

Actieplan studentenhuisvesting 2023-2030



Gemeente Utrecht

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Stand van zaken studentenhuysvesting in Utrecht	5
2.1	De opgave voor Utrecht	6
3	Uitgangspunten.....	8
3.1	Definities	8
3.2	Oppervlakte.....	8
3.3	Woonlasten:	8
3.4	Exploitatieperiode	8
4	Maatregelen	10
4.1	Woning delen en kamervorming	10
4.2	Hospita verhuur.....	10
4.3	Ruimtelijk beleid.....	11
4.4	Taskforce tijdelijk wonen.....	11
4.5	Grondbeleid: grondprijzen studentenhuysvesting.....	11
5	Het Rijk	13
5.1	Modernisering WoningWaarderingsStelsel Onzelfstandige woonruimte (WWSO).....	13
5.2	Servicekosten	13

1 Inleiding

“Utrecht is een echte studentenstad waar het fijn studeren is voor alle studenten: of je nu aan het mbo, hbo of wo studeert“ ([Coalitieakkoord 2022-2026 Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijk kansen, betaalbaar wonen en klimaat](#)). Tegelijkertijd ondervinden ook studenten de gevolgen van de wooncrisis: het tekort aan betaalbare studentenhuysvesting is groot. Dit Actieplan richt zich daarom met name op het vergroten van het aanbod van betaalbare studentenhuysvesting, met de nadruk op onzelfstandige studenteneenheden (kamers). Volgens de meest recente Kences rapportage (2022) bestaat 90% van het woningtekort van studenten uit kamers. Dat zijn circa 5.000 kamers

Studentenhuysvesting is cruciaal voor Utrecht, voor kennisinstellingen én voor de student zelf. De beschikbaarheid van voldoende en betaalbare studentenhuysvesting 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 studentenhuys bij aan het welzijn van studenten, aan de sociale ontwikkeling en het zelfstandig worden van jongvolwassenen.

Studenten geven steden een maatschappelijke en economische boost

Uit [twee onderzoeken](#) in opdracht van Kences blijkt dat studenten een belangrijke bijdrage leveren aan de stad, zowel sociaal als economisch. Bijna tweederde van de studenten doet vrijwilligerswerk en elke student draagt € 27.600 per jaar bij aan de regionale economie. Er is echter potentieel voor meer, want een op de vijf studenten wil meer doen voor zijn buurt en er is behoefte aan betere verbindingen tussen studenten en buurtbewoners.

Aandacht voor het tekort aan studentenhuysvesting in Utrecht is niet nieuw. In de [woonvisie](#) is opgenomen dat we actief kiezen voor samenwerking met onze partners via het convenant studentenhuysvesting om onze ambities uit te voeren. De gemeente heeft de regierol en sturen meervoudig: we stimuleren onze partners om de productie te verhogen en zien erop toe dat deze in goede banen wordt geleid. We geven richting aan de gewenste woningvoorraad en maken werk van verbinden, reguleren en stimuleren. We sluiten hierbij geen enkel instrument uit.

In het [Convenant Studentenhuysvesting](#) (2020) is dat verder uitgewerkt: er staan afspraken in die de positie van studenten op de woningmarkt moet verbeteren. De afspraken hebben de huidige partners (gemeente Utrecht, SSH, Universiteit Utrecht, Hogeschool Utrecht, Hogeschool voor de Kunsten Utrecht, ROC Midden Nederland, MBO Utrecht, BoKS en VIDUIS) gemaakt voor de periode 2020-2025. Ondanks alle inspanningen van de partners en de realisatie van studentenhuysvesting is de vraag naar huysvesting en in het bijzonder kamers nog steeds heel groot.

Het convenant Studentenhuysvesting in relatie tot het Actieplan

In 2020 is het convenant Studentenhuysvesting 2020-2025 gesloten. In het convenant studentenhuysvesting staan gezamenlijke doelen, ambities, acties, aandachtspunten en verantwoordelijkheden, die aansluiten op de rol, verantwoordelijkheid en mogelijkheden van deelnemende partijen. In het convenant zijn doelen en ambities opgenomen over onder andere beschikbaarheid, betaalbaarheid, veiligheid en toegankelijkheid. In september 2022 is door de convenant partners geconstateerd dat beschikbaarheid en betaalbaarheid van studentenwoningen prioriteit heeft (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.

