

Vergaderjaar 2013–2014

**33 104**

## **Studentenhuisvesting**

**Nr. 6**

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

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 11 december 2013

Tijdens het AO Studentenhuisvesting op 18 september 2013 (Kamerstuk 33 104, nr. 5) heb ik uw Kamer vijf toezeggingen gedaan. Onderstaand meld ik u per toezegging de stand van zaken en op twee zal ik inhoudelijk ingaan. Daarnaast informeer ik u aanvullend over de stand van zaken rondom geschillenbeslechting bij bemiddelingskosten.

*Wetsvoorstel versterking handhavinginstrumentarium Woningwet*

Op 12 november jl. heb ik uw Kamer het Wetsvoorstel toegestuurd<sup>1</sup>.

*Aanpak knelpunten Omgevingsrecht ten behoeve van de bouwpraktijk*

Met mijn brief<sup>2</sup> van 27 november jl. heb ik – mede namens de Minister van Infrastructuur en Milieu en de Staatssecretaris van Economische Zaken – uiteengezet hoe knelpunten in de bouwpraktijk kunnen worden weggenomen door vereenvoudiging van regelgeving en het bieden van maatwerk. In bedoelde brief ben ik onder andere met betrekking tot studentenhuisvesting ingegaan op het begrip «tijdelijk bouwwerk». Tevens zie ik met Kences (brancheorganisatie van studentenhuisvesters in de sociale sector) hoe zoveel mogelijk belemmeringen en onnodige regels kunnen worden geschrapt. Mogelijkerwijs kunnen hieruit voortvloeiende aanpassingen in de volgende wijziging van het Bouwbesluit in 2015 worden meegenomen.

*Tijdelijke verhuur aan buitenlandse studenten (shortstay)*

Dit najaar is een brede inventarisatie gedaan van behoeften van partijen in het veld aan nieuwe vormen van tijdelijke verhuur, met de bedoeling daaruit conclusies te trekken over mogelijke aanpassingen van de regelgeving voor tijdelijke verhuur. Ik ben voornemens begin 2014 nadere

<sup>1</sup> Kamerstuk 33 798, nrs. 1 t/m 4

<sup>2</sup> Kamerstuk 33 118, nr. 10

voorstellen aan u voor te leggen. In dit traject wordt tevens rekening gehouden met de behoefte van studentenhuisvesters aan zogenaamde «shortstay»-contracten voor buitenlandse studenten.

#### *Casus voormalig Belastingkantoor Utrecht*

Het Rijkvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) hanteert bij verkoop van overtollige onroerende zaken van het Rijk de zogenoemde reallocatieprocedure op basis van de Regeling Materieelbeheer Rijksoverheid 2006. Deze procedure kent een voorkeursvolgorde die kortgezegd inhoudt dat het RVOB het vastgoed eerst aanbiedt aan andere Rijksdiensten. Indien deze of door het Rijk gesubsidieerde organisaties geen belangstelling hebben wordt het vastgoed aangeboden aan andere overheden. In mijn brief van 8 november jl. aan de leden Van der Steur en Van der Linde die ik u in afschrift heb gezonden, heb ik het verkoopbeleid dat het RVOB hanteert, uitvoerig beschreven. Het verkoopproces van het voormalig Belastingkantoor in Utrecht dat ik hieronder schets, vloeit voort uit de indeling van het object in de categorie herbestemmen en verkopen.

#### *Gerbrandystraat*

Voordat de Belastingdienst medio 2010 het pand aan de Gerbrandystraat definitief verliet had het RVOB, toen nog ressorterend onder het Ministerie van Financiën, in 2008 een marktonderzoek laten uitvoeren naar de mogelijkheden voor herbestemming. De naastgelegen TBS-kliniek van de Van der Hoeven Stichting had interesse in het object vanwege uitbreidingsplannen. In voorjaar 2010 werd duidelijk dat de stichting geen behoefte had aan het pand.

Begin 2010 liet de gemeente Utrecht haar belangstelling voor het pand blijken. Het RVOB/RVB i.o. heeft de gemeente begin juli 2010 een koopaanbieding gedaan op basis van het taxatierapport dat was uitgebracht in het kader van de mogelijke verkoop aan de eerder genoemde stichting.

