

> Retouradres Postbus 30941 2500 GX Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**

Directie ABC
cluster huurbeleid en
aandachtsgroepen

Rijnstraat 8
Postbus 30941
2500 GX Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Kenmerk
WWI/ABC 2011049198

Datum 13 juli 2011

Betreft Onderzoek knelpunten rijksregelgeving i.r.t. studentenhuisvesting

Tijdens de begrotingsbehandeling van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) op 2 december 2010 heb ik toegezegd een onderzoek te laten uitvoeren naar de knelpunten bij studentenhuisvesting. Vervolgens is tijdens het Algemeen Overleg met uw Kamer op 8 maart jl. toegezegd dat dit onderzoek gericht zal zijn op de door externe partijen benoemde knelpunten in landelijke wet- en regelgeving, die lokaal een belemmering (zouden) vormen bij de realisatie van studentenhuisvesting.

Met deze brief informeer ik uw Kamer over de benoemde knelpunten en de wijze waarop deze worden aangepakt. Hiermee kom ik tegemoet aan de motie Lucassen¹ voor een actieplan voor studentenhuisvesting. Verder kom ik met deze brief tegemoet aan de motie Lucassen/De Boer² over het verbreden van de aandacht voor campuscontracten. Met Kences is overeengekomen dat zij via het plaatsen van een best practice op haar website, het gebruik van campuscontracten tracht te bevorderen. Dit voorbeeld staat ondertussen al op de website van Kences. Verder zal ik in mijn overleggen met betrokken partijen, zoals woningcorporaties en gemeenten, hierop de aandacht blijven vestigen.

Monitor studentenhuisvesting

Vanuit het ministerie van BZK is samen met Kences het initiatief genomen een monitor op te richten om inzicht te krijgen in de lokale ontwikkeling van de vraag naar en het aanbod van studentenhuisvesting. Ook het ministerie van OCW is hierbij betrokken. Doel van de monitor is tweeledig. Ten eerste beoogt de monitor om alle partijen zowel lokaal als landelijk van dezelfde cijfermatige basis te voorzien. Ten tweede vormt de monitor een aanleiding om lokale partijen met elkaar in gesprek te laten gaan over de specifieke lokale situatie. Het is immers het oogmerk zoveel mogelijk lokale kennis en lokale invloeden (zoals een bijzondere woningmarktsituatie, nieuwe opleidingen, et cetera) in de ramingen mee te nemen. De planning voorziet in de afsluiting van de eerste fase en de start

¹ (32 500-VII, nr. 96)

² (32 500-VII, nr. 97)

van de tweede fase voor de zomer. De resultaten van de eerste fase, de raming van de studentenaantallen per stad, worden dit najaar verwacht.

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**
Directie ABC
cluster huurbeleid en
aandachtsgroepen

Knelpunten

Inmiddels heb ik met de koepel van studentenhuysvesters (Kences), de G4 en de Vereniging van Nederlandse Universiteiten (VSNU) gesproken. Aan de hand van concrete casussen die door de G-4 en enkele universiteitssteden zijn voorgelegd, zijn de volgende vijf knelpunten benoemd die de realisatie van (nieuwe) projecten studentenhuysvesting momenteel in de weg staan:

1. Heffing voor verhuurders
2. Bouwregelgeving
3. Huuropbrengsten
4. Tijdelijke ruimtelijke ontheffingen
5. Tijdelijke huysvesting van internationale studenten en PhD's.

Heffing voor verhuurders.

Vanuit Kences is aangegeven dat de in het Regeerakkoord aangekondigde heffing bij verhuurders met meer dan 10 woningen voor specifieke verhuurders, zoals studentenhuysvesters met een groot bezit aan onzelfstandige woonruimte, het investeringspotentieel ernstig beperkt. Deze in het Regeerakkoord aangekondigde heffing is nog niet volledig in zijn details uitgewerkt. Het is daarom ook nog niet mogelijk om conclusies over de uitwerking te trekken. Ik ben voornemens de uitwerking van deze heffing begin 2012 aan uw Kamer voor te leggen, waarbij ook de argumenten van Kences zullen worden meegewogen.

