

AKKOORD STUDENTENHUISVESTING 2020-2025

21 juli 2020

1. AMBITIE

Rotterdam is een studentenstad. Rotterdam. Het is de tweede stad van Nederland wanneer het om aantallen diplomastudenten gaat. Studenten en afgestudeerden dragen bij aan een aantrekkelijke woonstad. Tegelijkertijd is een aantrekkelijke woonstad belangrijk voor Nederlandse en internationale studenten in de afweging bij de keuze voor een studiestad. Studenten zijn belangrijk voor de dynamiek, de uitstraling en economische veerkracht van Rotterdam en dragen bij aan een sterk sociaal economisch en sociaal cultureel klimaat. Daarnaast is de aanwezigheid van goede onderwijsinstellingen een belangrijke vestigingsfactor voor bedrijven en individuen.

In het Rotterdamse coalitieakkoord 2018-2022 is het volgende opgenomen:
‘Jong talent moet in Rotterdam kunnen komen wonen en blijven wonen. Samen met Universiteiten, Hogescholen en studentenhuysvesters, werken we aan het realiseren van 2.000 extra studentenkamers, al dan niet in tijdelijke of mobiele varianten.’

In Thuis in Rotterdam, Addendum Woonvisie (2019) is deze ambitie door de gemeente geïntegreerd in het bredere woonbeleid en is aanvullend gesteld dat juist door goede studentenwoningen, studenten kunnen worden verleid te kiezen voor een echte studentenwoning in plaats van het delen van een grotere reguliere woning. Hiermee wil de gemeente meer ruimte creëren in de reguliere voorraad voor bijvoorbeeld gezinnen.

Met dit akkoord zetten we met elkaar de schouders onder het verder uitbouwen van Rotterdam als aantrekkelijke woonstad voor studenten. In het bijzonder om op korte termijn aan de behoefte naar studentenhuysvesting te voldoen, maar ook in de periode tot 2030. We beseffen dat samenwerking cruciaal is voor het slagen van deze ambitie.

2. CONSTATERINGEN

1. In Rotterdam studeren in totaal 66.560 voltijdstudenten HBO-WO en 42.600 studenten MBO (studiejaar 2018/2019, ruim 32.700 hiervan zijn uitwonende studenten (inclusief internationale en MBO studenten).
2. Rotterdam heeft 7.170 internationale diplomastudenten en 1.650 exchange studenten (2019). De internationale diplomastudent woont vaak meerdere jaren in Rotterdam en hun huisvestingsvraag komt overeen met die van de reguliere Nederlandse student.
3. 45% van de uitwonende studenten huurt bij een particuliere verhuurder, 25% bij studentencorporaties Stadswonen en SSH, 18% bij een andere corporatie, 7% woont bij familie of vrienden en 5% in een koopwoning.
4. Uit de analyse verhuur 2019 van Stadswonen blijkt dat de druk op de woningmarkt voor studenten oploopt. Dit is terug te zien in de volgende indicatoren:
 - toename benodigde inschrijfduur. Voor kamers was bij Stadswonen in 2019 gemiddeld 13 maanden inschrijfduur nodig (in 2016 was dit 5 maanden) en voor studio's/appartementen 45 maanden (in 2016 26 maanden);
 - 55% vindt binnen een jaar een onzelfstandige woning, dit was in 2018 68%.
 - Het woningaanbod van Stadswonen is in 2019 uitgebreid met 164 woningen maar de beschikbaarheid door opzeggingen is dat jaar gedaald. In 2019 ging het om 1.794 verhuringen, in 2018 waren dit er 1.818.
5. Er zijn sinds 1 juli 2018 165 vergunningen voor kamerverhuur verleend en hiermee zijn 804 kamers gerealiseerd. Dit betreft allemaal kamers die verhuurd worden aan studenten.
6. Vanaf januari 2018 is de mogelijkheid voor kamerverhuur aan meer dan drie personen beperkt. Dit om overlast door kamerverhuur in woonwijken tegen te gaan en grotere woningen te behouden voor gezinnen. Inzet is om studenten meer in complexen te huisvesten.
7. Tot 2023/2024 wordt een groei verwacht van het aantal Nederlandse studenten van 1%, daarna wordt een afname verwacht als gevolg van demografische krimp.
8. In de periode 2011-2020 is het aantal Rotterdamse studieplekken (HBO-WO) met bijna 20.000 plekken gegroeid. Ongeveer twee-derde van deze plekken voorziet in de studiebehoefte van een Nederlandse student. Deze groei ligt ver boven de demografische ontwikkeling in dezelfde periode.
9. In de komende acht jaar wordt in Rotterdam een groei van 22% (\pm 400) exchange studenten en een groei van 37% (\pm 2.000) internationale diplomastudenten verwacht (bron: landelijke monitor studentenhuusvesting, 2019).

