

Studentenhuisvesting

Rotterdams Kwaliteitsbeleid Studentenhuisvesting

Rotterdam is de tweede studentenstad van Nederland en biedt een grote diversiteit aan opleidingen. Meer dan 100.000 studenten studeren in onze stad en het aantal studenten, met name de groep internationale studenten, zal de komende tijd verder toenemen. Voor veel studenten is huisvesting een belangrijke voorwaarde om hier te kunnen studeren. Ongeveer 50% van de uitwonende studenten woont nu in de particuliere voorraad. In het Addendum van de Woonvisie (2019) staat dat we ernaar streven studenten meer in daarvoor aangewezen studentencomplexen te willen huisvesten zodat zij minder terecht komen in reguliere woningen (studentenhuizen) die ook geschikt zijn voor andere huishoudens zoals gezinnen. Met dit Rotterdams Kwaliteitsbeleid Studentenhuisvesting wordt invulling gegeven aan een actie uit het Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting. Dit kwaliteitsbeleid is ook een nadere uitwerking van het Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen, specifiek voor de doelgroep studenten.

Afspraken

In juli 2020 is het Akkoord Studentenhuisvesting 2020-2025 gesloten tussen gemeente, onderwijsinstellingen, studentenhuysvesters en studentenorganisaties. In oktober 2022 is het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) vastgesteld. Samen met dit Kwaliteitsbeleid wordt het Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting vastgesteld dat een concretisering is van de afspraken die in het Akkoord en LAS gemaakt zijn. Belangrijke thema's waarover afspraken zijn gemaakt is vergroting van het aanbod, de betaalbaarheid en de leefbaarheid van wijken.

Wat is studentenhuisvesting?

We maken bij studentenhuisvesting onderscheid in structureel en flexibel aanbod. Het structurele aanbod is exclusief voor studenten en hiervoor geldt als voorwaarde

dat studenten ingeschreven moeten zijn bij een (Rotterdamse) onderwijsinstelling. Tot het flexibel aanbod behoren alle vormen van huisvesting waar ook andere doelgroepen in mogen en kunnen wonen.

Dit Kwaliteitsbeleid Studentenhuisvesting is van toepassing op de nieuwbouw van studentenhuisvesting. Dat betekent huisvesting die exclusief voor studenten bedoeld is en via een campuscontract of short stay contract ook exclusief aan studenten wordt verhuurd. Het kan dan zowel om zelfstandige als onzelfstandige woonruimte gaan en om woonruimte die wordt geëxploiteerd door een woningcorporatie als door een private partij. Studentenhuisvesting dient toegankelijk te zijn voor alle studenten, op Mbo, Hbo en WO niveau.

Studentenhuisvesting dient betaalbaar te zijn voor de doelgroep studenten. Volgens berekeningen die door het Nibud worden gemaakt heeft een student een budget van €426,- voor woonlasten, dit is inclusief servicekosten en gas, water en licht (Nibud studentenonderzoek 2021). Verhoogd met de inflatie-index geldt voor 2022 dan een bedrag van €438,-. Hier is ook de maximale lening die studenten van het Rijk kunnen krijgen op gebaseerd. Voor studenten jonger dan 23 jaar geldt dat zij alleen huurtoeslag kunnen krijgen op zelfstandige huisvesting met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens. Voor peiljaar 2022 ligt deze grens op €442,- kale huur (exclusief servicekosten). Voor studenten ouder dan 23 jaar geldt dat zij huurtoeslag kunnen krijgen op zelfstandige huisvesting met een huurprijs tot €763,- (kale huur). Echter op het bedrag tussen de €633,- en de €763,- wordt geen (extra) huurtoeslag gegeven. Tot studentenhuisvesting rekenen we daarom woonruimte in de volgende prijscategorieën:

- Onzelfstandige woonruimte met een huurprijs (incl. energie- en servicekosten) tot €438,- (prijsspeil 2022).
- Zelfstandige woonruimte met een maximale huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens (€633,-, prijspeil 2022). Dit betreft de kale huur exclusief servicekosten.

Op de volgende pagina worden de uitgangspunten benoemd die gehanteerd dienen te worden bij de ontwikkeling of exploitatie van studentenhuisvesting.