Bouwregelgeving

Met het nieuwe Bouwbesluit 2012, dat naar verwachting op 1 januari 2012 in werking zal treden, wordt het aantal gemeentelijke regels verminderd. Dit als een eerste stap om de regeldruk in het totale bouwproces te verminderen. Het verbouwen van leegstaande kantoren naar een andere bestemming, zoals kamerverhuur, wordt hierdoor gemakkelijker en in sommige gevallen ook goedkoper. Landelijk uniforme voorschriften voor verbouw komen in de plaats van de nu nog noodzakelijke gemeentelijke ontheffing. Tevens wordt de minimale verblijfsoppervlakte van een woning verlaagd van 24 m² naar 18 m². Daarbij wordt aangetekend dat er geen sprake is van een minimale afmeting van 18 m² per studentenkamer. Een woning die aan de minimale eisen van het bouwbesluit voldoet kan meerdere studentenkamers bevatten. Met betrekking tot de door de G4 en Kences gevraagde verdere flexibilisering van de regelgeving, waaronder ook het mogelijk maken van semipermanente bouw, zal ik u na de zomer berichten. Bij de uitwerking hiervan zal ik Kences en de andere betrokken partijen betrekken.

Huuropbrengsten

De regeling voor huurtoeslag wil ik niet ruimer maken voor studenten. Nog afgezien van het feit dat de financiële dekking hiervoor ontbreekt, ben ik van mening dat de studenten vooral gehuysvest zouden moeten worden in goedkopere woningen waarvoor huurtoeslag niet nodig is.

In het verlengde hiervan ben ik wel voorstander van het realiseren van goedkope studentenwoningen. Dit kan door middel van matching binnen de sector, waarbij onrendabele investeringen worden opgevangen door collega-corporaties. Hiervan

Kenmerk
WWI/ABC 2011049198

zijn bij verschillende Kences-deelnemers goede voorbeelden te vinden, zoals in Den Haag, Utrecht, Rotterdam en Delft. Kences geeft daarbij aan altijd te streven naar rendabel bouwen als duurzame oplossing voor studentenhuysvesting.

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**
Directie ABC
cluster huurbeleid en
aandachtsgroepen

Tijdelijke ruimtelijke ontheffingen

Tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan langer dan 5 jaar wordt opgerekt naar maximaal 10 jaar. Het wetsvoorstel permanent maken Crisis- en Herstelwet en quick wins hiervoor zal na het zomerreces bij uw Kamer worden ingediend. Hiermee wordt een zowel voor studentenhuysvesters als gemeenten belangrijk punt voor het haalbaar maken van de exploitatie van een studentencomplex gerealiseerd.

Kenmerk
WWI/ABC 2011049198

Tijdelijke huysvesting van internationale studenten en PhD's.

Met Kences wordt overlegd over het uitbreiden van de juridische mogelijkheden voor de tijdelijke huysvesting van internationale studenten.

Actieplan studentenhuysvesting 2011 - 2015

De knelpunten zijn nu inzichtelijk gemaakt. Naar aanleiding daarvan zal landelijke wet- en regelgeving, zoals bouwregelgeving en tijdelijke ruimtelijke ontheffingen, op een aantal punten worden versoepeld. De hierdoor in een impasse geraakte projecten kunnen weer worden vlot getrokken en er kunnen meer initiatieven worden genomen voor nieuwe projecten voor studentenhuysvesting.

De 4 grote steden hebben elk plannen voor studentenhuysvesting. Amsterdam heeft voor de periode 2010 – 2014 de ambitie om 9.000 eenheden toe te voegen. Utrecht heeft een programma van 500 permanente woonplekken en 1.700 tijdelijke eenheden na 2014. Den Haag heeft als doel 1.500 extra eenheden te realiseren voor 2015 en na 2015 nog eens 1.500 en in Rotterdam richt men zich op het verbeteren van de kwaliteit van de woningen en het binden van afgestudeerden.

Ik wil met de G4, overige studentensteden, Kences, VSNU, HBO-raad en LSVb een gezamenlijk actieplan opstellen, gericht op een verdere aanpak van de knelpunten enerzijds en de lokale inzet bij het vergroten van het aanbod van studentenhuysvesting anderzijds. Onderdelen van dit actieplan vormen tevens de 'Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting' en 'Voortgang te realiseren wooneenheden voor studenten in de periode tot 2015'.

Ik ben voornemens dit actieplan in het najaar aan uw Kamer toe te sturen.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

J.P.H Donner