



Aan de gemeenteraad

### **Gevraagd besluit**

Wij stellen u voor:

1. Te besluiten tot het afdoen van de volgende moties:
  - 20bb5186 Motie: Studentenwoningen aan de Rijnhaven, apr. 2020;
  - 20bb6831, Toezegging Herontwikkeling Schiekadeblok (studentenwoningen) (mei 2020)
  - 21bb15311, Motie Volle focus op studentenhuisvesting (nov. 2021)
  - 21bb16638, Toezegging NvU Hart 010 (actieplan Studentenhuisvesting (dec. 2021)
  - 21bb14118, Motie Studentenhuisvesting van A tot Z. (dec. 2021)
  - 22bb1228, Motie Vaart maken met studentenwoningen (febr. 2022)
  - 22bb008439, Toezegging Bestemmingsplan K.P. van de Mandelelaan 130 (aanbod en vraag studentenhuisvesting) (dec. 2022)

### **Ter informatie**

Ter informatie sturen wij u de volgende documenten:

- het Rotterdams Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting 2022-2026
- het Rotterdams Kwaliteitsbeleid Studentenhuisvesting

### **Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?**

De afgelopen maanden is samen met onderwijsinstellingen, studentenhuisvesters en studentenorganisaties gewerkt aan het Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting. Belangrijkste aanleiding hiervoor was dat bij aanvang van het studiejaar 2021/2022 veel studenten geen kamer konden vinden waardoor een groot gevoel van urgentie werd gevoeld. De afspraken die gemaakt zijn in het Akkoord Studentenhuisvesting (2020) en het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (2022) zijn verder uitgewerkt in bijgaand Uitvoeringsplan waarbij een duidelijke taak- en rolverdeling tussen de verschillende partijen is afgesproken.

### **Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:**

In het coalitieakkoord is opgenomen om deze collegeperiode jaarlijks circa 400 studentenwoningen te realiseren. In het voorliggende Uitvoeringsplan



Studentenhuisvesting staan acties benoemd die onder andere moeten leiden tot de nieuwbouwproductie van circa 400 studentenwoningen per jaar. Het Kwaliteitsbeleid Studentenhuisvesting helpt in de uitvoering om ervoor te zorgen dat de studentenwoningen voldoen aan de juiste voorwaarden waardoor deze woningen betaalbaar zijn en voor de doelgroep studenten beschikbaar blijven. Dit Uitvoeringsplan is ook een antwoord op de bovenstaande moties en toezeggingen die in deze raadsbrief zullen worden afgedaan.

### **Toelichting:**

In het Rotterdams Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting staan acties met betrekking tot het in balans brengen van vraag en aanbod en acties die de betaalbaarheid in verhouding tot de geleverde kwaliteit moeten waarborgen. Het Kwaliteitsbeleid Studentenhuisvesting is opgesteld om ervoor te zorgen dat dit laatste ook daadwerkelijk op projectniveau in praktijk kan worden gebracht. In het Kwaliteitsbeleid is een definitie van studentenhuisvesting opgenomen en staan de uitgangspunten waar ontwikkelaars zich aan dienen te houden bij de ontwikkeling van studentenhuisvesting. De uitgangspunten hebben o.a. betrekking op de wijze van exploitatie, hoogte van de huur en servicekosten en het toepassen van campuscontracten.

Er is eerder in 2021 een Akkoord studentenhuisvesting en in 2022 een Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) gesloten. De afspraken die toen zijn gemaakt gelden nog steeds. In dit Rotterdamse Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting zijn deze afspraken omgezet in concrete en haalbare acties. De afspraken die geen verdere uitwerking behoeven zijn opgenomen in een bijlage. Als bijlage is ook een overzicht opgenomen van projecten met studentenhuisvesting in de komende jaren. Het betreft zowel een zogenaamde harde als zachte planvoorraad. Indien ook de zachte planvoorraad wordt gerealiseerd zou de komende 5 jaar het gemiddelde van circa 400 studentenwoningen per jaar gehaald kunnen worden. Dit komt overeen met de afspraak in het coalitieakkoord. Het is echter niet realistisch te verwachten dat alle plannen doorgaan. Daarnaast is het ook nog niet duidelijk of het lukt om met alle partijen tot overeenstemming te komen over het programma. Daarom wordt er met urgentie gewerkt aan meer plancapaciteit. Door het realiseren van meer studentencomplexen sturen we ook aan op het ontlasten van gebieden waar veel studentenoverlast voorkomt zoals Kralingen.