Dit Actieplan verstevigt de inzet van de gemeente om de doelstellingen van het Convenant Studentenhuysvesting (versneld) te behalen. Het vergroten van het aanbod van betaalbare studentenhuysvesting doen we door het stimuleren van nieuwbouw en het beter benutten van de bestaande voorraad. De schaarste aan ontwikkellocaties in Utrecht maakt het realiseren van studenthuysvesting complex. Daarnaast is het bouwen van onzelfstandige eenheden extra moeilijk in de huidige woningmarkt. Dit komt mede doordat het voor investeerders financieel aantrekkelijker is om zelfstandige woningen te realiseren dan onzelfstandige eenheden. Het rendement dat zij kunnen behalen bij onzelfstandige eenheden ligt namelijk lager dan bij zelfstandige woningen. Verhuurders

kunnen namelijk relatief veel meer huur kunnen vragen voor een zelfstandige woning dan voor een kamer. Dit heeft onder andere te maken met het huurtoeslagstelsel, voor een zelfstandige woning kan een student huurtoeslag aanvragen en voor een kamer niet. In de afgelopen jaren was dat ook te zien in de productie: er zijn relatief weinig kamers toegevoegd. In de harde planvoorraad (tot circa 2030) is het aandeel van onzelfstandige eenheden van de geplande studentenhuisvesting 40%. Van de bijna 3.500 geplande studenteneenheden zijn dat circa 1.400 kamers.

Deze beweging is echter onvoldoende: het is 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. In de woorden van het coalitieakkoord: "...zetten we een sociaal volkshuisvestingsbeleid neer om ervoor te zorgen dat mensen in onze stad kunnen blijven of komen wonen." Het actieplan is een 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](#).

De vraagkant van studentenhuisvesting: internationalisering

Studentenhuisvesting moet ook in de brede context van de Utrechtse woningmarkt worden bekeken: locaties zijn schaars, het realiseren van nieuwbouw is een proces van langere adem en studenten zijn niet de enigen met een tekort aan huisvesting. Uit de Kences rapportage (2022) blijkt dat de verwachting is dat het aantal studenten de komende jaren fors toeneemt, waardoor het tekort van huisvesting verder dreigt op te lopen. Deze verwachte toename is bijna volledig gebaseerd op de groei van internationale studenten. Deze verwachting heeft het debat over internationalisering van onderwijs verder aangewakkerd.

Leeswijzer

Voor dit Actieplan is onder meer gekeken naar beleidsknoppen die van invloed zijn op de investeringsbeslissing om (onzelfstandige) woonruimte te realiseren en het stimuleren van de verhuur van een kamer en/of woningdeling. Dit heeft geresulteerd in vier hoofdstukken. In Hoofdstuk 2 wordt de opgave van Utrecht weergegeven. Hoofdstuk 3 is een vertaling van de gemeentelijke visie op betaalbare studentenhuisvesting in concrete uitgangspunten. In hoofdstuk 4 zijn maatregelen opgenomen die het aanbod van betaalbare studentenhuisvesting moeten vergroten. Deze zijn verschillend van aard. Enerzijds zijn er maatregelen die vanaf de vaststelling van dit Actieplan toegepast kunnen worden. Anderzijds zijn er maatregelen die nog om nadere uitwerking, voorbereiding en/of besluitvorming vragen. Tot slot worden maatregelen beschreven die niet binnen de scope van de gemeente vallen. Dit zijn vraagstukken waarvoor wij het Rijk om hulp vragen. Deze lobby wordt uiteengezet in hoofdstuk 5.

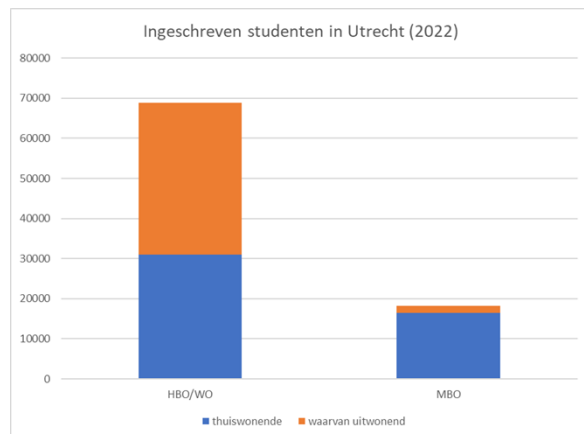
2 Stand van zaken studentenhuisvesting in Utrecht

In dit hoofdstuk worden de studentenpopulatie in Utrecht (de vraag) en de huidige woningvoorraad (het aanbod) beschreven. Aan de hand van deze analyse wordt de opgave van Utrecht uiteengezet.

Vraag

Om het tekort aan studentenhuisvesting in te lopen is het belangrijk om het aanbod af te stemmen op de vraag. Daarvoor is het nodig om de instroom goed in beeld te hebben. De cijfers die hiervoor zijn gebruikt komen uit de Lokale Monitor Studentenhuysvesting 2022 van KENCES. Zij verkrijgen hun informatie van erkende bronhouders, zoals CBS, DUO en het Ministerie van OCW. Deze bronnen hebben zij verrijkt met de uitkomsten van een enquête en prognoses over woonwensen op lokaal niveau.