In het najaar van 2010 berichtte de gemeente Utrecht het RVOB dat zij en het Ministerie van I&M het kantoor hadden aangewezen als pilotproject om te onderzoeken of transformatie tot woningen voor studenten en starters mogelijk zou zijn. Deze pilot is in 2011 gestart samen met het RVOB, de provincie Utrecht, de gemeente Utrecht en het Ministerie van I&M. Onderzoeksbureau DHV heeft onderzoek verricht of sloop-nieuwbouw of transformatie gunstiger zou zijn (deze onderzoeken hadden betrekking op duurzaamheid, financiën, snelheid van bestemmingswijziging en aantal woningen). Uit deze onderzoeken bleek dat voor wat betreft financiën, duurzaamheid en het aantal woningen de sloop-nieuwbouw variant veruit de beste oplossing zou zijn voor deze locatie. Voor wat betreft het tijdsbestek dat nodig zou zijn voor een bestemmingswijziging waren beide varianten gelijk.

In juli 2011 heeft het RVOB de resultaten besproken met de gemeente Utrecht en is in goed overleg besloten dat de gemeente niet tot koop zou overgaan, maar dat de herontwikkeling aan de markt zou worden overgelaten. Het RVOB en de gemeente Utrecht lieten gezamenlijk een stedenbouwkundig plan ontwerpen voor zowel sloop-nieuwbouw als transformatie. In het najaar van 2011 zijn de uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan beschreven. Medio 2012 heeft het stedenbouwkundig bureau zijn studie afgerond en uitgebracht. Deze studie bevatte onder andere een tekening en een toelichting hierop en zou als basis dienen voor het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE).

Aangezien het SPvE – opgesteld door de gemeente – op een aantal onderdelen afweek van de studie van het stedenbouwkundig bureau heeft

het RVOB eind 2012 vragen en opmerkingen naar de gemeente Utrecht gestuurd, conform afspraak tussen het RVOB en de gemeente Utrecht. In de tweede helft van 2012 en begin 2013 is daarover diverse malen contact geweest tussen het RVOB en de gemeente Utrecht. In de tussentijd had de gemeente een brief naar de Minister gestuurd na beantwoording waarvan het SPvE medio 2013 is aangepast en eind oktober ter besluitvorming aan de gemeenteraad is voorgelegd.

De gemeenteraad heeft op 31 oktober jl. het SPvE vastgesteld. Voor deze locatie worden kansen gezien voor een mix van wonen en werken en zijn met name starters en studenten in beeld als doelgroep. In samenspraak tussen gemeente en RVOB is gekozen voor een flexibel SPvE, waarbinnen zowel transformatie van het bestaande gebouw als sloop-nieuwbouw mogelijk is.

Direct na vaststelling van het SPvE heeft het RVOB het verkoopproces opgestart. Gezien de aard van het object (herontwikkeling) is gekozen voor een openbare inschrijving met een eenvoudige voorselectie. De voorselectie heeft betrekking op de ervaring en financiële positie van de inschrijvers. Het doel hiervan is te bewerkstelligen dat alleen partijen inschrijven die over voldoende kennis en kunde beschikken en niet-kredietwaardige of criminele natuurlijke- of rechtspersonen te weren van deelname aan het biedingsproces door middel van een integriteitsverklaring. Deze voorselectie zal door een notaris gedaan worden. Marktpartijen die voldoen aan de gestelde selectie-eisen krijgen vervolgens de mogelijkheid om een voorwaardelijke en/of een onvoorwaardelijke bieding uit te brengen.

Het RVOB zal de ontvangen (on)voorwaardelijke biedingen beoordelen op hun inhoud en daartussen een geobjectiveerde en marktconforme afweging maken. Hierbij zal met name aandacht zijn voor de hoogte van de bieding in relatie tot de uitgangspunten zoals die verwoord zijn in de bieding. De onzekerheid ten aanzien van afname, alsmede de termijn waarbinnen de koper de eigendomsoverdracht wil laten plaatsvinden, wordt meegenomen in die afweging.

Uit deze casus blijkt dat het herbestemmen en verkopen van rijksvastgoed complexe materie is. Het vergt maatwerk en een juiste balans tussen de betrokken overheden.

#### *Casus PGGM*

Tijdens het AO Studentenhuisvesting op 18 september jl. heb ik toegezegd u te informeren over de investeringen van PGGM in studentenhuisvesting in Engeland. PGGM heeft mij informatie aangeleverd over hun investeringen op basis waarvan onderstaande beschrijving is gebaseerd. PGGM is een uitvoeringsorganisatie voor diverse pensioenfondsen, waarbij onder meer het vermogensbeheer wordt verzorgd. Pensioenvermogen wordt wereldwijd belegd, vanuit overwegingen van rendement en risico, waarbij wetgeving en toezicht eisen stellen aan het beleggingsbeleid. Dit betekent dat een gedeelte van de totale portefeuille kan bestaan uit illiquide beleggingen zoals woningen (direct vastgoed). PGGM heeft gekozen onder andere te investeren in studentenhuisvesting in Engeland.

