

Interne werkagenda

Landelijk Platform Studentenhuisvesting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Studentenhuisvesting na 2016	4
2.1 Vasthouden wat goed gaat.....	4
2.2 Versterken wat moet.....	4
3. Betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit	6
3.1 Acties	7
4. Duurzaamheid en energiebesparing	8
4.1 Acties	8
5. Internationalisering	9

1. Inleiding

Het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) is op 17 november 2011 ondertekend en heeft een doorlooptijd tot 2016. De doelstellingen van het LAS waren tweeledig, enerzijds het realiseren van 16.000 extra studenteneenheden door de sociale huisvesters (verenigd in Kences) en anderzijds het bevorderen van de samenwerking tussen betrokken partijen om het tekort aan studentenhuisvesting te verminderen. Hiertoe is ondermeer het Landelijk Platform Studentenhuisvesting (LPS) opgericht, waarin de ondertekenaars van het LAS deelnamen, te weten Kences, Vastgoed Belang, LSVb, HBO-raad, VSNU, G4, Kennissteden en het Ministerie van BZK.

Het afgelopen jaar hebben de partners van het Landelijk Platform Studentenhuisvesting (LPS) intensief met elkaar overlegd over een eventueel vervolg van het LAS. Het LPS is tot de gezamenlijke conclusie gekomen dat de urgentie, die er wel in 2011 was, nu niet aanwezig is. Derhalve ziet het LPS geen reden om een nieuw actieplan op te stellen. De platformleden hechten wel veel waarde aan de samenwerking in het platform zelf en zijn van mening dat het LPS gecontinueerd dient worden. Dit platform biedt namelijk de mogelijkheid om als betrokken partijen bij studentenhuisvesting kennis met elkaar te delen en eventuele knelpunten in landelijke wet- en regelgeving versneld op te pakken.

Voor de komende twee jaar heeft het LPS deze interne werkagenda opgesteld. In deze agenda, die gezien kan worden als een dynamisch stuk, zijn een aantal thema's benoemd waar de platformleden de komende periode met elkaar aan gaan werk. Per thema zijn de daarbij benodigde acties geformuleerd. In de bijlage behorend bij deze interne werkagenda, is een overzichtsschema opgenomen met daarin de onderverdeling van deze acties. Deze acties zullen op de agenda terugkomen van de komende platformoverleggen.

De organisatie en voorzitterschap van de platformleden wordt op rolatiebasis gecontinueerd. Het eerstvolgende platformoverleg dat in april 2016 zal plaatsvinden, zal nog door BZK georganiseerd worden. De daaropvolgende overleggen zullen door de andere platformleden georganiseerd worden. In het eerstvolgende platformoverleg (april 2016) zullen de partijen verdere praktische afspraken maken over wie wanneer waar welk platformoverleg organiseert en wie voor de coördinatie en actualisatie van de actielijst en deze werkagenda zal zorg dragen.

2. Studentenhuisvesting na 2016

Studentenhuisvesting - het onderdak bieden aan talenten – is een essentiële voorwaarde voor het onderwijs in Nederland. Wij, studentenhuisvesters, studentenorganisaties en betrokkenen bij studentenhuisvesting, willen studenten een goede studietijd bieden in nabijheid van de onderwijsvoorzieningen in hun studie naar keuze. Het mes snijdt hierbij minstens aan twee kanten, want studenten bieden alleen al door hun aanwezigheid veel aan een stad of regio.

2.1 Vasthouden wat goed gaat

De opstellers van deze interne werkagenda constateren dat het in Nederland op het gebied van studentenhuisvesting de goede kant op gaat. Maar we zijn er nog niet. Er blijven grote uitdagingen bestaan, zoals een kwaliteitsslag in het huidige aanbod, het verder terugdringen van het woningtekort in schaarstegebieden als Amsterdam en Utrecht en het aantrekken en binden van internationale studenten. Ook zijn er zorgen, over de inkomenspositie van studenten, de betaalbaarheid van wonen en het effect ervan op studiekeuzes en –prestaties.