In 2022 telt Utrecht 68.900 wetenschappelijk onderwijs (wo) en hoger beroepsonderwijs (hbo) studenten en 18.300 middelbaar beroepsonderwijs (mbo) studenten¹. Het aandeel internationale studenten in Utrecht is 8% (ten opzichte van 15% voor Nederland). Van de 68.900 wo en hbo studenten is meer dan de helft (55%) uitwonend. Voor mbo studenten in Utrecht is dat 10%. Het kleine aandeel uitwonende mbo studenten is deels te verklaren door de jonge leeftijd waarop de meeste mbo studenten met hun opleiding starten (16 jaar).



De groep uitwonende studenten is op te delen in twee categorieën: de studenten die wonen en studeren in Utrecht (primaire doelgroep) en de studenten die wonen in Utrecht en elders studeren (secondaire doelgroep). Komende jaren verwachten we voor beide doelgroepen een groei. Met name voor de primaire doelgroep wordt een toename verwacht, namelijk van 27.900 in 2022 naar 33.000 in het studiejaar 2029/2030. Dit is voor een groot deel te verklaren door een verwachte forse groei van internationale studenten. De secundaire doelgroep groeit in deze periode, naar verwachting, van 8.100 naar 8.800.

Eén indicator om het tekort van studentenhuysvesting in Utrecht te schatten is door te kijken naar het verschil tussen het huidige beschikbare aanbod en de gewenste vraag. In 2022 bedroeg het tekort 5.700 eenheden. Dit tekort bestaat voor het overgrote merendeel uit kamers (circa 90%). Twee andere indicatoren om het tekort aan studentenhuysvesting weer te geven zijn de actieve zoektijd en de wachttijd bij de grootste studentenhuysvester in Utrecht, de SSH. Actieve zoektijd is de tijd dat een uitwonende student gezocht heeft naar diens huidige woonruimte. In Utrecht bedraagt deze zoektijd bijna 5 maanden. De gemiddelde wachttijd voor een kamer voor de grote complexen van de SSH

¹ Bbl studenten zijn ook meegenomen in het aantal mbo studenten. Bbl staat voor beroepsbegeleidende leerweg. Bij een bbl-opleiding wordt leren en werken gecombineerd. Dit betekent dat studenten meestal 1 dag per week naar school gaan en 4 dagen per week gaat werken bij een leerbedrijf.

bedraagt in oktober 2022 38 maanden. De wachttijd is de tijd dat een studenten ingeschreven moet staan bij de SSH om in aanmerking te komen voor een kamer.

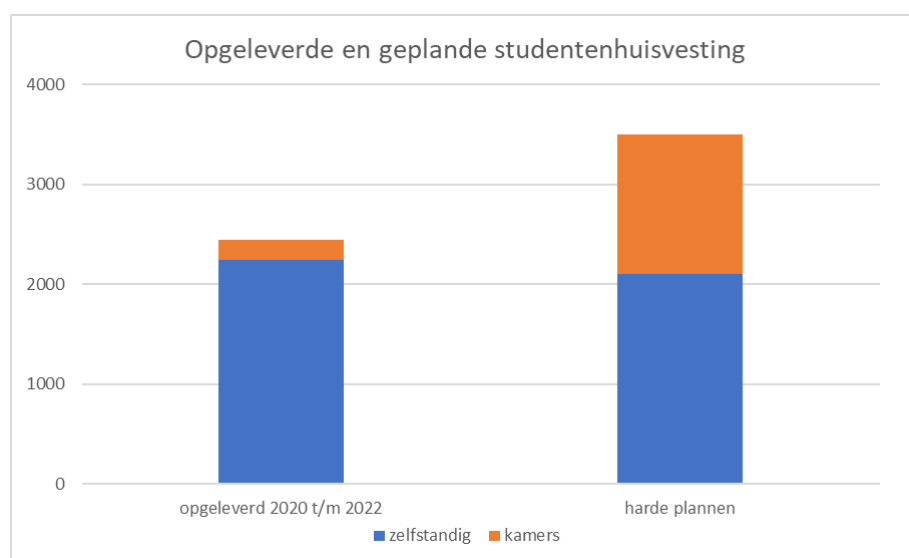
Eén van de andere grote uitdagingen voor studentenhuisvesting is de betaalbaarheid. Veel studenten hebben een beperkt budget. De gemiddelde woonlasten van studenten zijn afhankelijk van hun woonsituatie. Kamers zijn vaak betaalbaarder dan zelfstandige woonruimten. Studenten die in een kamer wonen betalen gemiddeld 415 euro per maand (inclusief gas, water en licht). Voor alle uitwonende studenten geldt dat tussen de 40-50% van hun inkomen opgaat aan woonlasten. In Utrecht huurt één derde van de studenten bij een sociale studentenhuisvester, 14% bij een woningcorporatie en 41% bij particuliere verhuurders. Onder particuliere verhuur vallen verhuurorganisaties, individuen en hospita's.

