



**Gemeente Amsterdam**

## **Voortgangsrapportage 2013**

**Programma Jongeren- en Studentenhuisvesting**

**2010-2014**

**In opdracht van OGA en in samenwerking met WZS**

Programmamanagement Jongeren- en Studentenhuisvesting

Lous Vinken, Natascha van Bennekom en Pauline Flu

**Februari 2014**



## Samenvatting

Studenten en jongeren horen bij Amsterdam. Zij dragen in belangrijke mate bij aan het sociale, economische en culturele klimaat van de stad. Om zich te kunnen ontplooiën en te participeren hebben zij behoefte aan goede huisvesting. In het Programmakkoord is voor de periode 2010-2014 de ambitie om 9.000 studentenwoningen en 2.500 jongerenwoningen te realiseren.

De opgaven zijn uitgewerkt in *Studentenhuisvesting, werken aan 9.000 eenheden*, College van B&W 1 maart 2011; raadscommissie BWK 23 maart 2011 en in *Plan Jongerenhuisvesting 2011-2015*, College van B&W 7 december 2010; raadscommissie BWK 12 januari 2011. Jaarlijks wordt gerapporteerd over de stand van zaken.

### *Resultaat 2013*

In 2013 zijn vergeleken met de voorgaande jaren minder nieuwe woningen gebouwd en er zijn minder woningen in de bestaande woningvoorraad beschikbaar gekomen.

Voor studentenhuisvesting is het resultaat in 2013 956 woningen, waarvan 499 nieuwbouw, 286 woningen door transformatie en 171 gelabelde woningen in de bestaande woningvoorraad.

Onzekerheid over wet- en regelgeving – met name over de verhuurdersheffing en het woningwaarderingstelsel – heeft tot vertraging geleid van investeringsbeslissingen en tot temporisering van projecten.

Voor jongeren zijn er 381 woningen bijgekomen, waarvan 94 nieuwbouw en 287 gelabelde woningen in de bestaande woningvoorraad. In 2013 is het aantal woningen dat verhuurd wordt met een jongerencontract toegenomen met 68 tot in totaal 250. Dat is vijf maal zoveel als in 2011, het jaar waarin met het jongerencontract is gestart.

Er zijn in 2013 binnen de bestaande woningvoorraad geen extra woningen in tijdelijke verhuur aan studenten en jongeren aangeboden. Per saldo is het aantal woningen in tijdelijke verhuur voor beide doelgroepen afgenomen, voor studenten met 620 en voor jongeren met 101 woningen. Vanuit het programma jongeren- en studentenhuisvesting kan geen sturing worden gegeven aan tijdelijke verhuur van bestaande woningen. De vermindering is het gevolg van minder nieuwe sloop-nieuwbouwplannen en het verstrijken van de termijn van tijdelijke verhuur van maximaal vijf jaar. Wel worden de 2.740 tijdelijke woningen in de zogenaamde containerdorpen NDSM-werf, Houthaven en Wenckebachweg nog steeds bewoond door studenten.

Aan vijf projecten is in 2013 een stimuleringsbijdrage toegekend van in totaal €510.000, met bedragen variërend tussen de €50.000 en €160.000. Het gaat om drie projecten jongerenhuisvesting met in totaal 1.200 woningen en twee projecten studentenhuisvesting met in totaal 863 woningen. Uitbetaling van de stimuleringsbijdrage vindt plaats na start bouw.

### *Overzicht 2010-2014*

Over de jaren 2010 tot en met 2013 zijn 6.248 studenteneenheden toegevoegd. Dat is 70% van de gewenste ambitie voor extra studentenhuisvesting. In deze periode zijn 1.668 jongerenwoningen toegevoegd, waardoor de gewenste doelstelling voor twee derde is gehaald. In 2014 wordt het programma 2010-2014 afgerond. Voor beide doelgroepen ligt een planaanbod

waarmee de gestelde ambitie haalbaar kan zijn. Daarvoor is de inzet van alle partijen een belangrijke voorwaarde.