Deze werkagenda geeft de route aan voor studentenhuisvesting richting 2020. Het gaat er vanuit dat we met elkaar ook voor de lange termijn inzetten op voldoende en kwalitatieve studentenhuisvesting, opdat:

- de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van studentenhuisvesting geen belemmering is voor aankomende studenten om de studie van hun voorkeur te volgen;
- studenten die dat willen ervoor kunnen kiezen om in de stad van hun studie te gaan wonen;
- internationale studenten die kiezen voor Nederland kunnen rekenen op snelle en goede huisvesting.

Partijen blijven ook de komende jaren met elkaar in gesprek om dit te monitoren. Eventuele belemmeringen of kansen, bv. in relatie tot wet- en regelgeving, worden vanuit de verschillende disciplines met elkaar gedeeld en besproken met als doel om tot optimale resultaten te komen. Hiertoe komen de partijen periodiek bij elkaar, minimaal 3 keer per jaar ambtelijk en 1 keer per jaar ook bestuurlijk. Het belang van de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting (hierna: LMS) is groot en daarom wordt deze monitor ook in komende jaren gecontinueerd en doorontwikkeld. Gezien het belang van onafhankelijke feiten en cijfers is blijvende betrokkenheid van BZK/OCW hierbij gewenst, zowel financieel als qua gegevensverstrekking. Afhankelijk van de vragen die er leven kunnen deelt thema's in de monitor extra uitgelicht worden, zoals de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en internationalisering.

2.2 Versterken wat moet

Daarnaast zetten we erop in om op drie thema's een verbeter slag te realiseren. Het gaat om:

1. beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit, om de toegankelijkheid voor studenten op de studentenwoningmarkt te waarborgen en zoveel mogelijk aan te sluiten bij de woonwensen van studenten;
2. duurzaamheid, onder andere om ervoor te zorgen dat studentenhuisvesting energiezuiger wordt en daarmee bijgedragen wordt aan woonlastenbesparing en behalen van klimaatdoelstellingen;
3. Internationalisering, om ervoor te zorgen dat ook voor internationale studenten voldoende passende woonruimte beschikbaar is.

3. Betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit

Toegankelijkheid van het hoger onderwijs en vrije studiekeuze zijn een groot goed. Het vinden van geschikte studentenhuisvesting mag hiervoor geen belemmering zijn. In schaarstegebieden blijft het realiseren van extra woonruimte dan ook de hoofdprioriteit. Particuliere studentenhuisvesters en woningcorporaties houden een belangrijke rol in het garanderen en realiseren van betaalbare woningaanbod voor studenten. Zij werken actief aan het waarborgen en verbeteren van de betaalbaarheid, door bijvoorbeeld te investeren in duurzaamheid, maar ook door studenten bewuster en inzichtelijk te maken dat verantwoord omgaan met energieverbruik kostenbesparing kan worden gerealiseerd. In schaarstegebieden worden nog steeds op grote schaal huren gevraagd en betaald die hoger zijn dan op basis van het Woningwaarderingssstelsel (WWS) is toegestaan. Er moet scherper worden toegezien op juiste naleving van deze regels en gezocht worden naar betere handhavinginstrumenten.

De huidige uitdaging met betrekking tot studentenhuisvesting ligt voor de verschillende stakeholders in het creëren van een balans tussen rendabele verhuur en een betaalbaar aanbod. Voor studenten gaat het vooral om de beschikbaarheid van huisvesting. Voor veel studenten betekent het begin van de studie automatisch ook de behoefte aan een kamer in de stad van studie. Vervolgens is betaalbaarheid het belangrijkste criterium. Studenten zijn afhankelijk van de individuele financiële situatie vaak bereid om tijdelijk een wat duurdere kamer te huren, maar zijn vaak uiteindelijk op zoek naar een betaalbare kamer. Dat betekent voor studenten direct meer budget voor andere uitgaven (school, verzorging, uitgaan e.d.) dan wel minder lenen. Op de derde plaats komt kwaliteit. De kwaliteitswensen van studenten kunnen verschillen. In een krappe woningmarkt nemen studenten genoegen met kamers die niet aansluiten bij hun wensen.