Algemene uitgangspunten	Uitgangspunten voor ontwikkelaars
Betaalbaarheid: Onder betaalbare studentenhuysvesting verstaan we het volgende: onzelfstandige woonruimte met een huurprijs inclusief servicekosten, gas, water en licht tot €438,-, of zelfstandige woonruimte met een huurprijs tot maximaal €442,- voor studenten tot 23 jaar of met een huurprijs tot maximaal €633,- voor studenten van 23 jaar en ouder (prijspeil 2022). Dit betreft de kale huur exclusief servicekosten. Gemeenschappelijke voorzieningen in het studentencomplex: • Een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte binnen; • Gemeenschappelijke buitenruimte, bij gebrek aan individuele buitenruimte; • Een overdekte fietsenstalling; • Wasmachineruimte. Locatie waar studentenhuysvesting gewenst is: • In de buurt van onderwijsinstellingen (Mbo, Hbo en WO); • In de buurt van OV knooppunten (ook in Rotterdam Zuid); • Langs de ‘kennisas’, die loopt van Marconiplein tot aan de EUR en van Centraal Station tot de Kop van Zuid. Relatie met de omgeving: Er dient voldoende aandacht te zijn voor een goede inpassing van de studentenwoningen in de omgeving, dit om de studenten ook echt onderdeel te laten worden van (het samenleven in) de wijk en mogelijke overlast te beperken.	Exploitatie, beheer en verhuur: We vragen ontwikkelaars om exploitatie, beheer en verhuur van studenteneenheden door een studentenhuysvester (bij voorkeur Stadswonen of SSH) uit te laten voeren of anders afspraken te maken met de EUR of een andere onderwijsinstelling voor afname/ verhuur van deze eenheden aan studenten. Van belang is dus om in een vroeg stadium met deze partij rond de tafel te gaan om gezamenlijk tot een programma van eisen te komen. Doelgroepcontract: We vragen ontwikkelaars om de woningen die voor studenten worden ontwikkeld exclusief aan studenten te verhuren. Om dit te waarborgen wordt in de huurovereenkomst opgenomen dat men ingeschreven dient te zijn bij een onderwijsinstelling. Prijsklassen: Uitwonende studenten zijn grofweg verdeeld in 50% onder de 23 jaar en 50% boven de 23 jaar. We vragen ontwikkelaars die meer dan 100 studenteneenheden realiseren daarom om circa de helft van de studenteneenheden te realiseren als onzelfstandige eenheden of zelfstandig met een huurprijs tot €442,- (inclusief energie- en servicekosten) en circa de helft met een huurprijs tussen de €442,- en €633,-, kale huur, exclusief servicekosten (prijspeil 2022) (bij wijziging wetgeving, dwz. het verlagen van de leeftijds grens, worden deze richtlijnen aangepast). Hoogte van de servicekosten: De servicekosten moeten in verhouding staan tot de hoogte van de huur en hierin dienen alleen noodzakelijke voorzieningen (waaronder een gemeenschappelijke ruimte) te worden opgenomen. Voor andere voorzieningen zoals bijv. sportfaciliteiten kan via een apart abonnement een (vrijwillige) bijdrage worden gevraagd. Verhouding zelfstandig/onzelfstandig: Er worden in principe zowel zelfstandige als onzelfstandige woningen ontwikkeld, tenzij het een kleine ontwikkeling betreft (minder dan 100 wooneenheden). De onzelfstandige eenheden hebben een huurprijs tot €438,- (inclusief energie- en servicekosten) en de zelfstandige woningen een maximale kale huurprijs van €633,- (prijspeil 2022). Instandhoudingstermijn huurprijs: Vanaf eerste verhuur moeten de woningen minimaal 25 jaar in dezelfde huurprijsklasse en aan de doelgroep studenten worden verhuurd. Tijdens deze zogeheten instandhoudingsperiode mogen de huurwoningen niet als koopwoning op de markt worden gebracht. Doorverkoop aan andere partijen is wel toegestaan, met behoud van de bestaande afspraken. Wijze van vastleggen voorwaarden: Bovenstaande voorwaarden zullen worden vastgelegd in privaatrechtelijke afspraken via de grondovereenkomst, anterieure overeenkomst en/of erfpachtovereenkomst die bij aanvang van het project tussen de gemeente en de ontwikkelaar wordt gesloten.