Voor studentenhuisvesting bevat het planaanbod 2014 bijna 3.000 woningen. Er zijn nog 200 labels in de bestaande woningvoorraad beschikbaar. Inclusief de compensatie voor de afname van de tijdelijke verhuur in de bestaande woningvoorraad moeten 3.170 woningen worden gebouwd.

De belangstelling voor het bouwen van jongerenhuisvesting, zowel in de nieuwbouw als bij transformatie van leegstaande (kantoor)gebouwen is de laatste tijd toegenomen. Er zijn plannen met start bouw in 2014 van ruim 500 jongerenwoningen. In de bestaande woningvoorraad is er ruimte om nog 750 woningen voor jongeren te labelen. Voor het halen van de doelstelling zijn 930 woningen nodig, inclusief de compensatie voor de afname van de tijdelijke verhuur.

Het huisvestingsklimaat voor studenten is de laatste jaren verbeterd in Amsterdam. Er is een grotere diversiteit ontstaan in het aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief. In diverse projecten worden koopstudio's gebouwd gericht op de doelgroep studenten, denk aan het GAK-gebouw met 170, Tetterode met 90 en Villa Mokum met 348 koopstudio's. Alhoewel deze woningen niet meegerekend worden in het programma studentenhuisvesting leidt dit aanbod wel tot meer ontspanning op de studentenwoningmarkt. Verder vindt een groot deel van de studenten woonruimte in de particuliere verhuur. Door het inmiddels op brede schaal toepassen van het campuscontract is een grotere dynamiek ontstaan in de voorraad studentenwoningen en is toegewerkt naar een ijzeren voorraad.

#### *Mogelijke inzet gemeente 2014-2018*

Er is geïnventariseerd wat de behoefte aan jongeren- en studentenhuisvesting is voor de periode 2014-2018. Voor studentenhuisvesting gaat het om een bandbreedte van 3.600 tot 20.000 eenheden. Een realistische opgave voor de periode 2014-2018 is een toename van 8.000 studentenwoningen, dus 2.000 per jaar.

De huisvestingsvraag voor jongeren is lastiger in te schatten. Een jongere onderscheidt zich niet zo duidelijk als een student van een 'gewone' woningzoekende. Bekend is uit Woningnet dat van de 25.000 actief woningzoekenden per kwartaal minimaal 40% jonger dan 30 jaar is. Een realistische opgave voor de periode 2014-2018 is een toename van 2.500 jongerenwoningen, ruim 600 per jaar.

Voor realisatie van de opgave zal in 2014 een programma voor de periode 2014-2018 worden opgesteld, inclusief een financiële raming. Voor de strategie en inzet zal gebruik gemaakt worden van trends en ontwikkelingen uit de afgelopen periode.

Door de verminderde dynamiek in de bestaande woningvoorraad zal sterker ingezet moeten worden op nieuwbouw en transformatie van kantoren, en zo mogelijk ook verzorgingshuizen en andere gebouwen. Dat geldt voor zowel studenten als voor jongeren. Voor nieuwbouw zullen partijen verwachten dat de gemeente nieuwe locaties beschikbaar stelt.

Woningcorporaties investeren de laatste jaren minder in nieuwbouwprojecten. Daar staat tegenover dat het initiatief vanuit private partijen en beleggers voor studenten- en jongerenhuisvesting is toegenomen. Daarbij ontstaan nieuwe samenwerkingsverbanden tussen private partijen die het initiatief nemen tot investeren en corporaties die woningen gegarandeerd afnemen en beheren.

In Amsterdam is een brede vraag naar studentenhuisvesting. Er is dan ook ruimte voor een gedifferentieerd aanbod en verschillende woonconcepten. Het kan gaan om zowel tijdelijke als

permanente huisvesting, om zelfstandige en onzelfstandige eenheden, om goedkope en duurdere woningen, om huurwoningen en koopstudio's, om puur woonruimte en hotelconcepten, om complexen met alleen studentenwoningen en om een combinatie van jongeren- en studentenwoningen.