De opstellers van deze interne werkagenda vinden het een zorgelijke ontwikkeling dat studenten vaker thuis blijven wonen, bijvoorbeeld als gevolg van het studievoorschot. Recent onderzoek van SEO (juni 2015) geeft aan dat uitwonende studenten gemiddeld genomen weliswaar wat langer over hun studie doen en meer (moeten) lenen, maar ook dat ze na hun studie eerder een baan vinden en blijvend meer verdienen dan studenten die gedurende hun studie thuis zijn blijven wonen. Wij willen goed monitoren in de LMS hoe de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van studentenhuisvesting zich in de komende jaren ontwikkelt in relatie tot de inkomenspositie van de student (woonquote) om zo nodig vroegtijdig bij te kunnen sturen op minder gewenste ontwikkelingen.

In een beperkt aantal gebieden waar een tekort aan kamers is, is het oplossen hiervan de prioriteit. In veel delen van het land waar het kwantitatieve tekort voor een groot deel is aangepakt, is het zaak de aandacht meer te verleggen naar betaalbaarheid en kwaliteit. Dat betekent natuurlijk in de eerste plaats dat studentenwoningen moeten voldoen aan wettelijke vereisten en (brand)veilig moeten zijn, maar ook dat meer gekeken moet worden naar de eisen en wensen van specifieke doelgroepen. Vraag en aanbod moeten beter op elkaar aansluiten. Dat kan betekenen dat huisvesting ruimer en kwalitatief beter moet, maar zeker ook dat (een deel van de) studentenhuisvesting juist kleiner en

goedkoper moet zijn/blijven. Doelstelling is het realiseren van een match van vraag en aanbod in kwantitatieve en kwalitatieve zin op basis van de (financiële) mogelijkheden en wensen van de huurder enerzijds en de mogelijkheden van rendabele verhuur anderzijds. De huurder is daarbij onder andere afhankelijk van ontwikkelingen op het gebied van studiefinanciering en woonlastenondersteuning en de verhuurder is afhankelijk van (lokale) wet- en regelgeving.

Ook heeft het de komende jaren de voorkeur vooral onzelfstandige, en kleinere kamers toe te voegen aan de voorraad, vanwege de veranderende financiële situatie van de student. Verder ziet het platform mogelijkheden om woonlastenbesparing te realiseren voor de student door verduurzaming van de voorraad. Hierbij is het van belang dat de opbrengsten van de energiebesparing zowel ten goede komen aan de huurder als aan de verhuurder, zodat investeringen kunnen worden terugverdiend. Hiertoe wordt gekeken naar het Woningwaarderingstelsel onzelfstandig. Gelijkzeitig wordt onderzocht hoe het stelsel kan worden gemoderniseerd zodat rendabel kan worden gebouwd ten behoeve van de woonwensen van de student. Modernisering van het WWS dient hand in hand te gaan met betere handhaving hiervan.

3.1 Acties

- Het monitoren van beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit wordt verder doorontwikkeld middels de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting.
- Wet- en regelgeving wordt kritisch beschouwd vanuit de doelstelling om voldoende en betaalbare studentenhuisvesting te realiseren. Het vaak collectieve karakter van (onzelfstandige) studentenhuisvesting wordt gerespecteerd en benut, bv. in relatie tot woonlastenondersteuning, nutswetten/vastrecht, basisregistratie, etc. Hierbij ligt ook een opgave voor gemeenten om lokale regelgeving kritisch te beschouwen en drempels weg te nemen die de doelstelling van voldoende en betaalbare kamers in de weg staan.
- Er wordt een verkenning uitgevoerd naar een modernisering WWS onzelfstandig. Een onafhankelijk bureau doet onderzoek naar optimalisatie van het WWS met het oog op betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit en aansluiting bij de actuele marktsituatie. Gekeken wordt naar verduurzaming van de onzelfstandige woonvoorraad met als doel het omlaag brengen van de woonlasten, maar ook naar overige elementen als bijvoorbeeld locatie (alle steden + binnen/buiten centrum), woonkwaliteit en woonvorm. Het voorkomen van schokeffecten voor huurder of verhuurder of geografisch is een essentiële randvoorwaarde.
- Er wordt onderzocht op welke wijze het WWS beter gehandhaafd kan worden, bijvoorbeeld door toepassing van een bestuurlijke boete.
- Er wordt een expertmeeting 'goedkoop' bouwen / onzelfstandig bouwen georganiseerd.