Verder zijn in onderzoek² aanwijzingen te vinden dat studenten in zelfstandige studio's vaker kampen met eenzaamheid en psychische klachten. Het toevoegen van extra onzelfstandige woningen en ontmoetingsruimten zou een bijdrage kunnen leveren aan de mentale gezondheid van studenten. In Utrecht wonen veruit de meeste studenten op een kamer met gedeelde voorzieningen (68%). De overige 32% procent van de studenten woont in een éénkamerwoning (18%) of een meerkamerwoning (14%):

Aanbod

Voor het aanbod moet gekeken worden naar de productie, de harde planvoorraad en onttrekking van eenheden uit de bestaande voorraad, bijvoorbeeld in de vorm van de sloop van (tijdelijke) studentenwoningen. Ook is al enkele jaren een trend zichtbaar dat studentenhuisvesting in de particuliere sector afneemt. Hoewel we niet precies weten om welke aantallen dit gaat, draagt dit ook bij aan de druk op de markt voor studentenhuisvesting.

In de jaren 2020, 2021 en 2022 in totaal 2.440 studenteneenheden zijn opgeleverd, waarvan (slechts) 200 onzelfstandige eenheden (kamers). Wel is in het resterende aanbod, met start bouw tot en met 2024, een verbetering te zien. In de resterende plannen zitten namelijk in totaal bijna 3.500 studenteneenheden, waarvan 1.400 kamers. Mede onder invloed van het convenant is dus zowel het aantal als het aandeel kamers in de plannen vergroot.



2.1 De opgave voor Utrecht

Om de totale opgave in beeld te krijgen, moet er zowel naar het huidige tekort, de verwachte groei in de vraag naar huisvesting, en het aanbod worden gekeken. Met de recente opleveringen komen we

² RIVM, Trimbos-instituut en GGD GHOR Nederland (2021). Monitor Mentale gezondheid en Middelengebruik Studenten hoger onderwijs: Deelrapport I Mentale gezondheid van studenten in het hoger onderwijs.

op een tekort van 5.300 eenheden. Dit tekort bestaat uit studenten die bijvoorbeeld nog bij hun ouders inwonen maar liever op kamers gaan, of verder reizen dan ze eigenlijk zouden willen. Verder is de verwachte groei tot 2030 van studenten die een huisvestingsvraag ook nog eens ruim 5.000 eenheden.

Kanttekening

Bij deze verwachte groei is wel een belangrijke kanttekening te plaatsen. Zo is de voorspelde groei in de komende periode vrijwel volledig gebaseerd op de groei van internationale studenten. Eind 2022 heeft het kabinet een motie aangenomen die de onderwijsinstellingen oproept om voorlopig minder actief internationale studenten te werven. Deze motie is te plaatsen in een breder debat over internationalisering van onderwijs en de daaraan gekoppelde huisvestingsproblematiek. Het is nog onduidelijk hoe dit vraagstuk zich op de lange termijn gaat ontwikkelen.

De berekende cijfers vanuit de KENCES-rapportage zijn een belangrijk vertrekpunt en indicator voor de vraag, maar worden niet 1-op-1 vertaald naar de opgave. Er zijn nog ontwikkelingen gaande, zoals in het kader geschetst, die gevolgen kunnen hebben voor de vraagzijde. Bovendien willen we een ambitieuze, maar wel realistische opgave neerzetten. Voor de opgave tot 2030 hanteren we daarom het uitgangspunt dat het huidige tekort moet worden ingelopen (5.300). Op dit moment is op basis van de huidige harde plannen de verwachting dat er ongeveer 3.500 woningen opgeleverd zullen worden in deze periode. Er moeten dus nog plannen worden gemaakt voor 1.800 extra woningen in deze periode (5.300 minus 3.500). Omdat het tekort voornamelijk uit kamers bestaat (90%), sturen we op de realisatie van kamers. Gezien de ontwikkelingen aan de vraagzijde willen we deze ambitie jaarlijks evalueren en indien nodig, kunnen bijstellen. Voor de periode 2030-2040 zal over een aantal jaar een actualisering van het actieplan moeten worden gemaakt.