In 2014 staan ook enkele projecten in de planning met een vernieuwend concept speciaal voor de huisvesting van jongeren zoals de projecten van Change=.

In de opgave 2014-2018 zal ruimte zijn voor relatief duurdere woningen die in een behoefte blijken te voorzien, maar er zal ook aandacht moeten blijven voor de betaalbaarheid van studentenhuishuisvesting. Ongeveer 60% van de studenten is nu jonger dan 23 jaar. Duurdere woningen zijn voor hen minder toegankelijk, mede vanwege de regels van de huurtoeslag. Dit geldt ook voor jongerenhuishuisvesting, denk aan woningen die verhuurd worden met het jongerencontract waarvoor alleen jongeren tot 23 jaar in aanmerking komen.

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>10</b>
<b>2</b>	<b>Studentenhuisvesting</b>	<b>13</b>
2.1	Resultaat 2013	13
2.1.1	Nieuwbouw en transformatie van (kantoor)gebouwen	13
2.1.2	Labelen	16
2.1.3	Tijdelijke verhuur	18
2.2	Behoud aantallen huidige containerdorpen	19
2.3	Overzicht 2010-2014	20
2.3.1	2010-2013	20
2.3.2	Planaanbod 2014	20
<b>3</b>	<b>Jongerenhuisvesting</b>	<b>20</b>
3.1	Resultaat 2013	20
3.1.1	Nieuwbouw en transformatie van (kantoor)gebouwen	20
3.1.2	Labelen	20
3.1.3	Tijdelijke verhuur	20
3.2	Overzicht 2010-2014	20
3.2.1	2010-2013	20
3.2.2	Planaanbod 2014	20
<b>4</b>	<b>Flankerend en ondersteunend beleid</b>	<b>20</b>
4.1	Gemeentelijk beleid	20
4.1.1	Programma Jongeren- en Studentenhuisvesting	20
4.1.2	Bouwen aan de Stad II	20
4.1.3	Beleid voor bouwen	20
4.1.4	Informatie voor studenten en jongeren	20
4.1.5	Extra inzet jongerenhuisvesting	20
4.2	Rijksregelgeving	20
4.3	Inzet van studenten voor de stad	20
<b>5</b>	<b>Financiën</b>	<b>20</b>
5.1	Stimuleringsbudget jongeren- en studentenhuisvesting	20
5.2	Stimuleringsbijdragen aan projecten	20
5.2.1	Stimuleringsbijdragen toegekend in 2013	20
5.2.2	Overzicht stimuleringsbijdragen 2010-2013	20
5.3	Afloop gemeentegarantie tijdelijke containerdorpen	20
<b>6</b>	<b>Vooruitblik 2014-2018</b>	<b>20</b>
6.1	Behoeftte aan studentenhuisvesting	20
6.2	Behoeftte aan jongerenhuisvesting	20
6.3	Trends en ontwikkelingen voor opgave 2014-2018	20

<b>Bijlage I Resumé transformatie tot jongeren- en studentenwoningen</b>	<b>20</b>
<b>Bijlage II Afspraken uitwerking Bouwen aan de Stad II</b>	<b>20</b>
<b>Bijlage III Verslag bijeenkomst Studentenhuisvesting in Amsterdam</b>	<b>20</b>

# 1 Inleiding

Studenten en jongeren horen bij Amsterdam. Zij dragen in belangrijke mate bij aan het sociale economische en culturele klimaat van de stad. Om te kunnen ontplooiën en te participeren hebben zij behoefte aan goede huisvesting. In het Programmakkoord is voor de periode 2010-2014 ingezet op realisatie van 9.000 studentenwoningen en 2.500 jongerenwoningen.

Het programma is voorbereid in 2010 met de publicatie *Kiezen voor Studentenhuisvesting* en de notitie *Studentenhuisvesting, werken aan 9.000 eenheden*. Laatstgenoemde notitie is vastgesteld door B&W op 1 maart 2011 en besproken in de Commissie BWK van 23 maart 2011. Voor jongerenhuisvesting heeft B&W het *Plan Jongerenhuisvesting 2011-2015* vastgesteld op 7 december 2010 en aangeboden aan de Commissie BWK van 12 januari 2011.