4. Duurzaamheid en energiebesparing

Verduurzaming van de gebouwde voorraad is van groot belang om een gezond leefklimaat op de lange termijn te waarborgen en energie te besparen; een significant deel van de beperking van de CO₂-uitstoot kan hier namelijk worden behaald. Verhuurders willen ook hun aandeel nemen in het meewerken aan energiezuinige woningen, zeker als daar voor de studenten ook nog een positief effect op betaalbaarheid uit voortkomt. Er lijkt veel winst te behalen bij het energiezuiniger maken van bestaande studentenhuisvesting.

4.1 Acties

- Verkennend onderzoek naar het verankeren duurzaamheid in het WWS voor onzelfstandige eenheden.
- Opstellen en uitvoeren van een 'Green Deal' met studentenhuisevesters en daarbij aansluiten op doestellingen zoals vastgelegd in het SER-energieakkoord.
- Subsidiestromen (EZ, BZK) openstellen voor onzelfstandige studentenhuisevesting.
- Oppakken laaghangend fruit, zoals zonnepanelen op grote complexen, inzicht geven in energierekening e.a.
- Organiseren van een expertmeeting rondom bouw en duurzaamheid (evt. met partijen als Bouwend Nederland etc.).

5. Internationalisering

Het aantal internationale studenten dat naar Nederland komt voor een (complete) studie neemt toe. Het gaat aldus EP-Nuffic, op dit moment om 90.000 internationale studenten (10% van het totaal aantal studenten). Dat is nog steeds onder het Europees gemiddelde en de verwachting is dat dit verder gaat stijgen. Het belang van internationalisering en daarmee een goede opvang van buitenlandse studenten neemt in de toekomst verder toe.

Internationalisering is niet meer weg te denken uit het hoger onderwijs en om onderwijs- en onderzoekskwaliteit te leveren en aantrekkelijk te blijven, is verdere internationalisering noodzakelijk. Ook voor Nederland is dit gewenst.

Wat voor Nederlandse studenten geldt, geldt des te meer voor internationale studenten; huisvesting is dé randvoorwaarde voor het aantrekken en binden van buitenlands talent. De studentenhuisvesters verenigd in Kences zijn van oudsher de partner van hoger onderwijsinstellingen voor het huisvesten van hun studenten, uit binnen- en buitenland. Zij bouwen, verhuren en beheren reguliere onzelfstandige en zelfstandige studentenkamers tot volledig ingerichte short stay kamers die worden gereserveerd voor internationale studenten. Marktpartijen hebben in afgelopen jaren ook een stevige positie verworven en gezorgd voor een grotere differentiatie van het aanbod. Dat heeft bijvoorbeeld geleid tot luxere kamers en meer hotelmatige verhuur. Het is van belang dat ook voor internationale studenten voldoende aanbod aan betaalbare kamers is. Ook moet ervoor worden gewaakt dat regels voor huurprijzen en –rechten ook voor internationale studenten worden gewaarborgd.

Uit onderzoek blijkt dat er meer nodig is om studenten aan te trekken, maar vooral te binden aan Nederland. Het is essentieel dat studenten zich thuis voelen in Nederland, onderdeel zijn van de Nederlandse samenleving en kunnen integreren met hun Nederlandse collega-studenten (HvA, 2013). Het is dus van groot belang hierbij wat voor woning, woonomgeving en voorzieningen worden geboden door huisvesters. Ook de discussie over ‘mixed housing’ – het samen huisvesten van Nederlandse en buitenlandse studenten binnen één groep of complex– moet gevoerd worden.

