Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Actieplan Studentenhuisvesting 2023-2030

Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Cecile van Dijck
Kenmerk	11121456
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Ja
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Het Actieplan Studentenhuisvesting 2023-2030 vast te stellen, met daarin de volgende uitgangspunten ten aanzien van onze visie op betaalbare studentenhuisvesting:
   a) Een ondergrens voor de oppervlakte van onzelfstandige (14m2) en zelfstandige (19m2) studenteneenheden,
   b) Woonlasten conform het woningwaarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimten (WWSO) en conform het reguliere woningwaarderingsstelstel (WWS) voor zelfstandige woonruimten.
   c) Een minimumduur van 20 jaar exploitatie voor gronden die door de gemeente worden uitgegeven (in erfpacht) aan corporaties met de privaatrechtelijke bestemming zelfstandige en/of onzelfstandige studentenwoningen.

   en de belangrijkste maatregelen:
   d) Studentenhuisvesting valt onder het sociale segment en wordt nadrukkelijk opgenomen in de woningbouwprogrammering van de reguliere woningbouw en de tijdelijke woningbouw.
   e) In elk project waar studentenhuisvesting gerealiseerd wordt, is het vertrekpunt dat minimaal de helft van de studentenwoningen uit onzelfstandige eenheden bestaat.
   f) Een nieuwe, derde en lage grondprijscategorie wordt geïntroduceerd voor onzelfstandige studentenhuisvesting.

2. Het Actieplan Studentenhuisvesting te beschouwen als aanvulling op de ’Woonvisie Utrecht beter in balans’ (2019) en het plan op te nemen in de ‘Omgevingsvisie Utrecht’ - als onderdeel van het thematische beleid - en de internetpagina https://omgevingsvisie.utrecht.nl/ hierop aan te passen.

3. Het college de bevoegdheid te geven omwille van de integrale kwaliteit en economische haalbaarheid af te wijken van de toepassing van dit Actieplan en over afwijkingen jaarlijks te rapporteren bij het Meerjaren Perspectief Ruimte (MPR).

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting

Het doel van dit Actieplan is het vergroten van het aanbod studentenhuisvesting, met de nadruk op onzelfstandige eenheden. Voor dit Actieplan is onder meer gekeken naar de verschillende manieren voor de gemeente om te kunnen sturen op de investeringsbeslissing om (onzelfstandige) woonruimte te realiseren en het stimuleren van de verhuur van een kamer en/of woningdeling. Dit heeft geresulteerd in een aantal uitgangspunten en maatregelen. Deze uitgangspunten zijn een vertaling van onze visie op betaalbare studentenhuisvesting. De uitgangspunten hebben betrekking op begripsbepalingen, oppervlakte, woonlasten en de exploitatietermijn van studentenhuisvesting. De maatregelen in het Actieplan richten zich op uitvoering en betreffen de onderwerpen:

- Het beter benutten van de bestaande voorraad (woning delen en hospitaverhuur);
- Het stimuleren van betaalbare nieuwbouw (woningbouwprogrammering, grondbeleid);
- Het inzetten van de Taskforce Tijdelijk Wonen;
- Lobby richting het Rijk.

Context

Aanleiding

Studentenhuisvesting is cruciaal voor Utrecht, voor kennisinstellingen én voor de student zelf. De beschikbaarheid van voldoende en betaalbare studentenhuisvesting is een noodzakelijke voorwaarde voor studenten om de opleiding te kunnen volgen die bij hun kwaliteiten en interesses past. Daarnaast draagt op kamers gaan en wonen op een campus of in een studentenhuis bij aan het welzijn van studenten, aan de sociale ontwikkeling en het zelfstandig worden van jongvolwassenen. Tegelijkertijd ondervinden ook studenten de gevolgen van de wooncrisis: het tekort aan betaalbare studentenhuisvesting is groot. Eind 2022 bedroeg het tekort 5.300 eenheden. Daarbij is de verwachte groei tot 2030 van studenten die een huisvestingsvraag ook nog eens ruim 5.000 eenheden.

Met name het toevoegen van betaalbare onzelfstandige studenteneenheden (kamers) is moeilijk te realiseren in de huidige woningmarkt. Dit komt mede doordat het voor investeerders aantrekkelijker is om zelfstandige woningen te realiseren dan onzelfstandige eenheden. Het rendement dat zij kunnen behalen bij onzelfstandige eenheden ligt namelijk veel lager dan bij zelfstandige woningen. In de afgelopen jaren was dat ook te zien in de productie: er zijn weinig kamers toegevoegd.