10. Internationale studenten hebben een achterstand op de studentenwoningmarkt. Deze groep ervaart problemen met het huidige toewijzingssysteem of heeft extra hulp nodig bij het vinden van een kamer.
11. Voor onzelfstandige woonruimte is geen huurtoeslag mogelijk behalve voor woningen die van oudsher hiervoor zijn aangewezen.
12. Voor zelfstandige woonruimte geldt dat het recht op huurtoeslag vervalt indien de (reken)huur hoger is dan de liberalisatiegrens (2020: €737,-)
13. Woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens (€432,-, peiljaar 2020) en de eerste aftoppingsgrens (€619,-, peiljaar 2020) zijn alleen betaalbaar voor studenten van 23 jaar en ouder omdat jongere studenten niet voor huurtoeslag in aanmerking komen voor deze prijscategorie;
14. Uitgaande van het gemiddeld inkomen van studenten volgens de definitie van BZK (Landelijke monitor studentenhuisvesting 2019) en een huurquote van maximaal 50% van het inkomen, kunnen studenten maximaal €325,- aan (netto) huurlasten betalen.
15. Het aandeel van alle Rotterdamse studenten die 22 jaar of jonger zijn bedraagt 64%.

3. AFSPRAKEN

Gezamenlijke verantwoordelijkheid van partijen:

1. Partijen zetten zich in voor het realiseren van 2000 studenteneenheden in deze collegeperiode (2018-2022). Deze 2000 eenheden sluiten aan bij de huisvestingsbehoefte van verschillende type studenten: Nederlandse studenten, internationale studenten, studenten die weinig of iets meer te besteden hebben. Dit betekent dat de studenteneenheden een differentiatie in prijs, type (zelfstandig/onzelfstandig, tijdelijke/doorlopende contracten) en locatie hebben.
2. Partijen zetten zich ervoor in om nog voor het einde van dit jaar tot een zo precies mogelijke behoefte-raming te komen voor zowel de korte als langere termijn zodat op basis daarvan de benodigde toevoeging van het aantal studenteneenheden voor korte en langere termijn kan worden bepaald.
3. Een zo groot mogelijk deel van de vraag naar studentenhuisvesting moet worden opgelost door middel van structureel aanbod.
4. Partijen zetten zich ervoor in dat de studentenwoningen in de nieuwe potentiële plannen (zie onderdeel 3 van de bijlage) in het betaalbare segment (huur tot 1^e aftoppingsgrens) worden gerealiseerd.
5. Betaalbare studentenhuisvesting betreft wooneenheden met een netto huur onder de kwaliteitskortingsgrens (€432,-, prijspeil 2020) voor

studenten tot 23 jaar en zelfstandige woonruimte tot de eerste aftoppingsgrens (€619,-, prijspeil 2020) voor studenten van 23 jaar en ouder. Bij alle woonoplossingen en –producten is wettelijk gezien het woningwaarderingstelsel (wws) van de overheid te allen tijde leidend om de (maximale) huurprijs te bepalen.

