

Beleidsregel studentenhuisvesting Zwolle 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle,

Gelet op:

- Artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb);
- De bevoegdheid van het college om medewerking te verlenen aan ruimtelijke ontwikkelingen,
 - o door het aangaan van anterieure overeenkomsten, zijnde privaatrechtelijke rechtshandelingen zoals bedoeld in artikel 160 lid 1 sub d Gemeentewet, en/of
 - o door medewerking te verlenen aan een wijziging van het omgevingsplan of een afwijking van het omgevingsplan (buitenplanse omgevingsplanactiviteit, BOPA) op grond van artikel 2.6 en 2.8 resp. artikel 5.8 van de Omgevingswet;
- Het collegebesluit d.d. 25 november 2025 inzake 'Uitgangspunten en aanpak studentenhuisvesting Zwolle 2025-2035'.

Overwegende dat:

- Het wenselijk is om, vooruitlopend op de vaststelling van het Volkshuisvestingsprogramma, duidelijkheid te verschaffen over de voorwaarden waaronder in beginsel medewerking kan worden verleend aan de realisatie van nieuwe studentenhuisvesting in Zwolle;
- Er een urgent tekort is aan circa 500 studenteneenheden in de gemeente Zwolle, wat een proactieve aanpak vereist;
- De gemeente de ambitie heeft om 500 tot 650 studenteneenheden te realiseren tot en met 2035, ter versterking van de positie van Zwolle als onderwijsstad en om jong talent aan de stad te verbinden;
- Het vanuit het oogpunt van studentenwelzijn wenselijk is om primair in te zetten op de realisatie van onzelfstandige wooneenheden met gedeelde voorzieningen;
- Het voor de duurzame betaalbaarheid en beschikbaarheid van studentenwoningen wenselijk is de realisatie bij voorkeur te beleggen bij toegelaten instellingen (woningcorporaties);
- Het vaststellen van een beleidsregel bijdraagt aan een transparant en eenduidig toetsingskader voor nieuwe initiatieven.

Besluiten vast te stellen de volgende:

Beleidsregel studentenhuisvesting Zwolle 2025

Artikel 1: Begripsbepalingen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

1. **Studentenhuisvesting:** Nieuwbouw van woonruimte specifiek bestemd voor de huisvesting van studenten, bestaande uit studenteneenheden.
2. **Studenteneenheid:** Een woonruimte bestemd voor de huisvesting van een student. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen:
 - a. **Onzelfstandige studenteneenheid (kamer):** Een woonruimte, bestemd voor de huisvesting van studenten, die niet beschikt over eigen wezenlijke voorzieningen zoals een keuken en/of sanitair, en waarbij deze voorzieningen worden gedeeld met bewoners van andere studenteneenheden binnen hetzelfde wooncluster.
 - b. **Zelfstandige studenteneenheid (studio):** Een woonruimte, bestemd voor de huisvesting van studenten, die beschikt over een eigen toegang en eigen wezenlijke voorzieningen zoals een keuken en sanitair.
3. **Toegelaten instelling:** Een woningcorporatie als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de Woningwet, waarmee de gemeente Zwolle prestatieafspraken heeft. Dit omvat de Zwolse woningcorporaties en de Stichting Studenten Huisvesting (SSH).
4. **Studentencomplex:** Een gebouw of een cluster van gebouwen met een minimum van 50 studenteneenheden, bestemd voor studentenhuishvesting en beheerd door één eigenaar/exploitant.
5. **Wooncluster:** Een samenstel van meerdere onzelfstandige studenteneenheden, die gezamenlijk gebruikmaken van gemeenschappelijke voorzieningen zoals keuken en/of sanitair.
6. **College:** Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle.

Artikel 2: Reikwijdte

Deze beleidsregel is van toepassing op initiatieven voor de nieuwbouw van studentenhuisvesting binnen de gemeente met meer dan 50 studenteneenheden, waarvoor gemeentelijke medewerking vereist is in de vorm van (onder meer) het aangaan van een anterieure overeenkomst met het oog op een omgevingsplanwijziging en/of het verlenen van een vergunning voor afwijken van het omgevingsplan (BOPA).

Artikel 3: Algemene voorwaarden

Het college verleent in beginsel medewerking aan de realisatie van studentenhuisvesting zoals bedoeld in artikel 2, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. **Realisatie door toegelaten instelling:** De ontwikkeling, realisatie en exploitatie van de studentenhuysvesting worden uitgevoerd door een toegelaten instelling.
2. **Programmatische verdeling:** Een nieuw te realiseren studentencomplex bestaat voor ten minste 70% uit onzelfstandige studenteneenheden en voor ten hoogste 30% uit zelfstandige studenteneenheden.
3. **Schaalgrootte:** Een nieuwbouwlocatie voor studentenhuysvesting heeft een omvang van minimaal 50 studenteneenheden.
4. **Betaalbaarheid:** De studenteneenheden worden gerealiseerd in het sociale huursegment.

Artikel 3a: Niet-toegelaten instellingen

Indien in afwijking van artikel 3.1 een studentencomplex wordt gerealiseerd en beheerd door een partij anders dan een toegelaten instelling, dan verleent het college hieraan uitsluitend haar medewerking indien ten minste wordt voldaan aan de volgende voorwaarden. Deze voorwaarden gelden - via een kettingbeding - ook voor een opvolgende eigenaar of exploitant.