De opgave

Op dit moment staan in de harde planvoorraad (tot circa 2030) 3.500 studenteneenheden. Dat betekent dat we dus nog plannen moeten maken voor 1.800 extra woningen om het huidige tekort (5300) in te lopen. De verwachte toename van het tekort (circa 5.000) hebben we dus niet opgenomen in onze ambitie. Dit doen we bewust omdat we enerzijds een realistische opgave willen neerzetten en anderzijds de ontwikkelingen op rijksniveau, het inperken van de instroom van internationale studenten, de vraag mogelijk nog kunnen afremmen. Verder is circa 40% van de geplande eenheden kamers. Wij zien dit percentage graag hoger. Allereerst omdat de vraag naar kamers veel groter is dan naar studio's. Uit meest recente Kences rapportage (2022) bestaat 90% van het woningtekort van studenten uit kamers. Ten tweede zijn kamers vaak betaalbaarder dan studio's. En ten slotte, omdat het toevoegen van extra onzelfstandige woningen en ontmoetingsruimten een bijdrage kunnen leveren aan de mentale gezondheid van studenten.

Daarom is nu tijd voor extra sturing. Het doorgaans lage inkomen van studenten in combinatie met de enorme schaarste op de woningmarkt en de beperkte opbouw van wachttijd maakt het voor studenten lastig om een voet tussen de deur te krijgen. Dat maakt ze extra kwetsbaar. Zoals in het coalitieakkoord staat: "we zetten in op een sociaal volkshuisvestingsbeleid om ervoor te zorgen dat mensen in onze stad kunnen blijven of komen wonen". Dit actieplan is een directe uitwerking van het nieuwe 'coalitieakkoord 2022-2026 kiezen voor gelijk kansen, betaalbaar wonen en klimaat', de Woonvisie "Utrecht beter in Balans", en het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2022-2030.

Relatie met het Convenant Studentenhuisvesting

Wij beschouwen dit Actieplan als een versteviging van de gemeentelijke inzet om de doelstellingen van het Convenant Studentenhuisvesting (2020) (versneld) te behalen. In het convenant zijn doelen en ambities opgenomen over onder andere beschikbaarheid, betaalbaarheid, veiligheid en toegankelijkheid. Naast het opstellen van dit Actieplan hebben we in dit samenwerkingsverband

afgelopen periode ook aandacht besteed aan: de gelijkwaardigheid van MBO studenten en de toegankelijkheid van studentenhuisvesting voor MBO studenten, geldzorgen van studenten naar aanleiding van de hoge energieprijzen en de gevolgen van hospiteren voor bijvoorbeeld internationale studenten of studenten met een beperking.

In september 2022 is door de convenantpartners geconstateerd dat beschikbaarheid en betaalbaarheid van studentenwoningen prioriteit hebben (doelstellingen 1,2,3,4,5,8). Mede daarom is besloten om dit Actieplan toe te spitsen op het vergroten van betaalbaar aanbod. Door haar inzet te verstevigen, hoopt de gemeente de doelen en ambities op het gebied van beschikbaarheid en betaalbaarheid uit het Convenant (eerder) te halen. In aanloop naar het opstellen van het Actieplan Studentenhuisvesting is meermaals gesproken met de partners van convenant. In februari 2023 is de conceptversie ook met de partners gedeeld. We hebben hun reacties zo goed mogelijk verwerkt.

Juridische context
De Woonvisie (Woningwet, artikel 42) is door de raad vastgesteld. We willen het actieplan Studentenhuisvesting toevoegen aan de Woonvisie zoals we dat ook hebben gedaan met de Actieplannen Betaalbare Koop, Middenhuur enWooncooperaties. Het Actieplan Studentenhuisvesting is een operationalisering van de Woonvisie. De raad is bevoegd om de uitgangspunten vast te stellen van het actieplan Studentenhuisvesting. Het college is bevoegd op grond van artikel 160 lid 1 Gemeentewet om de op uitvoering gerichte maatregelen in dit actieplan vast te stellen. Omdat het een integraal plan is met zowel uitgangspunten als maatregelen, wordt het hele actieplan voorgelegd aan de raad.

We hanteren een overgangsperiode voor het toepassen van de uitgangspunten en maatregelen uit dit Actieplan. Deze zijn alleen van kracht bij projecten waarvoor op het moment van vaststelling van dit Actieplan nog geen uitgangspunten of afspraken zijn vastgelegd met een initiatiefnemer (of zijn opgenomen in tenderdocumenten) over het te realiseren woningbouwprogramma. Afhankelijk van het project kan dat zijn in een start- of intentiedocument, programmatische uitgangspunten, SPvE, bouwenvelop of andersoortige overeenkomst.

