiding zijnde eenheden vanaf 2013, zijn ruim 8.000 extra studentenkamers verzekerd van oplevering. Met de jaren 2013 (deels), 2014 en 2015 nog te gaan, zit Kences met 50% van de toegezegde 16.000 goed op schema.

Tijdens de Kences Bouwdag op 28 juni 2012 is de website [www.dekennis-economie.nl](http://www.dekennis-economie.nl) gelanceerd met het bijpassende beeldmerk «Wij bouwen aan de kenniseconomie». Dit beeldmerk is een communicatiemiddel om bouwprojecten die bijdragen aan de Nederlandse kenniseconomie te (h)erkennen.

Voorts is op initiatief van Kences de Monitor Studentenhuisvesting ontwikkeld en in september 2012 gepubliceerd ([www.wonenalsstudent.nl](http://www.wonenalsstudent.nl)).

### **G-4**

#### **Amsterdam**

Voor de huidige bestuursperiode 2010–2014 heeft Amsterdam het plan om 9.000 studenteneenheden toe te voegen. Blijkens informatie van de gemeente is de helft van deze doelstelling inmiddels gehaald.

In 2012 is gestart met de bouw van 1.959 studentenwoningen. Daarmee is de nieuwbouw met 27% gestegen en staat het totaal op 5.552 extra studentenwoningen.

#### **Utrecht**

In Utrecht is in 2012 het Actieplan studentenhuisvesting Utrecht opgesteld, met een ambitie om 4000 woningen voor studenten- en starters toe te voegen. De nadruk ligt hierbij op studentenwoningen, omdat alleen al in dit segment het tekort 8000 a 9000 woningen (zowel zelfstandig als onzelfstandig) bedraagt en dit tekort tot 2020 met 2400 toeneemt als er geen woningen worden toegevoegd.

In 2012 zijn 232 studenteneenheden toegevoegd door nieuwbouw en transformatie. En zijn er in 2012 ongeveer 1900 tijdelijke woningen in sloopcomplexen op de markt voor studenten.

#### **Rotterdam**

In 2012 zijn 250 hotelkamers/shortstay-eenheden gerealiseerd in het Student Hotel.

## **Den Haag**

In de periode tot 1 januari 2013 zijn 400 studenteneenheden gerealiseerd. Er zijn 1300 eenheden in aanbouw, waarvan er in 2013 1000 opgeleverd worden voor de start van het nieuwe studiejaar. De ambitie voor de huidige collegeperiode 2010–2014, 1500 studenten eenheden, wordt daarmee gehaald.

## **Kennissteden**

In de gemeenten verenigd in de Kennissteden<sup>5</sup> zijn tot 2013 in totaal 3214 extra studenteneenheden gerealiseerd.

## **LSVB (Studenten verenigd in de Landelijke Studenten Vakbond):**

Lokale studentenbonden zijn actief betrokken via lokale themagroepen en gemeenten. In diverse gemeenten is frequent overleg tussen studenten, verhuurders en gemeente. De LSVb organiseert werkgroepen waar studentenbonden overleg voeren over huisvesting thema's. Er komen steeds meer projecten van de grond waar zelfwerkzaamheid van studenten wordt gevraagd. Stichting Tijdelijk Wonen is opgezet en is in verschillende gemeenten projecten aan het realiseren. De LSVb onderhoudt contact met STW en er wordt geïnventariseerd of samen een onderzoek kan worden gedaan. Andere stichtingen zijn Tijdelijke Wonen Amsterdam, zij zijn verantwoordelijk voor de transformatie van het voormalig ACTA-gebouw en Stichting Herontwikkeling tot Studentenhuisvesting Delft. Organisaties als deze maken het mogelijk dat studenten de kamernood zelf oplossen en daarbij de structurele leegstand van kantoren tegen gaan.

## **Voorgenomen inzet partijen 2013 e.v.**

### ***Kences***

Aantal studenteneenheden in aanbouw: 3143

Aantal studenteneenheden in voorbereiding: 3927

Eind september 2013 organiseert Kences wederom het landelijke congres studentenhuisvesting, waar de nieuwste uitkomsten van de monitor studentenhuisvesting worden gepresenteerd.

### ***G-4***

## **Amsterdam**

Voor de komende twee jaar staat nog een groot aantal plannen op de rol. Daarbij zal sterker ingezet op nieuwbouw en transformatie van (kantoor)-gebouwen.

## **Utrecht**

Voor de komende jaren wordt gewerkt aan een planvoorraad van ruim 3600 woningen. Ruim 1000 zullen naar verwachting volgend jaar worden opgeleverd, door o.a. transformaties van voormalig Provinciehuis en ziekenhuis Oudenrijn. De verwachting is dat, met de lopende projecten en de tijdelijke verhuur, de ambitie om 4000 woningen te realiseren, haalbaar is.

---

<sup>5</sup> De gemeenten Eindhoven, Wageningen, Maastricht, Tilburg, Delft, Enschede, Nijmegen en Leiden



## **Rotterdam**

In 2013 wordt het U-gebouw op de campus van Woudestein geopend (372 eenheden). Voor de komende jaren zijn circa 3.200 studentenkamers in onderzoek, waarvan de «hardheid» van de plannen varieert. Het gaat hier om zowel nieuwbouw als herbestemming. Tevens onderzoeken corporaties in welke gebieden zij binnen de bestaande woningvoorraad aan studenten kunnen toewijzen. Het gaat hier in een aantal gevallen om woningen die minder courant zijn voor de reguliere verhuur, maar wel aantrekkelijk zijn voor studenten.

## **Den Haag**

Een groot deel van de gewenste extra 2000 studenteneenheden voor de periode tot 2020 zitten in de pijplijn. Het gaat om te transformeren kantoren, een studentenhotel en nieuwbouw. Uit recent onderzoek is gebleken dat deze extra eenheden hard nodig zijn. Het verwachte tekort ten gevolge van de groei van het aantal studenten in Den Haag tot 2020, is 1350 studenteneenheden (Landelijke Monitor Studentenhuisvesting). Hiervoor wordt nog een actuele ambitie geformuleerd.

## **Kennissteden**

Voor de komende periode hebben de Kennissteden gezamenlijk plannen voor de realisatie van ca. 10.400 extra studenteneenheden (zowel permanente als tijdelijke eenheden)

## **LSVB**

Een artikel over de student & de wijk, waarin wordt aangegeven hoe de student kan bijdragen aan de leefbaarheid van de wijk. Dit aan de hand van voorbeelden uit verschillende steden. Doel is om dit artikel te publiceren in verschillende hogeschool- en universiteitsblaadjes, om op die manier zoveel mogelijk studenten te bereiken.