Jongeren vallen onder de categorie *student* als zij ingeschreven staan bij een van de onderwijsinstellingen - MBO, HBO of WO - in Amsterdam. De doelgroep in het Plan Jongerenhuisvesting betreft de categorie *jongeren* met een laag opleidingsniveau die veelal aangewezen is op een sociale huurwoning.

De uitvoering van het programma studentenhuisvesting is in 2011 gestart en zal nog doorlopen tot eind 2014. Het programma jongerenhuisvesting loopt tot en met 2015.

Jaarlijks wordt gerapporteerd over de voortgang van het programma jongeren- en studentenhuisvesting.

In deze voortgangsrapportage gaat het om de resultaten in 2013 en er zal een overzicht worden verstrekt van de gehele uitvoeringperiode 2010-2013. Tevens wordt een beeld geschetst van de nog resterende opgave 2014 voor studentenhuisvesting en de opgave 2014/2015 voor jongerenhuisvesting.

In 2013 zijn vergeleken met voorgaande jaren minder nieuwe woningen gebouwd (inclusief transformatie) en er zijn minder woningen in de bestaande woningvoorraad beschikbaar gekomen.

Voor studentenhuisvesting is het resultaat in 2013 956 woningen. Over de gehele periode 2010-2013 zijn 6.248 studenteneenheden toegevoegd. Dat is 70 % van de gewenste ambitie voor extra studentenhuisvesting.

Voor jongeren in 2013 zijn 381 toegevoegd. Over de gehele periode 2010-2013 zijn 1.668 jongerenwoningen toegevoegd. Dat is twee derde van de gewenste ambitie voor extra jongerenhuisvesting.

Er ligt voor beide doelgroepen een planaanbod voor 2014 (en 2015), waarmee - met inzet van alle partijen - de gestelde ambitie gehaald kan worden.

Er is in 2013 geïnventariseerd wat de behoefte aan jongeren- en studentenhuisvesting is voor de periode 2014-2018.

Voor studentenhuisvesting gaat het om een bandbreedte van 3.600 tot 20.000 eenheden. Een realistische en haalbare opgave voor de periode 2014-2018 is een toename van 8.000 studentenwoningen, dus 2.000 per jaar.

De huisvestingsvraag voor jongeren is lastiger in te schatten. Een jongere onderscheidt zich niet zo duidelijk als een student van een 'gewone' woningzoekende. Bekend is uit Woningnet dat van de 25.000 actief woningzoekenden per kwartaal minimaal 40% jonger dan 30 jaar is. Een realistische opgave voor de periode 2014-2018 is een toename van 2.500 jongerenwoningen, ruim 600 per jaar.

Opgemerkt wordt dat in de in de voortgangsrapportage de termen woningen, woonplekken en wooneenheden naast en door elkaar gebruikt worden.

#### *Leeswijzer*

In Hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de resultaten voor studentenhuysvesting in 2013. Er wordt een totaal overzicht gegeven van de uitvoering 2010-2013 en van de planning voor 2014. Tevens wordt de stand van zaken gemeld van de tijdelijke woningen in de containerdorpen. In 2013 is hierover nadere informatie ter kennisneming aangeboden aan de commissie BWK van 13 november 2013.

In Hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de resultaten voor jongerenhuysvesting in 2013. Er wordt een totaal overzicht gegeven van de uitvoering 2010-2013 en van de planning voor 2014.

Hoofdstuk 4 gaat in op het flankerend beleid op gemeentelijk en rijksniveau.

Hoofdstuk 5 is de financiële paragraaf, waarin inzicht wordt gegeven in de besteding van het structurele en incidentele budget jongeren- en studentenhuysvesting en de stimuleringsbijdragen aan projecten.