Beslistermijn
De actualisatie van de huisvestingsverordening wordt naar verwachting in Q2 2023 behandeld door de raad. Het Actieplan Studentenhuisvesting heeft hier samenhang mee.

Beoogd effect
- Meer woningaanbod voor studenten, met de nadruk op onzelfstandige eenheden
- Betere kwaliteit studentenhuisvesting

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
- 9 december 2022: SV 2022 nr. 214 Meer kansen voor studenten om te wonen bij hospita's
- 9 november 2022: Raadsbrief Grondprijzen 2022
- 19 september 2022: Raadsbrief Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting
- 19 mei 2020: Raadsbrief Convenant studentenhuisvesting

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Het Actieplan Studentenhuisvesting 2023-2030 vast te stellen, met daarin de volgende uitgangspunten ten aanzien van onze visie op betaalbare studentenhuisvesting: a) Een ondergrens voor de oppervlakte van onzelfstandige (14m2) en zelfstandige (19m2) studenteneenheden, b) Woonlasten conform het woningwaarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimten (WWSO) en conform het reguliere woningwaarderingsstelstel (WWS) voor zelfstandige woonruimten.

	c) Een minimumduur van 20 jaar exploitatie voor gronden die door de gemeente worden uitgegeven (in erfpacht) aan corporaties met de privaatrechtelijke bestemming zelfstandige en/of onzelfstandige studentenwoningen. en de belangrijkste maatregelen: d) Studentenhuisvesting valt onder het sociale segment en wordt nadrukkelijk opgenomen in de woningbouwprogrammering van de reguliere woningbouw en de tijdelijke woningbouw. e) In elk project waar studentenhuisvesting gerealiseerd wordt, is het vertrekpunt dat minimaal de helft van de studentenwoningen uit onzelfstandige eenheden bestaat. f) Een nieuwe, derde en lage grondprijscategorie wordt geïntroduceerd voor onzelfstandige studentenhuisvesting.
Argumenten	
1.1	<u>Met de uitgangspunten in dit actieplan kunnen we beter sturen op de kwaliteit en betaalbaarheid van studentenhuisvesting</u>
	Het Convenant is een samenwerkingsovereenkomst en geen formeel vastgesteld beleid. Door de uitgangspunten ten aanzien van minimale oppervlakte, woonlasten en exploitatietermijn nu als beleid vast te stellen, kunnen we in gebiedsontwikkelingen meer sturen de kwaliteit en betaalbaarheid van studentenhuisvesting.
1.2	<u>Met de maatregelen in dit actieplan vergroten we het aanbod van met name onzelfstandige studentenhuisvesting</u>
	Door studentenhuisvesting te laten vallen onder het sociale segment en door studentenhuisvesting nadrukkelijk op te nemen in de woningbouwprogrammering van de reguliere woningbouw en tijdelijke woningbouw wordt de realisatie van studentenhuisvesting gestimuleerd en ook beschermd tegen de sterke competitie van andere woonvormen en doelgroepen. Verder stimuleren we specifiek onzelfstandige eenheden door in elk project, waar studentenhuisvesting gerealiseerd wordt, te streven naar minimaal de helft onzelfstandige eenheden . We hanteren dit vertrekpunt omdat een hoger percentage negatieve consequenties heeft voor de financiële haalbaarheid van projecten. Ten slotte, stimuleren we onzelfstandige eenheden door een nieuwe, lage grondprijscategorie te introduceren.
1.3	<u>Meer woningen zijn nodig om de krapte op de woningmarkt voor studenten te verminderen.</u>
	Het doorgaans lage inkomen van studenten in combinatie met de enorme schaarste op de woningmarkt en de beperkte opbouw van wachttijd maakt het voor studenten lastig om een voet tussen de deur te krijgen. Door te sturen op extra woningen willen we de schaarste tegengaan.
1.4	<u>Er is veel behoefte aan meer onzelfstandige eenheden.</u>
	Volgens het Kences rapport bestaat 90% van het tekort aan studentenhuisvesting uit kamers. Daarbij blijkt uit onderzoek dat het toevoegen van extra onzelfstandige woningen en ontmoetingsruimten een bijdrage levert aan de mentale gezondheid van studenten. Ook is het stimuleren van onzelfstandige eenheden in lijn met het coalitieakkoord. Daarom is het belangrijk dat de gemeente zich richt op het - zo veel mogelijk- bouwen van kamers.
1.5	<u>Niet ingrijpen leidt tot meer duurdere studentenhuisvesting en excessen.</u>
	Door de schaarste nemen de huurprijzen toe en is de kans op excessen groter. Door te sturen op extra woningen verkleint de kans op excessen.
Kanttekeningen/Risico’s	