1. **Instandhoudingstermijn:** Verplichting om de woningen gedurende ten minste 25 jaar te verhuren binnen de maximale sociale huurgrens, met een verbod op liberalisatie of uitponden.
2. **Huurverhogingen:** De woningen vallen onder de regels voor maximale jaarlijkse huurverhogingen van de gereguleerde sector.
3. **Doelgroep studenten:** Verplichting om de studenteneenheden gedurende deze termijn toe te wijzen aan de vastgestelde inkomensdoelgroep: studenten met laag inkomen. overeenkomstig de regelgeving voor sociale huurwoningen.
4. **Toewijzing:** De toewijzing moet plaatsvinden via het lokale verdeelsysteem voor studenteneenheden waar woningcorporaties ook gebruik van maken c.q. de gemeente regie heeft.
5. **Beheer:** De beheerder moet zich contractueel als een 'sociaal verhuurder' gedragen.

Artikel 4: Kwaliteitseisen en voorzieningen

Een initiatief voor studentenhuysvesting voldoet ten minste aan de volgende eisen met betrekking tot kwaliteit en voorzieningen:

1. **Oppervlakte:**
 - a. Een onzelfstandige studenteneenheid (kamer) heeft een gebruiksoppervlakte van minimaal 12m² met gedeeld sanitair (toilet/douche), of minimaal 14m² met eigen sanitair.
 - b. Een zelfstandige studenteneenheid (studio) heeft een gebruiksoppervlakte van minimaal 19m².
2. **Gedeelde voorzieningen:**
 - a. Bij onzelfstandige studenteneenheden is per wooncluster een gedeelde woonkeuken aanwezig met een oppervlakte van minimaal 3m² per bewoner.
 - b. Een wooncluster (studentenhuis) bestaat uit 5 tot 15 onzelfstandige studenteneenheden.
3. **Algemene voorzieningen in complex:**
 - a. Er is voldoende inpandige fietsenstalling beschikbaar in de plint of in een fietsenkelder.
 - b. Indien een studentencomplex (mede) uit zelfstandige studenteneenheden bestaat, is in de plint ten minste een wasruimte en een algemene ontmoetingsruimte aanwezig.

Artikel 5: Beoordeling en medewerking aan initiatieven

Bij initiatieven voor studentenhuysvesting hanteert het college de hierboven genoemde vereisten als voorwaarden voor haar medewerking.

1. **Anterieure overeenkomst:** Het college zal geen anterieure overeenkomst aangaan voor een initiatief voor studentenhuisvesting, als bedoeld in artikel 2, dat niet voldoet aan de voorwaarden zoals geformuleerd in de artikelen 3, 3a en 4.
2. **Omgevingsvergunning of wijziging omgevingsplan:** Het college zal een aangevraagde omgevingsvergunning (BOPA) voor studentenhuisvesting, als bedoeld in artikel 2, weigeren en/of niet meewerken aan een wijziging van het omgevingsplan, indien niet wordt voldaan aan de voorwaarden zoals geformuleerd in de artikelen 3, 3a en 4.

Artikel 6: Hardheidsclausule

Het college kan in bijzondere gevallen afwijken van de bepalingen in deze beleidsregel, indien toepassing daarvan voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Artikel 7: Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na de bekendmaking ervan in het Gemeenteblad.

Artikel 8: Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel studentenhuysvesting Zwolle 2025.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 25 november 2025.

P. Snijders, burgemeester

D. Emmer, secretaris

Toelichting

In Zwolle is een fors tekort aan studentenhuysvesting. De gemeente heeft daarom de doelstelling om 500 tot 650 nieuwe studenteneenheden te (laten) realiseren. Hiervoor zijn meerdere locaties in beeld. Om de ontwikkeling van deze locaties te bespoedigen en kwalitatief goede huysvesting te realiseren stelt het College randvoorwaarden op voor deze ontwikkelingen. Deze zijn uitgewerkt in deze 'Beleidsregel studentenhuysvesting Zwolle 2025'.

Artikel 1.

In dit artikel worden begripsbepalingen opgenomen. Diverse begrippen worden gedefinieerd om zo verwarring te voorkomen.

Artikel 2.

Met deze beleidsregel geeft het college randvoorwaarden voor initiatieven voor studentenhuysvesting van tenminste 50 eenheden.

Voor initiatieven met minder eenheden geldt dat het college per geval beoordeelt of hieraan meegewerkt kan worden, al dan niet op basis van vergelijkbare voorwaarden.

Artikel 3.

In dit artikel worden de belangrijkste voorwaarden voor de opzet van nieuwe studentencomplexen samengevat.

Artikel 3a.

Bij voorkeur worden studentencomplexen gerealiseerd en beheerd door de Zwolse woningcorporaties of SSH. Op basis van bepalingen in de Woningwet en de (jaarlijkse en meerjarige) prestatieafspraken is er voldoende zekerheid dat deze toegelaten instellingen de gerealiseerde studenteneenheden duurzaam betaalbaar zullen verhuren, onder meer wat betreft exploitatietermijn, huurprijzen en toewijzingsbeleid. Indien andere partijen studentenhuysvesting zelf willen realiseren en beheren, dienen zij aan vergelijkbare voorwaarden te voldoen als gelden voor de woningcorporaties (toegelaten instellingen). Deze voorwaarden zijn in artikel 3a uitgewerkt.

Artikel 4.

Naast de voorwaarden in dit artikel zijn de wettelijke vereisten van het BBL (Besluit Bouwwerken Leefomgeving) van toepassing. Ten aanzien van voldoende fietsenberging wordt gerefereerd aan de bepalingen bij een woonfunctie voor kamersgewijze verhuur in het BBL (art. 4.172 sub 2).

Artikel 5.

Dit artikel legt de koppeling met bevoegdheden en rechtshandelingen van het college, waarbij de voorwaarden uit deze beleidsregel van toepassing zijn.

Artikel 6.

De (wettelijke) hardheidsclausule is ook van toepassing indien het college reeds eerder schriftelijk heeft ingestemd met initiatieven die op onderdelen afwijken van de voorwaarden in deze beleidsregel.