#### *Britse markt studentenhuisvesting en het partnershipmodel*

De Britse markt voor studentenhuisvesting is een vrije markt waar vraag en aanbod bepalend zijn voor huurprijzen en nieuwe voorraad. Studentenhuisvesting wordt op verschillende manieren gerealiseerd en aangeboden.

*Off-campus* accommodaties worden veelal gerealiseerd door marktpartijen als vastgoedontwikkelaars en investeerders. Daarbij wordt ofwel de huisvesting gereserveerd door universiteiten en door hen aangeboden aan studenten, ofwel de marktpartijen bieden zelf de huisvesting aan studenten aan. Tevens zijn gespecialiseerde aanbieders actief, die naast het realiseren en beheren van studentenhuisvesting aanverwante diensten leveren zoals onderhoud, beveiliging en schoonmaak. Tussen deze aanbieders en andere soorten partijen (kapitaalkrachtige investeerders en ontwikkelaars) ontstaan in toenemende mate samenwerkingsverbanden.

Britse universiteiten bieden van oudsher *on-campus* accommodaties aan en spelen een grote rol in het aanbod van studentenhuisvesting. Deze *on-campus* huisvesting wordt in veel gevallen gerealiseerd via het zogenaamde partnershipmodel. Hier is de universiteit eigenaar van de studentenhuisvesting en de private marktpartij krijgt of koopt een lange termijn concessie (gewoonlijk voor een termijn van 30 jaar of langer). Voor de universiteiten is dit model aantrekkelijk omdat ze indirecte controle houden over *on-campus* studentenaccommodaties, welke ze als onderdeel van een totaalpropositie (excellent onderwijs en hoge kwaliteit huisvesting) aanbieden aan studenten. Verder hebben universiteiten in het partnershipmodel invloed op de huurprijs en de jaarlijkse huurverhogingen, waardoor ze de aantrekkelijkheid van hun totaalpropositie kunnen blijven beïnvloeden. Het voordeel van het partnershipmodel voor een private marktpartij is dat ze het meest aantrekkelijke aanbod voor studenten in de markt hebben (via universiteit en *on-campus*) en derhalve een goede bezettingsgraad kennen. Het nadeel is dat ze niet unilateraal de prijzen kunnen vaststellen. De afnemende financiering van universiteiten door de Britse overheid is een stimulans voor het partnershipmodel; de universiteit kan zich immers op haar kerntaak richten en studenten tegelijkertijd een totaalpropositie aanbieden.

#### *Investerings PGGM in University Partnership Program*

In september 2012 maakte PGGM bekend dat het PGGM Infrastructure Fund 2010 een belang van 60 procent heeft verworven in de UPP Group. University Partnership Program (UPP) is een Britse gespecialiseerde aanbieder van studentenhuisvesting die diensten aanbiedt op het gebied van ontwikkeling, beheer en onderhoud. UPP focust zich exclusief op het partnership model en heeft economische rechten door lange termijn concessieovereenkomsten in samenwerking met 14 vooraanstaande Engelse universiteiten. Binnen het partnership model is UPP marktleider met circa 25.000 wooneenheden.

Uit strategisch oogpunt werkt UPP alleen samen met de betere universiteiten (top 50). Deze universiteiten hebben een lang bewezen trackrecord (inclusief onderzoeksprogramma's), waardoor het mogelijk is om op lange termijn voordeel te hebben van de positie van deze universiteiten en de hieruit voortkomende vraag naar huisvesting van studenten. Dit voordeel, in combinatie met het partnership model, maakt het risicoprofiel interessant voor PGGM als lange termijn infrastructuurinvesteerder.

#### *Verschil Nederland – Engeland*

PGGM investeerde in de Engelse studentenhuisvesting om een aantal redenen. De schaalgrootte op het gebied van studentenhuisvesting in Engeland is voor institutionele investeerders momenteel uitgebreider dan in Nederland. Te weinig schaalgrootte brengt hogere kosten met zich mee. De historische ontwikkeling van de studentenhuisvesting in Engeland heeft ervoor gezorgd dat het *on-campus* wonen een belangrijk onderdeel van het Britse universiteitsleven is, waardoor voor institutionele beleggers interessante investeringsmodellen, zoals het partnershipmodel, zich

hebben kunnen ontwikkelen. Daarnaast kent Engeland geen huurprijnsregulering, waardoor het rendement voor marktpartijen in Engeland hoger ligt.