Over twee belangrijke onderwerpen blijven er gevoelheden liggen tussen de partners van het Rotterdams Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting. Dit betreft de sturing op de instroom van internationale studenten en het maken van afspraken over de verdeling van (nieuwbouw)voorraad onder eerstejaars internationale studenten en overige studenten. We hebben zorgen over de sterke toename van het aantal internationale studenten en zijn daarover in gesprek met de EUR. De EUR heeft aangegeven op korte termijn te komen met een overzicht van concrete maatregelen die zij (gaan) nemen rond het vraagstuk huisvesting. Zij hebben reeds een lobby ingezet richting de minister om meer wettelijke mogelijkheden te krijgen voor het beperken van de instroom.

In maart zal de officiële ondertekening plaats vinden van het Rotterdams Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting 2022-2026 door alle partijen.



## Moties en toezeggingen

Met het vaststellen van het Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting kunnen een aantal moties en toezeggingen die de afgelopen tijd zijn aangehouden nu worden afgedaan. Hieronder worden deze toezeggingen beantwoord en/of de moties afgedaan.

### MOTIES

#### *Motie 20bb5186: Studentenwoningen aan de Rijnhaven.*

De motie, aangenomen in april 2020, draagt het College op om op basis van het onderzoek dat in samenwerking met onderwijsinstellingen wordt gedaan naar studentenhuisvesting in Rotterdam, te bezien of het noodzakelijk en mogelijk is om een concrete doelstelling ten aanzien van studentenwoningen aan de Rijnhaven te formuleren.

Voor iedere nieuwbouwontwikkeling wordt bekeken welke doelgroepen of mix van doelgroepen het meest passend is voor de betreffende locatie. Omdat het betaalbare segment in de bouwblokken van het bestemmingsplan Rijnhaven zich met name goed leent voor woningen voor starters en ouderen, is de keuze gemaakt om hier geen studentenwoningen te realiseren. Dit sluit aan bij de ambities en uitgangspunten die zijn geformuleerd in het Masterplan en het Stedenbouwkundig Plan. Binnen het gebied Rijnhaven is de Veemtoren-locatie een geschikte locatie voor huisvesting van studenten. Wij gaan voor deze locatie in de verdere planontwikkeling inzetten op de bouw van onder andere studentenhuisvesting. Daarnaast zijn er veel andere plekken in de stad die geschikt zijn voor de realisatie van studentenhuisvesting. In het gebied Brainpark worden bijvoorbeeld de komende tijd veel studentenwoningen gebouwd.

Wij beschouwen de motie (20bb5186) Studentenwoningen aan de Rijnhaven hiermee als afgedaan.

#### *Motie 21bb15311: Volle focus op studentenhuisvesting (nov. 2021)*

De motie, aangenomen in november 2021 draagt het College op om:

1. Op korte termijn samen met onderwijsinstellingen aan de slag te gaan met het nemen van extra maatregelen zoals is opgenomen in het Akkoord Studentenhuisvesting 2020-2025;
2. Met studentencorporaties in gesprek te gaan over extra maatregelen die zij kunnen nemen om een groter woningaanbod voor studenten te realiseren;
3. Bij toekomstige voortgangsrapportages over de Woonvisie expliciet in te gaan op de toestroom van studenten in relatie tot het beschikbare woningaanbod voor studenten;
4. Hierover te rapporteren aan de raad.

Als toelichting op het eerste verzoek is het Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting opgesteld als nadere uitwerking en concretisering van het Akkoord Studentenhuisvesting en het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting. Dit is een gezamenlijk product van de gemeente, onderwijsinstellingen, studentenhuisvesters en studentenorganisaties. Het

Uitvoeringsplan geeft de stand van zaken met betrekking tot het tekort aan studentenhuisvesting weer. Daarnaast hebben betrokken partijen acties afgesproken op het gebied van het in balans brengen van vraag en aanbod en op het gebied van betaalbaarheid en kwaliteit.