6. De partijen letten in het kader van betaalbaarheid op een goede prijs-kwaliteitverhouding waarbij doelmatigheid het uitgangspunt is (geen onnodige luxe). Verhurende partijen stemmen hun huurbeleid hierop af en zorgen ervoor dat de servicekosten in verhouding blijven met de hoogte van de huur en voldoen aan de wettelijke eisen.
7. Partijen zien erop toe dat woningen voor studenten ook daadwerkelijk aan studenten die ingeschreven staan bij een onderwijsinstelling (MBO, HBO of Universiteit) worden verhuurd;
8. Partijen zetten in op het toevoegen van huisvestingscomplexen met goed beheer en ruimte voor ontmoeting wat bijdraagt aan de sociale cohesie tussen bewoners.
9. Partijen leveren eens per half jaar een overzicht van hun inspanningen m.b.t. de afspraken in dit actieplan aan de werkgroep studentenhuusvesting.
10. Partijen streven ernaar de gemiddelde ervaren zoektijd, zoals die jaarlijks wordt gemeten door de Kences-enquête onder studenten te laten dalen.
11. Partijen zetten zich in voor een passende informatievoorziening (in het Nederlands en het Engels) om studenten wegwijs te maken op de voor hen geschikte woningmarkt en hen te wijzen op hun rechten en plichten in het kader van het huurrecht. Dit in het bijzonder voor internationale studenten en studenten met een beperking.
12. Partijen zetten zich in, afhankelijk van hun rol, om misstanden op de studentenwoningmarkt te voorkomen, zoals te hoge huren, overtredingen van het huurrecht, discriminatie op de woningmarkt, intimidatie, achterstallig onderhoud en (brand)onveiligheid.
13. Partijen leveren gegevens aan voor een goede monitoring van de woningvoorraad bestemd voor studentenhuusvesting: de ontwikkeling van de vraag en aanbod en de toekomstige planvoorraad.
14. Partijen zetten zich in om de vraag van studenten met een beperking in beeld te brengen en daarvoor passend aanbod te creëren.
15. Partijen zorgen voor kennisuitwisseling en gebruiken de lokale samenwerking voor een eventuele gezamenlijke lobby om wetgeving zodanig te beïnvloeden/ wijzigen dat de betaalbaarheid en de toegang van de woningmarkt voor studenten geborgd blijft.
16. Als de druk op de woningmarkt voor studenten te hoog oploopt zullen partijen met elkaar extra maatregelen verkennen. Maatregelen waaraan

gedacht kan worden zijn het (tijdelijk) bijstellen van groeiambities, het (tijdelijk) aanpassen van de wervingsstrategie en/of het treffen van andere maatregelen zoals een Rotterdamse Hospita Actie en/of het realiseren van extra (tijdelijke) huisvesting bestemd voor studenten.

- 17.** Partijen spreken af om bij het uitvoeren van het akkoord de volgende principes van samenwerking te hanteren.
- a. Wederkerigheid: we hebben elkaar nodig om afspraken te realiseren. Iedere partner levert een voor hem/haar passende en actieve bijdrage
 - b. Transparantie van belangen en uitgangspunten en respect voor elkaars rol, bevoegdheden en financiële mogelijkheden bij het voorzien in studentenhuisvesting:
 - c. Onconventioneler en creatiever samenwerken. Ruimte voor kleine voorbeelden, pilots en fouten. Delen en leren.
 - d. Samenwerking met bewoners, vernieuwing participatiebeleid
 - e. Samenwerking is niet vrijblijvend: Aanspreken op nakomen afspraken
 - f. Jaarlijkse evaluatie van de samenwerking.
 - g. Collectief optrekken in het bepleiten van zaken die in het belang zijn van gezond stedelijk studentenleven.

Verantwoordelijkheid per partij

Gemeente

1. De gemeente stuurt op de bouwproductie van studentenwoningen door kritisch te kijken naar eigen locaties en grondexploitaties en afhankelijk van de behoefte te zoeken naar nieuwe locaties. Ze brengt studentencorporaties in positie door te sturen via programma's van eisen, anterieure overeenkomsten en grondprijzen.
2. In ontwikkelingen op gemeentegrond waarin het programma voorziet in studentenwoningen, worden in eerste instantie de sociale studentenhuisvesters in positie gebracht door deze aan te merken als 'preferred supplier'.
3. De gemeente werkt aan een actieplan 'goed huren en verhuren'. Dit zal ook van toepassing zijn op studentenwoningen.
4. De gemeente zet zich ervoor in om ook de commerciële partijen te houden aan de afspraken in dit akkoord. Dit betreft bijvoorbeeld afspraken over betaalbaarheid van studentenwoningen (conform wws), servicekosten conform wettelijke eisen, de minimale termijn van verhuur aan deze doelgroep van 15 jaar en de inzet op veiligheid en leefbaarheid.