Tenslotte wordt in Hoofdstuk 6 ingegaan op de behoefte aan woningen voor jongeren en studenten en de mogelijke opgave voor de periode 2014 - 2018. Aan de hand van een aantal trends en ontwikkelingen is een aanzet gegeven voor een daartoe op te stellen programma.

## 2 Studentenhuisvesting

### 2.1 Resultaat 2013

Het programma voor studentenhuisvesting bevat een mix van maatregelen. In 2013 zijn 956 woonplekken voor studenten gerealiseerd.<sup>1</sup>

#### *Productie*

▪ Nieuwbouw	499	eenheden
▪ Transformatie van kantoren/gebouwen	286	eenheden

#### *Bestaande woningvoorraad*

▪ Labelen	171	woningen
▪ Tijdelijke verhuur	0	woningen

<i>Totaal</i>	956	woonplekken
---------------	-----	-------------

#### 2.1.1 Nieuwbouw en transformatie van (kantoor)gebouwen

In 2013 is gestart met de bouw van 785 wooneenheden. Dit aantal is lager dan in de loop van 2013 werd verwacht.

Onzekerheid op het gebied van wet- en regelgeving (met name de verhuurdersheffing en verandering van het woningwaarderingstelsel) heeft tot vertraging geleid van het nemen van investeringsbeslissingen, waardoor de voorbereiding van projecten is getemporeerd. Hierdoor is van minimaal twee projecten de start bouw verschoven van 2013 naar 2014.

Er is gestart met de bouw van bijna 500 nieuwe studentenwoningen en met de transformatie van leegstaande (kantoor)gebouwen tot 286 studenteneenheden.

Twee projecten zijn vanwege ligging (936 woningen in Diemen<sup>2</sup>) respectievelijk karakter (94 koopwoningen<sup>3</sup>) niet gerekend tot de Amsterdamse opgave van 9.000 studenteneenheden. Ze leveren wel een substantiële bijdrage aan de huisvesting van studenten in Amsterdam. Met dit aanbod kunnen 1.000 extra studenten in en dichtbij Amsterdam wonen. Met het woningtype wordt voldaan aan de brede vraag van studenten naar woonruimte. Het gaat om:

- Campus Diemen-Zuid aan het gelijknamige NS- en metrostation betreft een grootschalige transformatie van het leegstaande kantorencomplex Diemervijver. Snippe BV ontwikkelt daar een campus met woningen, winkel- en sportvoorzieningen, horeca e.d. Van de ruim 900 studentenwoningen worden vanaf september 2013 al zo'n 500 woningen bewoond.

<sup>1</sup> Gerealiseerd betekent bij nieuwbouw en transformatie: start bouw. In de bestaande voorraad gaat het om het aantal woningen in het betreffende jaar dat tijdelijk wordt verhuurd dan wel gelabeld is voor de doelgroep.

<sup>2</sup> Ook over de woningen in Amstelveen wordt niet nader gerapporteerd. De campus Uilenstede met 3.000 studentenwoningen wordt ingrijpend gerenoveerd en deels gaat het om vervangende nieuwbouw. Alhoewel er per saldo geen nieuwe woningen bijkomen, in verband met de aanvliegroute van Schiphol, is de kwaliteit van de woningen en woonomgeving enorm verbeterd.

<sup>3</sup> In de Raadscommissie BWK dd. 10 april 2013 is naar aanleiding van de transformatie van het GAK-gebouw besloten om koopwoningen niet mee te rekenen in de realisatie van de opgave van 9.000 extra studentenwoningen.

- De voormalige drukkerij van Tetterode aan de Willem de Zwijgerlaan in stadsdeel West is, met als doelgroep studenten, verbouwd tot 108 koopstudio's. De eigenaar van het gebouw AFIMA heeft de transformatie uitgevoerd. De laatste verdiepingen worden in het eerste kwartaal van 2014 opgeleverd. De koopwoningen worden aangeboden met een terugkoopgarantie.