De actie met betrekking tot betaalbaarheid en kwaliteit van studentenhuisvesting is uitgewerkt in het Kader Studentenhuysvesting dat o.a. samen met de studentencorporaties tot stand is gekomen. Dit is tevens de toelichting op het tweede verzoek. Het Kader schrijft namelijk voor dat studentenhuysvesting betaalbaar dient te zijn. Daarbij worden uitgangspunten benoemd die van toepassing zijn bij het realiseren van studentenhuysvesting door ontwikkelaars. Zo worden commerciële partijen gevraagd om exploitatie, beheer en verhuur van studenteneenheden door een Rotterdamse studentenhuysvester (Stadswonen of SSH) uit te laten voeren.

Ingaand op het derde verzoek: over de toestroom aan studenten in relatie tot de beschikbare huysvesting zullen we u niet in de Voortgangsrapportage maar via een separate rapportage informeren. Dit zal in november of december van ieder jaar gebeuren nadat de jaarlijkse Monitor studentenhuysvesting van het onderzoeksbureau ABF beschikbaar is.

Met het toesturen van bijgaand Uitvoeringsplan Studentenhuysvesting beschouwen wij de motie (21bb15311) "Volle focus op studentenhuysvesting "(nov. 2021) als afgedaan.

Motie 21bb14118: Studentenhuysvesting van A tot Z.

De motie, aangenomen in december 2021, draagt het College op om in toekomstige gebiedsontwikkelingen zoals het Brainpark of de campus aan de 'A tot Z-lijn' studentenhuysvesting mogelijk te maken en onderwijsinstelling zoveel mogelijk te betrekken bij deze ontwikkelingen.

Voor het Brainpark zijn in de huidige plannen 500-600 studentenwoningen opgenomen en heeft de Raad met de motie *Maak van Brainpark Studybrainpark verzocht* om te onderzoeken of dit aantal opgehoogd kan worden. Gezien de locatie vindt afstemming plaats met de Erasmus Universiteit Rotterdam.

Daarmee beschouwen we de motie (21bb14118) "Studentenhuysvesting van A tot Z" als afgedaan.

Motie 22bb1228: Vaart maken met studentenwoningen (febr.2022)

De motie, aangenomen in februari 2022, draagt het College op om samen met instellingen voor hoger onderwijs te komen met een specifiek plan voor de huysvesting van internationale studenten zodat de druk op de reguliere markt afneemt en tot een goede verdeling te komen van de nieuwbouw die voor studenten is bedoeld tussen internationale en Nederlandse studenten.

In het Uitvoeringsplan Studentenhuysvesting is als actie opgenomen om vraag en aanbod van studentenhuysvesting in balans te brengen. Het sturen op de instroom van internationale studenten en de verdeling van de nieuwbouw zijn hier beiden in benoemd. Zo zal de gemeente in samenwerking met de Erasmus Universiteit en de Hogeschool Rotterdam een plan maken om binnen de kaders van de wetgeving te sturen op de instroom van internationale studenten. Hierbij kan gedacht worden aan het bijstellen van groeiambities, het aanpassen van de wervingsstrategie en/of internationale studenten voor te lichten over het tekort aan huysvesting in Rotterdam. Daarnaast wordt in dit plan



als actie benoemd om de huisvesting van internationale studenten (ook na het eerste jaar) te borgen door het stimuleren van hospitaverhuur, maken van afspraken over toewijzing van de nieuwbouw en het realiseren van huisvesting op terrein van onderwijsinstellingen. In geval van nieuwbouw worden nadere afspraken gemaakt tussen gemeente en onderwijsinstellingen over de verdeling van de beschikbare voorraad tussen eerstejaars internationale studenten enerzijds en overige studenten (met bijbehorend short stay of campuscontract) anderzijds.

Hiermee beschouwen wij de motie (22bb1228) "Vaart maken met studentenwoningen" als afgedaan.

Motie: Maak van Brainpark Studybrainpark (feb. 2022)

De motie, aangenomen in februari 2022, draagt het College op om met betrokken partijen, zoals onderwijsinstellingen en (studenten)corporaties, afspraken te maken om het aantal (gedeelde) studentenwoningen op Brainpark I te maximaliseren zonder afbreuk te doen aan de andere segmenten en stedenbouwkundige, mobiliteits- en financiële randvoorwaarden.