3 Uitgangspunten

Voorafgaand aan de maatregelen die we verderop in dit Actieplan aankondigen, hanteren we uitgangspunten. Deze uitgangspunten zijn een vertaling van onze visie op betaalbare studentenhuysvesting en in samenspraak met de convenantpartners opgesteld. Ze worden meegegeven aan partijen in de gebiedsontwikkeling. Dit geldt voor projecten die na vaststelling van het actieplan worden opgestart. Het gaat om de volgende uitgangspunten:

3.1 Definities

- Studenten zijn alle Nederlandse, internationale studenten en promovendi die zich hebben ingeschreven bij een instelling voor MBO, HBO of WO en woonachtig zijn of woonruimte zoeken in de gemeente Utrecht.
- Studentenhuisvesting is woonruimte voor studenten die een voltijdstudie volgen aan een MBO-school, hogeschool of universiteit in de regio Utrecht. Deze woningen worden verhuurd met een campuscontract. Het contract stopt minimaal 6 maanden na het beëindigen van de studie.
- Op projectniveau laten we ook onzelfstandige studentenhuisvesting vallen onder sociale huur conform het coalitieakkoord. We maken voor de nieuwbouwprogrammering het aandeel onzelfstandige studenteneenheden apart inzichtelijk.
- Binnen sociale huur specificeren we in de programmering de verschillende segmenten zoals reguliere sociale huur, zelfstandige en onzelfstandige studentenhuisvesting.

3.2 Oppervlakte

- Onzelfstandige studenteneenheden: minimaal 14m² plus minimaal 3m² per eenheid voor gemeenschappelijke ruimte. Het vertrekpunt voor de gemeenschappelijke ruimten is een ondergrens van 20m² voor de keuken en woonkamer.
- Zelfstandige studenteneenheden: minimaal 19m² plus minimaal 2m² per eenheid voor gemeenschappelijke ruimte

3.3 Woonlasten:

- Onzelfstandig studenteneenheden met een kale huur die is vastgesteld conform het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimten (WWSO).
- Zelfstandige huisvesting met een kale huur die is vastgesteld conform het WWS. Daarnaast moeten de huren liggen onder de eerste of lage aftoppingsgrens en bij voorkeur onder de kwaliteitskortingsgrens. Uitgangspunt is dat studenten ongeacht leeftijd altijd in aanmerking komen voor huurtoeslag.
- Servicekosten moeten voldoen aan de wettelijke eisen. Daarbij geldt het uitgangspunt 'pay-per-use'. Dit betekent dat services die een verhuurder naast gas, water, licht en internet wil aanbieden, waar mogelijk optioneel moeten zijn voor huurders. Voorbeelden van dergelijke services zijn: gebruik van bioscopen en sportabonnementen.
- Behoud huurcategorie voor minimaal 20 jaar tijdens bewoning en na mutatie: huurprijzen blijven tijdens bewoning en na mutatie in dezelfde huurcategorieën (onder de relevante aftoppingsgrens; m.u.v. eventuele inkomensafhankelijke huurverhogingen) als bij eerste verhuur.

3.4 Exploitatieperiode

- Voor gronden die door de gemeente worden uitgegeven (in erfpacht) aan corporaties met de privaatrechtelijke bestemming zelfstandige en/of onzelfstandige studentenhuisvesting geldt dat deze gedurende minimaal 20 jaar in deze bestemming moeten worden geëxploiteerd en tegen de condities zoals opgenomen in de desbetreffende uitgifteovereenkomst. Ook bij anterieure exploitatieovereenkomsten (bij particuliere initiatieven) wordt deze verplichting als vertrekpunt gehanteerd.
- Voor het bouwen van studentenhuisvesting ligt het primaat bij de toegelaten instellingen (corporaties). Deze zorgen voor een langdurige beschikbaarheid. Met corporaties maken we in dit kader (en daarop gebaseerde) prestatieafspraken.

Sociale huur is corporatiehuur

In het coalitieakkoord staat nadrukkelijk dat sociale huur corporatiehuur is. Daarnaast zeggen we ook dat onzelfstandige studentenhuisvesting onder sociale huur vallen. Vanuit dat perspectief kijken we voor het realiseren van woningen voor studenten als eerst naar corporaties. Het kan evenwel dat, met

name op kleinere locaties, de corporatie een ontwikkeling niet passend vindt in haar portefeuillestrategie. In overleg met de corporatie kunnen we dan kijken of voor een dergelijke ontwikkeling een andere partij in beeld komt. Daarom wordt ook voor de voorraadontwikkeling niet alleen gekeken naar de inzet van corporaties, maar ook particulieren. Dit geldt ook voor de monitoring.

4 Maatregelen

De maatregelen die in dit Actieplan zijn opgenomen, zijn verschillend van aard. Enerzijds zijn er maatregelen die vanaf de vaststelling van dit Actieplan toegepast gaan worden of reeds toegepast zijn. Anderzijds zijn er maatregelen die nog om nadere uitwerking vragen. Alle maatregelen zijn wel op relatief korte termijn uitvoerbaar.