5. De gemeente ziet toe op een gezonde balans in wijken met aandacht voor de leefbaarheid.
6. De gemeente monitort de gerealiseerde studentenhuisvesting, houdt overzicht op de toe te voegen planvoorraad en zorgt voor informatievoorziening hierover.
7. De gemeente zet zich in voor verbetering van de doorstroming van studenten en net afgestudeerden door de groei van het aantal middenhuurwoningen te stimuleren. Met het Actieplan Middenhuur wordt ingezet op de bouw van minimaal 8000 in het middenhuur segment in de periode tot 2030.
8. De gemeente onderzoekt momenteel diverse locaties voor tijdelijke woningbouw in lijn met de motie "Tijdelijke woningbouw biedt oplossingen", waarbij studenten één van de doelgroepen vormen. In lijn met de afspraak pilot Flexwonen uit de de Woondeal Zuidelijke Randstad, zullen studenten op een deel van de locaties gehuisvest worden in combinatie met andere (meer kwetsbare) doelgroepen.

Stadswonen en SSH (de studentencorporaties)

1. De studentencorporaties werken actief aan de uitbreiding van hun aantal studenteneenheden. Stadswonen Rotterdam zet hierbij in op de realisatie van minimaal 500 betaalbare woningen voor studenten en (recent) afgestudeerden, met als streven dit aantal te laten groeien naar 900 woningen. De invulling hiervan is mede afhankelijk van het kunnen verkrijgen van grondposities.
De SSH heeft als ambitie om haar aanbod voor studenten in Rotterdam te vergroten. De invulling hiervan is mede afhankelijk van het kunnen verkrijgen van grondposities en de samenwerking met andere partijen.
2. De studentencorporaties passen zo veel mogelijk maatwerk toe bij de toewijzing van studentenwoningen aan studenten met een functiebeperking.
3. De studentencorporaties hebben bij nieuwbouwprojecten en transformaties aandacht voor de realisatie van Mivawoningen: woningen die bewoonbaar zijn door mensen met een rolstoel of rollator.
4. De studentencorporaties zetten zich in om een structurele doorstroming bij studenteneenheden te bevorderen door gebruik van campuscontracten en bewoners van hun complexen voorrang te geven voor woningen voor net afgestudeerden (indien in bezit).
5. De studentencorporaties monitoren en analyseren vraag en aanbod door het maken van een jaarlijks overzicht van het aantal inschrijvingen, aantal verhuringen en gemiddelde wachttijd in maanden. Deze gegevens worden tijdig ter beschikking gesteld aan de stuur- en werkgroep.