Deze motie kan nog niet worden afgedaan omdat hiervoor een mobiliteitsonderzoek uitgevoerd dient te worden en de gegevens daarvan zijn nog niet beschikbaar. In maart van dit jaar zal u een voorstel worden gestuurd voor de afdoening van een aantal moties die betrekking hebben op het gebied Brainpark. Deze motie zal daar onderdeel van uitmaken.

TOEZEGGINGEN

Toezegging 20bb6831: Herontwikkeling Schiekadeblok (studentenwoningen) (mei 2020).

In mei 2020 is de toezegging gedaan om voor de zomer de behoefteraming van studentenwoningen te delen. In het Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting wordt de vraag naar en het aanbod van studentenwoningen toegelicht. In het Uitvoeringsplan is een geactualiseerde behoefteraming opgenomen. Hierbij is een onderverdeling gemaakt in opleidingsniveau van studenten (Mbo/Hbo/WO).

Met het toesturen van bijgaand Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting beschouwen wij deze toezegging (20bb6831) "Herontwikkeling Schiekadeblok (studentenwoningen)" als afgedaan.

Toezegging 21bb16638: NvU Hart 010 (Actieplan Studentenhuisvesting) (dec. 2021).

In december 2021 is de toezegging gedaan om het Actieplan Studentenhuisvesting naar de Raad te sturen gebaseerd op een geactualiseerd behoeftenonderzoek studentenwoningen.

In plaats van een Actieplan Studentenhuisvesting is ervoor gekozen deze naam te wijzigen in 'Uitvoeringsplan', omdat het een logisch gevolg is op het reeds bestaande Akkoord Studentenhuisvesting en het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting. In het Uitvoeringsplan is een geactualiseerde behoefteraming opgenomen. Uit deze behoefteraming blijkt dat er tot 2029 behoefte is aan 6000 extra studenteneenheden. Dit is inclusief het huidige tekort van circa 2700 eenheden.



Met het toesturen van bijgaand Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting beschouwen wij de toezegging (20bb683) "Herontwikkeling Schiekadeblok (studentenwoningen)" als afgedaan.

Toezegging 22bb008439: Bestemmingsplan K.P. van de Mandelelaan 130 (aanbod en vraag studentenhuisvesting) (dec. 2022).

In december 2022 is de toezegging gedaan om de relatie tussen aanbod en vraag bij studentenhuisvesting toe te lichten.

Hoofdstuk 2 van het Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting is gewijd aan de stand van zaken met betrekking tot het tekort aan studentenhuisvesting met bijbehorende cijfers over de groei van het aantal MBO, HBO en WO studenten en het te verwachten tekort in bijlage A wordt tevens het toekomstig aanbod aan de hand van de aantallen studentenwoningen in projecten vanaf 2022 weergegeven.

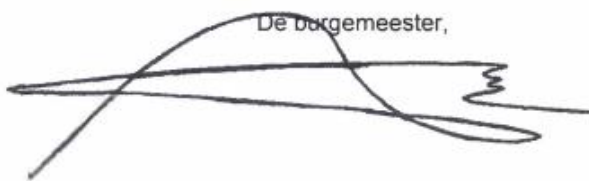
Met het toesturen van bijgaand Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting beschouwen wij de toezegging (22bb008439) "Bestemmingsplan K.P. van de Mandelelaan 130 (aanbod en vraag studentenhuisvesting)" als afgedaan.

#### **Financiële en juridische consequenties/aspecten:**

Het stellen van voorwaarden in het Kwaliteitsbeleid Studentenhuisvesting aan bijvoorbeeld de maximale huurprijs zal effect hebben op de grondopbrengsten. Hoeveel is echter niet te zeggen vanwege de grote hoeveelheid variabelen per project/plangebied. Van belang hierbij is hoe hard de eisen gesteld worden. Het doel is niet dicht reguleren, maar vooraf helderheid verschaffen over de voor ons belangrijke elementen, en hierover in gesprek te kunnen met de initiatiefnemers.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,  
  
V.J.M. Roozen

De burgemeester,  
  
A. Aboutaleb

#### **Bijlagen**

1. Het Rotterdams Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting 2022-2026.
2. Het Rotterdams Kwaliteitsbeleid Studentenhuisvesting.