4.1 Woning delen en kamervorming

Er is sprake van kamerverhuur als een woning door meerdere mensen wordt bewoond, behalve als de bewoners een huishouden vormen, of hospita-verhuur/inwoning plaatsvindt. In dat laatste geval moet de hoofdhuurder er wel zelf wonen en het grootste deel van de woning zelf in gebruik hebben.

Kamergewijze verhuur is alleen toegestaan met een vergunning voor het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. De verhuurder krijgt een vergunning als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. De voorwaarden die worden gesteld zijn bedoeld om de balans in de buurt te waarborgen, de rechtspositie van de bewoners te verbeteren en de samenstelling van de woningvoorraad te beschermen. Deze vergunning kan ook weer ongedaan gemaakt worden.

In Utrecht moeten verhuurders een vergunning aanvragen om hun woning te verhuren aan meer dan twee personen. Aan een vergunningsaanvraag zitten tijd en kosten verbonden. Een vergunningsaanvraag *kan* daarom door verhuurders als een belemmering worden ervaren. Een versoepeling van het gemeentelijk woningdeelbeleid kan tot meer kamerverhuur leiden en dus tot een vergroting van het aanbod van huisvesting voor onder andere studenten.

Maatregel 1:

- Per 1 juli 2023 wordt de nieuwe Huisvestingsverordening vastgesteld, waarin het volgende wordt opgenomen: Woonruimten kunnen worden bewoond door maximaal drie personen zonder vergunning (woningdelen tot vier personen vergunningsvrij).

4.2 Hospita verhuur

Bij hospita-verhuur en/of inwoning verhuurt een huurder of eigenaar-bewoner een deel van zijn woning waar hij zelf zijn hoofdverblijf heeft, aan een ander huishouden. Hospita-verhuur en inwoning is ook mogelijk in woningen in de vrije sector en in sociale huurwoningen. In beide gevallen is wel toestemming van de eigenaar/verhuurder nodig. In Utrecht is hospita-verhuur vergunningsvrij. Hierdoor is het lastig een inschatting te doen van het aantal studenten (en andere huishoudens) dat bij een hospita huurt.

Daarnaast is in Utrecht is Hospi Housing actief. Dit is een platform waar vraag (jongvolwassenen op zoek naar een kamer) en aanbod (mensen met een 'extra' kamer) samenkomen. Sinds kort is ook een aantal STUW-corporaties aangesloten. Dankzij deze samenwerking kunnen huurders van een sociale huurwoning een kamer eenvoudiger (tijdelijk) verhuren aan een student. Eind 2022 had Hospi Housing circa 100 jongvolwassenen in Utrecht aan een hospita gekoppeld.

Sommige bewoners zouden om financiële of sociale redenen bereid kunnen zijn een deel van hun woning te delen met studenten, maar willen dan wel graag goed geïnformeerd zijn over de regelgeving die hiervoor geldt en eventuele consequenties.

Hospita-verhuur is de oudste vorm van studentenhuisvesting in Utrecht. Door hospita-verhuur in Utrecht te stimuleren kunnen we de bestaande bouw beter benutten waardoor we een sociale en directe oplossing bieden voor het kamertekort.

Inzet 2023/2024:

- Het hernieuwen van de samenwerkingsafspraken met Hospi Housing. Hierdoor kunnen inwoners van Utrecht hulp krijgen bij het vinden van een kamerzoekende en het afsluiten van een huurcontract met deze woningzoekenden. Vanzelfsprekend is het hierbij wel van belang dat de betaalbaarheid van deze kamers wordt gewaarborgd. Het doel is om de komende twee jaar circa 400 extra kamers via hospita-verhuur te verhuren in de regio Utrecht. Dit wil Hospi Housing onder andere bereiken door middel van een informatiecampagne over de mogelijkheden van hospita-verhuur. Een belangrijke doelgroep voor deze informatiecampagne zijn huurders van sociale huurwoningen van de STUW.

4.3 Ruimtelijk beleid

De gemeente realiseert en exploiteert zelf geen studentenhuysvesting. Daarentegen kunnen gemeenten wel locaties in hun programma's aanwijzen voor studentenhuysvesting bij nieuwe projecten. Dat hoeft niet in een keer voor de totale opgave, maar daar moet wel naartoe gewerkt worden.