Onderwijsinstellingen

1. Onderwijsinstellingen geven ten behoeve van de stuur- en werkgroep jaarlijks in augustus en januari inzicht in en stellen prognoses op van (internationale) studentenaantallen;
2. Onderwijsinstellingen participeren in de piekopvang op de piekmomenten (september en februari) door zo vroegtijdig mogelijk te prognosticeren;
3. Onderwijsinstellingen delen jaarlijks hun (meerjarige) visie en ambitie m.b.t. de groei van het totaal aantal studenten. Deze gegevens worden tijdig ter beschikking gesteld aan de stuur- en werkgroep.
4. Onderwijsinstellingen spannen zich in dat zoveel mogelijk internationale studenten voor aankomst in de regio Rotterdam, huisvesting georganiseerd hebben. Dit door middel van gegarandeerde huisvesting (landingsplekken) en informatie over de huisvestingssituatie in Rotterdam. Zij zorgen hiermee voor passende verwachtingsmanagement bij studenten over de toegankelijkheid van de woningmarkt voor studenten in de regio Rotterdam.
5. Onderwijsinstellingen ontplooiën initiatieven of zijn betrokken bij huisvestingsprojecten voor studenten in de regio, door bijvoorbeeld samenwerkingsverbanden aan te gaan met regiogemeenten en ontwikkelende partijen.
6. Als de druk op de woningmarkt voor (internationale) studenten te hoog oploopt zullen onderwijsinstellingen met elkaar extra maatregelen verkennen. Maatregelen waaraan gedacht kan worden zijn het voor zover mogelijk (tijdelijk) bijstellen van groeiambities, het (tijdelijk) aanpassen van de wervingsstrategie en/of het treffen van andere passende maatregelen.
7. De onderwijsinstellingen maken (voor zover mogelijk) jaarlijks contingent afspraken met huisvesters en nemen deze contingenten bij hen af voor huisvesting van internationale studenten.
8. Onderwijsinstellingen faciliteren verspreiding van de jaarlijkse enquête van ABF (in opdracht van Kences en BZK) onder studenten en zetten zich in voor het behalen van een hoge respons.
9. De EUR faciliteert de realisatie van zoveel mogelijk betaalbare studentenhuishuisvesting op eigen terrein. De ambitie is om 350-400 wooneenheden te realiseren in de periode tot 2024.

De studentenorganisaties

1. De studentenorganisaties raadplegen regelmatig hun achterban en zorgen voor een vertegenwoordiging in de werkgroep studentenhuisvesting.
2. De studentenorganisaties behartigen de belangen van alle studenten met betrekking tot huisvesting en houden een vinger aan de pols voor wat betreft misstanden.
3. De studentenorganisaties hebben een rol als spreekbuis, adviseur en organisator als het gaat om woonwensen, randvoorwaarden en knelpunten op het gebied van studentenhuisvesting.
4. De studentenorganisaties stimuleren hun leden de jaarlijkse enquête van ABF (in opdracht van Kences en BZK) in te vullen.

5. ORGANISATIE

Voor de uitvoering en monitoring van de afspraken uit het convenant, wordt er een bestuurlijke stuurgroep en ambtelijke werkgroep ingericht.

Stuurgroep

- a. Partijen richten een bestuurlijke stuurgroep in, bestaande uit bestuurders van de partijen.
- b. De bestuurlijke stuurgroep vergadert minimaal 1x per jaar, waarbij ook de (potentiële) projectenlijst (bijlage 1) wordt besproken.
- c. De bestuurlijke stuurgroep evalueert de voortgang en de resultaten van het Actieplan
- d. De gemeente neemt het initiatief tot het coördineren van de organisatie van de stuurgroep vergaderingen.

Werkgroep

- a. Partijen richten een werkgroep in, bestaande uit medewerkers van de partijen.
- b. De werkgroep voert de afspraken in dit convenant uit.
- d. De werkgroep komt minimaal 4x per jaar bijeen.
- e. De werkgroep bereidt de vergaderingen van de stuurgroep voor.
- f. De gemeente neemt het initiatief tot het coördineren van de organisatie van de werkgroep vergaderingen.

6. MONITORING EN BIJSTURING

De gemeente coördineert een jaarlijkse monitoring van de afspraken in dit akkoord. Deze monitoring wordt tevens gebruikt om jaarlijks voor 1 februari aan het Rijk te rapporteren in het kader van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting. De gemeente krijgt voor de monitoring medewerking van de andere partijen in de werk- en stuurgroep op de volgende gebieden:

- a) Gegevens over de samenstelling en groei van de studentenpopulatie;
- b) Gegevens over de productie, woningvoorraad en verhuur (inclusief huurprijzen);
- c) Up to date projectinformatie;
- d) Opstellen van rapportages.

Het is van belang de vraag naar studentenhuisvesting en het aanbod daarvan in balans te brengen en te houden. De ontwikkeling in de vraag naar studentenhuisvesting is onzeker en van veel factoren afhankelijk. De vraag naar en aanbod van studentenhuisvesting zal daarom jaarlijks worden gevolgd en indien nodig bijgestuurd.