De diversiteit van de studentenpopulatie neemt toe. In het algemeen neemt de leeftijd van (Nederlandse) studenten af, doordat steeds minder studenten kiezen voor een tussenjaar en studenten sneller hun studie doorlopen. Voor internationale studenten geldt dat een steeds grotere groep studenten voor langere tijd in Nederland komt studeren. Het ‘traditionele’ volledig gemeubileerde en gestoffeerde short stay huisvesting is voor deze groep niet langer de beste oplossing. Vervolgens neemt ook de groep (internationale) promovendi toe. Deze groep heeft vaak al een partner en soms zelfs al een gezin.

5.1 Acties

- Het belang van voldoende en betaalbare huisvesting voor internationale studenten een nadrukkelijker plaats geven in een vervolgprogramma van Make it in the Netherlands (MiiN).

Internationalisering vraagt nadrukkelijk om een visie op branding, gastheerschap, ontmoeting, integratie en binding. Dit kan worden uitgewerkt in een vervolg op MiiN.

- Huisvesting van internationale studenten wordt een integraal onderdeel van het internationale beleid van Nederland, OCW, EP-Nuffic/VSNU/Vereniging Hogescholen etc.
- Onderzoeken welke aanvullende dienstverlening vanuit studentenhuisevesters nodig en gewenst zijn voor internationale studenten; zoals sociaal beheer, buddynetwerken etc.
- Vormgeven monitoringssysteem voor het (beter) volgen van de ontwikkeling van het aantal buitenlandse studenten, met EP-Nuffic. Het gaat hierbij om betere data, maar ook structureel uitwisselen van beleidsontwikkelingen in binnen- en buitenland die effect (kunnen) hebben op het aantal internationale studenten dat in Nederland komt studeren.
- Organiseren van regionale overleggen waarin gesproken wordt over de (verwachte) instroom van internationale studenten en hun woonwensen en hiervoor onderlinge afspraken worden gemaakt.
- De regionale samenwerking tussen verhuurders en onderwijsinstellingen verbeteren door het uitwisselen van best practices tussen de verschillende regio's.
- Onderzoek naar woonbehoeften en – wensen van deze groep studenten en welke rol verhuurders kunnen spelen bij de huisvesting hiervan.