Maatregel 2:

- Studentenuysvesting wordt nadrukkelijk opgenomen in de woningbouwprogrammering. Dit geldt dus ook voor tenders. Hierdoor wordt realisatie van studentenuysvesting gewaarborgd en ook beschermd tegen de sterke competitie van andere woonvormen en doelgroepen.
- Omdat we voldoende kamers willen toevoegen, is het vertrekpunt dat in elk project waar studentenuysvesting gerealiseerd wordt minimaal de helft van de studentenuyningen uit onzelfstandige eenheden bestaat. We hanteren dit vertrekpunt omdat een hoger percentage negatieve consequenties heeft voor de financiële haalbaarheid van projecten.
- Studentenuyningen zijn kleiner dan reguliere sociale huurwoningen. Het woningbouwprogramma van sociale huurwoningen wordt uitgedrukt in een percentage van het aantal woningen. Voor het programmeren van studenteneenheden gaan we onderzoeken of dit ook in volumepercentage kan worden uitgedrukt. Hiermee willen we voorkomen dat er een prikkel komt om geen of minder "reguliere" sociale huurwoningen te realiseren. Ter illustratie: twee studenteneenheden zouden dan tellen voor één reguliere sociale huurwoning.

4.4 Taskforce tijdelijk wonen

Door schaarste op de woningmarkt is het minder vanzelfsprekend geworden om een dak boven je hoofd te hebben. Wonen is een grondrecht en daarom proberen we voor alle Utrechters om het woningtekort terug te dringen. Terwijl we werken aan het versnellen van de permanente bouw, kunnen tijdelijke woningen een tussenoplossing bieden. Tijdelijke sociale huurwoningen kunnen sneller gerealiseerd worden en blijven gemiddeld 10 tot 15 jaar staan. Deze woningen zijn aanvullend op de permanente woningbouwprojecten die we de komende jaren ook gaan realiseren in Utrecht.

Studenten behoren tot één van de doelgroepen die misschien wel het beste uit de voeten kunnen met tijdelijk huysvesting. De meeste studenten verblijven immers maar een aantal jaar in hun studentenuyning. Om te waarborgen dat een deel van de tijdelijke huysvesting ook daadwerkelijk aan studenten wordt toegewezen, worden de volgende acties ondernomen:

Maatregel 3:

- Studenten zijn een geschikte doelgroep voor tijdelijk wonen. Een deel van de tijdelijke woningen willen daarom aan studenten laten toekomen. In het samenhangende woningprogramma, onderdeel van het volkshuysvestelijke programma (actualisatie woonvisie), werken we dit verder uit.
- De gemeente gaat samen met de SSH onderzoeken of de toewijzing van de tijdelijke woningen voor studenten via de wachtlijst van de SSH kan verlopen. Op die manier wordt ook gewerkt aan het verkorten van de wachttijd van de SSH. Daarnaast wordt hiermee voorkomen dat het voor studenten erg onoverzichtelijk wordt waar ze moeten zoeken voor huysvesting.

4.5 Grondbeleid: grondprijzen studentenuysvesting

We pakken een stevigere rol om onze maatschappelijke doelen, waaronder die op de woningmarkt, te halen. We passen actief grondbeleid en de strategische inzet van grondposities toe waar dit toegevoegde waarde heeft, mits risicobeheersing gewaarborgd is. De [Nota Grondbeleid](#) is hierin een belangrijk instrument. Door de juiste vorm van grondbeleid te kiezen kan de gemeente haar doelstellingen op het gebied van ruimtelijke ordening en volkshuysvesting behalen en tegelijkertijd de financiële risico's beheersen. In 2023 komen we met een nieuwe Nota grondbeleid.

Huidig grondbeleid

De gemeente Utrecht kiest per grondfunctie een geëigende methode om de grondprijs te bepalen (functionele grondprijsbepaling). De grondwaarde wordt vervolgens bepaald naar de marktwaarde van de grond. Voor bepaling van de marktwaarde van grond wordt in beginsel de 'genormeerde

residuele waardemethode' gebruikt. Hierbij wordt de waarde van de grond afgeleid van het verschil van de opbrengsten en de kosten van de bestemming die daarop wordt gerealiseerd. Jaarlijks worden de grondprijzen (bandbreedtes) voor de verschillende functies geactualiseerd en vastgelegd in de Grondprijzenbrief, die door het college wordt vastgesteld. De daarin vastgestelde grondprijzen gelden als kader voor de op te stellen en te actualiseren grondexploitaties en de uitgifte van bouwrijpe grond. De grondprijzen houden rekening met de economische situatie van dat moment. Het uitgiftebeleid (selectiebeleid) en de jaarlijkse Grondprijzenbrief, vormen samen met de Nota grondbeleid het kader voor het bepalen van de grondprijs en de te volgen strategie. Het college behoudt de mogelijkheid tot het gemotiveerd afwijken van dit kader, mits het past binnen de betreffende door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie.