1.1	Het instrumentarium voor gemeenten om bij te sturen op meer onzelfstandige studentenhuisvesting is beperkt.
	Met de voorgestelde maatregelen wordt zo goed als mogelijk gebruik gemaakt van de mogelijkheden die wij lokaal hebben om bij te sturen op meer onzelfstandige eenheden. Toch blijft het instrumentarium voor gemeenten beperkt. Om het speelveld tussen zelfstandige en onzelfstandige studentenhuisvesting gelijker te trekken, hebben we het Rijk nodig. In het Actieplan gaan wij nader in op de vraagstukken waar wij hulp van het Rijk bij nodig hebben.
1.2	Het inzetten op studentenhuisvesting heeft gevolgen voor andere doelgroepen.
	In Utrecht zijn locaties schaars. Meer inzetten op studentenhuisvesting gaat ten koste van ruimte van andere doelgroepen. Daarentegen zullen door middel van de woningbouwprogrammering voor zowel de reguliere als de tijdelijke woningbouw de afwegingen integraal gemaakt moeten worden.
Beslispunt	
2	Het ‘Actieplan Studentenhuisvesting’ te beschouwen als aanvulling op de ’Woonvisie Utrecht beter in balans’ (2019) en het plan op te nemen in de ‘Omgevingsvisie Utrecht’ - als onderdeel van het thematische beleid - en de internetpagina https://omgevingsvisie.utrecht.nl/ hierop aan te passen.
Argumenten	
	Door het actieplan te koppelen aan de omgevingsvisie blijft deze actueel.
	De ‘Omgevingsvisie Utrecht’ bevat het overkoepelende integrale beleid over de fysieke leefomgeving en het stedelijk beleid over diverse beleidsvelden van de gemeente Utrecht. Het Actieplan studentenhuisvesting wordt beschouwd als aanvulling op de ‘Woonvisie Utrecht beter in balans’ (2019) en maakt daarmee deel uit van het thematisch beleid van de omgevingsvisie.
Beslispunt	
3	Het college de bevoegdheid te geven omwille van de integrale kwaliteit en economische haalbaarheid af te wijken van de toepassing van dit Actieplan (bijvoorbeeld voor het faciliteren van innovatieve en bijzondere woonvormen) en over afwijkingen jaarlijks te rapporteren bij het Meerjaren Perspectief Ruimte (MPR).
Argumenten	Het toepassen van het Actieplan Studentenhuisvesting kan locatie- of projectspecifiek om maatwerk vragen.
	Hoewel het doel is dit Actieplan in zo veel mogelijk situaties van toepassing te laten zijn, kan het voorkomen dat locatie- of projectspecifieke omstandigheden om maatwerk vragen. Met deze afwijkingsbevoegdheid krijgt het college de bevoegdheid van het Actieplan af te wijken om het realiseren van studentenhuisvesting in dergelijke gevallen toch mogelijk te maken.

Financiën

Volgens coalitieakkoord is tot 2026 €150.000 jaarlijks beschikbaar. Van dit bedrag betalen we vooralsnog 1 fte en de nog te sluiten overeenkomst met HospiHousing voor 2023/2024. We houden dan nog een klein bedrag per jaar over die we besteden aan out of pocket kosten ten aanzien van studentenhuisvesting.

Vervolg

Na vaststelling van het actieplan wordt de uitvoering gestart. Monitoring verloopt via het Meerjaren Perspectief Ruimte (MPR) en de jaarlijkse voortgangsbrief over studentenhuisvesting. De besluitvorming en effectuering van de nieuwe grondprijscategorie voor onzelfstandige studentenhuisvesting loopt via de grondprijzenbrief, die wordt vastgesteld door het college.

Participatie
In aanloop naar het opstellen van het Actieplan Studentenhuisvesting is meermaals gesproken met de partners van het convenant Studentenhuisvesting. In februari 2023 is de conceptversie van het actieplan ook met de partners gedeeld. We hebben hun reacties zo goed mogelijk verwerkt.

Communicatie
Het Actieplan Studentenhuisvesting wordt actief onder de aandacht gebracht bij de ondertekenaars van het Stadsakkoord Wonen. Daarnaast wordt het Actieplan studentenhuisvesting op de gemeentelijke website geplaatst en een persbericht verstuurd.

Referendabel
De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is van toepassing.

Bijlagen
Bijlagen besluitvorming
- Actieplan Studentenhuisvesting

Bijlagen informatief
-