Partijen die een bijdrage willen leveren aan de afspraken in dit akkoord, wordt nadrukkelijk gevraagd deel te nemen.

7. ONDERTEKENING

Dit Akkoord Studentenhuisvesting 2020-2025 is ondertekend te Rotterdam op 21 juli 2020.

- **Namens de gemeente Rotterdam:**

....

Bas Kurvers, wethouder

- **Namens de studentenhuisvesters:
Stadswonen/ Woonstad**

....

Edwin Leenhouts,
Directeur Stadswonen Rotterdam

SSH

....

Rob Donninger,
directeur-bestuurder

- **Namens de onderwijsinstellingen:
Erasmus Universiteit Rotterdam**

....

Marijke Weustink-van Ditzhuijzen
Directeur Real Estate and Facilities

Hogeschool Rotterdam

....

Wijnand van den Brink,
lid College van Bestuur

Codarts

....

Wilma Franchimon,
voorzitter College van Bestuur

Zadkine

....

Philippe Raets
voorzitter College van Bestuur

Scheepvaart en Transportcollege (STC),

....

Jan Kweekel,
lid College van Bestuur

Albeda

....

Ron Kooren,
voorzitter College van Bestuur

- **Namens de studentenorganisaties:
Studentenraad EUR**

....

Florian Wijker,
lid Studentenraad EUR

BoKS (Huurdersraad SSH)

....

Richard Haag,
lid BoKS

Stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS),

....

Kasper Wensing, algemeen bestuurslid

BIJLAGE

Overzicht van projecten waarin (deels) studentenhuisvesting gerealiseerd zal worden.

1. Overzicht projecten studentenhuisvesting in planvoorraad

Project	Aantal	Excl. voor studenten	Start bouw	Partij/ Ontwikkelaar	Huur*
Startmotor	546	n.t.b.	Juni 2018	Amvest	3 - 4
Oude Binnenweg	9	9	December 2018	Woonstad/ Stadswonen	1
Schutterstraat	24	24	Oktober 2019	Woonstad/ Stadswonen	1 -2
Our Domain	478	n.t.b.	Maart 2019	Stebru	3 - 4
Maurits & Jacob	78	54	December 2019	Woonstad/ Stadswonen	2 - 3
Westewagenblokken	231	100	Augustus 2020	Leyten B.V.	3 - 4
Glashaven	78	78	Juli 2020	Accresco Vastgoed	2 -3
Totaal	1444	265 + n.t.b.			

2. Overzicht projecten studentenhuisvesting in voorbereiding

Project	Aantal excl. voor studenten	verwachte start bouw	Partij/ Ontwikkelaar	Huur*
GEB-Toren II	150	2022	Woonstad/ Stadswonen	1 – 2
Aanbouw 'De Snor'	40	2021	Woonstad/ Stadswonen	2
Hoofdweg 248-260	ca.250	2021	Leyten B.V.	onbekend
Brainpark/ K.P. van der Mandelelaan	ca. 100	2021	Bluehouse	3
Campus Woudestein	350-400	2024	Onbekend	1 - 2
Totaal	ca. 900			

categorie 1 betreft huurprijzen tot de kwaliteitskortingsgrens (2020: € 432,51)

categorie 2 betreft huurprijzen tussen de kwaliteitskortingsgrens en eerste aftoppingsgrens

categorie 3 betreft huurprijzen vanaf de eerste aftoppings- tot de liberalisatiegrens (2020: € 619,01 – 737,14)

categorie 4 betreft huurprijzen vanaf de liberalisatiegrens (2020: € 737,15 en hoger)

3. Overzicht potentiële projecten/ ontwikkelgebieden studentenhuysvesting

- Excelsior
- Brainpark
- Campus Woudestein
- Campus Zuid
- Alexanderknoop
- Rijnhaven
- Schieblok
- Maastunnel Zuidzijde
- Croonlocatie (tijdelijke locatie)
- Studielocaties tijdelijke woningbouw