Maatregel 4:

- Het bevorderen van meer onzelfstandige studenteneenheden maakt deel uit van de nieuwe Nota grondbeleid. Daarbij nemen we als uitgangspunt mee dat wanneer een toegelaten instelling in een project onzelfstandige eenheden realiseert, er een afzonderlijke prijs wordt berekend voor kamers met eigen toilet en wasvoorziening (douche) van €5.000,- per eenheid. Daarmee wordt een nieuwe, derde, grondprijscategorie geïntroduceerd voor studentenhuisvesting. Besluitvorming en effectuering van deze maatregel loopt via de grondprijzenbrief.

Toelichting op de maatregel

Deze maatregel moet niet alleen het realiseren van onzelfstandige eenheden voor toegelaten instellingen aantrekkelijker maken. Het bevordert tevens de kwaliteit (eigen toilet en douche) van het kameraanbod. Ook wordt het hierdoor eenvoudiger om de woonlasten per persoon (gebruik per eenheid) te berekenen. Dit concept is gebaseerd op de woonwensen van studenten. Het vertrekpunt is dat de huurprijs en de oppervlakte van een kamer met wasvoorziening gelijk blijft aan een kamer zonder wasvoorziening.

5 Het Rijk

Voor het stimuleren van studentenhuysvesting is een belangrijke rol voor het Rijk weggelegd. Een groot deel van de maatregelen (dat ook betrekking heeft op de bestaande woningvoorraad) ligt bij het Rijk als systeemverantwoordelijke voor de woningmarkt. We stemmen onze inzet steeds af op de 'brede' lobbyagenda van Utrecht. Daarnaast trekken we regelmatig gezamenlijk op met de 5 grote studentensteden, Amsterdam, Rotterdam, Groningen, Eindhoven en Den Haag. We vragen het Rijk ons te helpen bij de volgende vraagstukken:

5.1 Modernisering WoningWaarderingsStelsel Onzelfstandige woonruimte (WWSO)

Door de huidige omstandigheden is het bij nieuwbouw voor investeerders veel aantrekkelijker 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. Het beleid van de rijksoverheid speelt een belangrijke rol bij de verschillen in rendement. De huurprijzen die verhuurders voor huurwoningen kunnen vragen zijn gemaximeerd door het huurprijsbeleid van het Rijk. Dit geldt zowel voor zelfstandige als voor onzelfstandige woningen. Naast de huurprijsregulering beïnvloedt de huurtoeslagregelgeving de huuropbrengsten. Huurtoeslag is nu alleen mogelijk bij zelfstandige woningen en aangewezen kamers.

Tot op heden zijn op dit dossier onderzoeken uitgevoerd door RIGO, ABF en Stec. Deze drie onderzoeken laten zien dat de huidige regelgeving (zoals het WWSO en de regels omtrent de huurtoeslag) de verhuur van onzelfstandige eenheden ontmoedigt. Bovendien blijkt dat enkel het moderniseren van het WWSO de verhuur van onzelfstandige eenheden niet stimuleert. Een gemoderniseerd WWSO wordt pas effectief wanneer dit gecombineerd wordt met een inkomensondersteuning van de huurder. Daarnaast kan een objectsubsidie een goede aanvulling zijn. Verder zien we ook dat het uitblijven van het besluit rondom het aanpassen van het WWSO leidt tot krimp van het aantal onzelfstandige eenheden.

Inzet:

Wij continueren de lobby om zo snel mogelijk het WWSO te moderniseren in combinatie met een inkomensondersteuning voor studenten.

5.2 Servicekosten

Servicekosten zijn kosten die de verhuurder in rekening mag brengen voor diensten en activiteiten die hij aan de huurders levert. Als de verhuurder de rekeningen betaalt voor gas, water en elektra, de woonruimte heeft gemeubileerd, onderhoud doet dat wettelijk voor rekening van de huurder is of het trappenhuis schoonmaakt, mag hij de kosten van deze 'service' aan de huurder doorberekenen. De kosten behoren werkelijk door de verhuurder te zijn gemaakt en dienen redelijk te zijn om te mogen worden doorberekend. De servicekosten staan in een wettelijke regeling die het 'Besluit servicekosten' heet. Naar aanleiding van een amendement en een motie is in het [wetsvoorstel goed verhuurderschap](#) opgenomen dat een verhuurder geen oneigenlijk gebruik mag maken van servicekosten. Ook wordt het Besluit servicekosten scherper afgebakend. Daarnaast wordt een verhuurder verplicht gesteld om bij het aangaan van een huurovereenkomst een volledige kostenspecificatie van de servicekosten met de huurder te delen, zodat gemeenten kunnen handhaven op deze informatieplicht met betrekking tot de servicekosten.

Inzet:

Gemeenten en de VNG zijn in gesprek met BZK over de aanscherping van het Besluit servicekosten, zodat de kaders voor de servicekosten helder worden om de handhavende taak die volgt uit de Wet goed verhuurderschap goed te kunnen uitvoeren.