Acties per thema	Actie aanscherpen en of herformuleren in termen van resultaten	Door wie (wie is de trekker?)	Met wie?	Wanneer gereed (maand + jaar)?	Wat is hiervoor nodig?	Probleem (voorstel G4)	Doel (voorstel G4)	Middel (voorstel G4)	
Betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit	· Het monitoren van beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit wordt verder doorontwikkeld middels de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting.	Kences	BZK (OCW, VSNU, VH, EP-Nuffic), klankbordgroep G4	okt-16	subsidie BZK				
	· Wet- en regelgeving wordt kritisch beschouwd vanuit de doelstelling om voldoende en betaalbare studentenhuisvesting te realiseren. Het vaak collectieve karakter van (onzelfstandige) studentenhuisvesting wordt gerespecteerd en benut, bv. in relatie tot woonlastenondersteuning, nutswetten/vastrecht, basisregistratie, etc. Hierbij ligt ook een opgave voor gemeenten om lokale regelgeving kritisch te beschouwen en drempels weg te nemen die de doelstelling van voldoende en betaalbare kamers in de weg staan.		LSVb, Kences, G4	BZK					
	· Er wordt een verkenning uitgevoerd naar een modernisering WWS onzelfstandig. Een studie door een onafhankelijk bureau naar optimalisatie van het WWS met het oog op betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit en aansluiting bij de actuele marktsituatie. Gekeken wordt naar verduurzaming van de onzelfstandige woonvoorraad met als doel het omlaag brengen van de woonlasten, maar ook naar overige elementen als bijvoorbeeld locatie (alle steden + binnen/buiten centrum), woonkwaliteit en woonvorm. Het voorkomen van schokeffecten voor huurder of verhuurder of geografisch is een essentiële waarde.		LSVb, Kences, Vastgoed Belang	BZK, G4 in klankbordgroep					
	· Er wordt onderzocht op welke wijze het WWS beter gehandhaafd kan worden.	kan betrokken worden bij voorgaande punt	G4						
	· Er wordt een expertmeeting 'goedkoop' bouwen / onzelfstandig bouwen en over toekomstbestendig bouwen (zelfstandig vs. onzelfstandig) georganiseerd.		Kences, G4, Vastgoed Belang, Kennissteden		Kan bijv. plaatsvinden tijdens het ochtenddeel van het Kencescongres (evt. samen met expertmeeting duurzaamheid)				
Duurzaamheid en energiebesparing	· Verkennend onderzoek naar het verankeren duurzaamheid in het WWS voor onzelfstandige eenheden.	kan betrokken worden bij de verkenning							
	· Opstellen en uitvoeren van een 'Green Deal' met studentenhuisvesters en daarbij aansluiten op doelstellingen zoals vastgelegd in het SER-energieakkoord.	laten we voor nu even vervallen							
	· Subsiestromen (EZ, BZK) openstellen voor onzelfstandige studentenhuisvesting.		VB/Gemeente Leiden	EZ, BZK					
	· Oppakken laaghangend fruit, zoals zonnepanelen op grote complexen, inzicht geven in energierekening e.a.	kan betrokken worden bij expertmeeting duurzaamheid (zie hieronder)							
	· Organiseren van een expertmeeting rondom bouw en duurzaamheid (evt. met partijen als Bouwend Nederland etc.).		Kences	LSVb, Vastgoed Belang		expertise van de diverse organisaties			
Internationalisering	· Een vervolg geven aan Make it in the Netherlands (MiiN). Internationalisering vraagt nadrukkelijk om een visie op branding, gastheerschap, ontmoeting, integratie en binding. Dit kan worden uitgewerkt in een vervolg op MiiN. Huisvesting van internationale studenten wordt een integraal onderdeel van het internationale beleid van Nederland, OCW, EP-Nuffic/VSNU/Vereniging Hogescholen etc.	hier gaan de LAS-partijen in principe niet over. Laten vervallen	EP-Nuffic	Kences, OCW i.s.m. EP-Nuffic, VSNU, VH, UvA		menskracht van betrokken partijen, evt. bescheiden aantal euro's			
	· Onderzoeken welke aanvullende dienstverlening vanuit studentenhuisvesters nodig en gewenst zijn voor internationale studenten; zoals sociaal beheer, buddynetwerken etc.	heeft voor nu geen landelijke toegevoegde waarde, pakt Kences evt. zelf op							
	· Vormgeven monitoringssysteem voor het (beter) volgen van de ontwikkeling van het aantal buitenlandse studenten, met EP-Nuffic. Het gaat hierbij om betere data, maar ook structureel uitwisselen van beleidsontwikkelingen in binnen- en buitenland die effect (kunnen) hebben op het aantal internationale studenten dat in Nederland komt studeren.								
	· Organiseren van regionale overleggen waarin gesproken wordt over de (verwachte) instroom van internationale studenten en hun woonwensen en hiervoor onderlinge afspraken worden gemaakt.		VH (trekker in het begin)	G4, VSNU		G4: deze en de volgende actie zijn min of meer hetzelfde			
	· De regionale samenwerking tussen verhuurders en onderwijsinstellingen verbeteren door het uitwisselen van best practices tussen de verschillende regio's.		G4, VSNU/VH?						
· Onderzoek naar woonbehoeften en -wensen van deze groep studenten en welke rol verhuurders kunnen spelen bij de huisvesting hiervan.	betrekken bij monitor	Kences			G4: deze en de derde actie zijn min of meer hetzelfde				