Over de Nederlandse markt van studentenhuisvesting en de aantrekkelijkheid om te investeren voor institutionele beleggers, geeft PGGM aan dat in Nederland door ontwikkelaars wordt geïnvesteerd in projecten op kleinere schaal omdat het ontwikkelrisico hier groter is dan in Engeland. Deze kleine projecten zijn voor hen niet interessant.

Volgens PGGM is de marktsector interessanter voor lange termijn institutionele beleggers, wanneer grotere bestaande portefeuilles kunnen worden overgenomen voor de langere termijn. Betrokkenheid van institutionele beleggers en andere stakeholders (waaronder universiteiten, de overheid, huisvesters en ontwikkelaars) kan volgens PGGM worden gerealiseerd door met elkaar een model te ontwikkelen dat voor alle betrokkenen gewenste risicoallocatie en lange termijn transparantie realiseert. Dit vanaf de aanvang van een nieuw project (vergelijkbaar met het partnershipmodel in Engeland).

#### *Institutionele beleggers en hun mogelijke rol in Nederlandse studentenhuisvesting*

Uw Kamer heeft mij aangegeven dat het ook voor de Nederlandse studentenhuisvesting interessant zou zijn als institutionele beleggers hier willen investeren. Momenteel wordt het «product» studentenhuisvesting niet aan institutionele beleggers aangeboden. Op 22 september 2013 hebben het Kabinet en institutionele beleggers de intentieverklaring «Investeren in – de toekomst van – Nederland» ondertekend en de oprichting van een Nederlandse Investeringsinstelling (NII) bekendgemaakt. Met de oprichting van de NII wordt beoogd het kapitaal van institutionele beleggers voor de Nederlandse economie te mobiliseren. De investeringsinstelling gaat zich richten op projecten die in de kern rendabel zijn, maar om verschillende redenen niet aan de benodigde financiering kunnen komen. De NII gaat hiervoor op een praktische wijze aanbod door institutionele beleggers en vraag naar met name lange termijn financiering door investeerders bijeen brengen door bundeling van kennis, standaardisatie, beoordeling van proposities en de vorming van benodigde schaalgrootte en risicospreiding. Uw Kamer is hierover op 23 september jl. schriftelijk geïnformeerd<sup>3</sup>. Ik breng het onderwerp studentenhuisvesting en casus PGGM onder de aandacht van de onlangs benoemde kwartiermaker van de NII.

Daarnaast heeft PGGM voorgesteld een overleg tussen universiteiten, investeerder(s) en het Rijk te organiseren om kennis te delen en te bespreken of een model mogelijk is dat interessant is voor de lange termijn institutionele belegger. Vanuit haar ervaring met het Britse model en haar contacten met UPP biedt PGGM aan de UPP directie uit te nodigen om in Nederland kennis uit te wisselen over het Britse partnership model. Gehoord de discussie in uw Kamer en gezien de oprichting van het NII ben ik enthousiast over een dergelijke bijeenkomst en heb ik met PGGM afgesproken deze bijeenkomst op korte termijn gezamenlijk vorm te geven.

#### *Geschillenbeslechting bemiddelingskosten*

Tijdens het AO Studentenhuisvesting op 18 september jl. heeft uw Kamer gedebatteerd over geschillenbeslechting bij problemen rondom bemiddelingskosten bij kamerverhuur. Onder andere naar aanleiding van de vraag

<sup>3</sup> Kamerbrief 23 september 2013, Kamerstuk 33 746, nr. 1, De oprichting van de Nederlandse Investeringsinstelling en andere resultaten uit het overleg van het kabinet met institutionele beleggers.

van lid Monasch (PvdA) is nagegaan of de Huurcommissie de geschillenbeslechting bij dubbele of te hoge bemiddelingskosten kan uitvoeren. Hiertoe heb ik ook andere oplossingsrichtingen verkend. In dit kader zie ik momenteel of het mogelijk is om de wettelijke uitzondering voor bemiddelaars van onzelfstandige eenheden (kamers)<sup>4</sup> te schrappen, die het mogelijk maakt dat bemiddelaars zowel bij de verhuurder als huurder bemiddelingskosten in rekening brengen.

Dit maakt huurders bij voorbaat duidelijk dat bemiddelingsbureaus die in opdracht van de verhuurder bemiddelen, geen bemiddelingskosten bij de huurder in rekening mogen brengen. Hierdoor wordt het geven van voorlichting voor alle betrokken partijen eenvoudiger. Het Ministerie van Veiligheid en Justitie heeft aangegeven geen belemmeringen te zien om dit ten uitvoer te brengen. Derhalve zet ik de verdere verkenning naar de aanpassing van de wet voort en zal deze februari 2014 afronden.

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

---

<sup>4</sup> Burgerlijk Wetboek, artikel 7:417 lid 4.