*Start in 2013: 785 studenteneenheden (excl. Diemen)*

Project	Initiatiefnemer	Aantal	Toelichting
Amstelcampus Wibautlocatie (Oost)	De Key	60	Zelfstandige woningen Permanente bouw
Presto Zeeburgereiland (Oost)	Domus / Stichting Jan Pietersz. Huis	97	Zelfstandige woningen Permanente bouw Voor muziekstudenten
Feniks Eenhoorngebied (Oost)	Bouwinvest / DUWO	342	Zelfstandige woningen Permanente bouw
Cascade (Zuid)	Lingotto / 4Winden	2	Transformatie van een buurthuis Zelfstandige woningen Permanente bouw
Elseviergebouw Sara Burgerhartstraat (West)	DRC	267	Transformatie van een kantoorgebouw 187 zelfstandige woningen en 80 onzelfstandige eenheden Permanente bouw
Jan de Louterstraat (Nieuw-West)	Duyncroft BV	17	Transformatie van winkelruimte Onzelfstandige eenheden Permanente bouw
Campus Diemen Zuid <sup>4</sup> (Diemen)	Snippe BV	(936)	Zelfstandige woningen Permanente bouw

*Amstelcampus Wibautlocatie*

Aan de Wibautstraat bouwt De Key samen met de UvA-HvA de Amstelcampus. Naast de 154 woningen die al bewoond worden door studenten, zijn nog eens 60 studentenwoningen in aanbouw genomen.

*Presto Zeeburgereiland*

Speciaal voor muziekstudenten bouwt Domus op het Zeeburgereiland 97 woningen. Het initiatief is van de Stichting Jan Pietersz. Huis, die zich inzet voor de huisvesting van conservatoriumstudenten. Speciale aandacht wordt besteed aan de geluidsisolatie zodat de studenten ook thuis kunnen studeren.

*Feniks Eenhoorngebied*

Na de nieuwbouw van Casa 400 is de oude Casa tijdelijk verhuurd aan studenten. Bouwinvest is teruggekomen van het aanvankelijke voornemen om het oude gebouw te slopen. Besloten is het

<sup>4</sup> Gemeente Diemen, niet in telling meegenomen

gebouw ingrijpend te renoveren tot 342 zelfstandige studentenwoningen. De woningen zullen door DUWO worden beheerd.

#### *Cascade*

Lingotto heeft het voormalig buurthuis Cascade in de Eerste Schinkelstraat getransformeerd tot zeven middensegment huurwoningen en twee studentenwoningen. Het complex huisvest tevens een artsen- en fysiotherapiepraktijk.

#### *Elseviergebouw*

Het door Dudok ontworpen kantoorgebouw langs de Ring A10-West van Rochdale wordt getransformeerd tot 267 studenteneenheden. Er worden 187 zelfstandige woningen gebouwd en 80 onzelfstandige eenheden waarbij steeds twee studenten voorzieningen delen. DUWO zal de woningen beheren.

#### *Jan de Louterstraat*

Een deel van de winkels in de plint van het appartementengebouw aan de Slotermeerlaan heeft een woonfunctie gekregen. De ontwikkelaar Duyncroft BV heeft de leegstaande winkelruimte omgebouwd tot 17 onzelfstandige eenheden voor studenten.

### 2.1.2 Labelen

In 2013 zijn 171 wooneenheden gelabeld voor studenten.

In Bouwen aan de Stad II is afgesproken dat gelabelde studentenwoningen kamergewijs verhuurd kunnen worden. Dit is per 1 januari 2013 ingegaan met een wijziging van de regionale huisvestingsverordening van de Stadsregio Amsterdam. Voor het aantal labels voor studenten wordt dus niet meer het aantal woningen geteld, maar het aantal studenten dat in een gelabelde woning woont.

Voor een beeld van de totale voorraad gelabelde wooneenheden voor studenten, wordt niet alleen het aantal eerste verhuringen, maar ook het totaal gemonitord. Het totaal aantal gelabelde wooneenheden voor studenten is 1.599 (peildatum 31 december 2013).

Stadsdeel:	Centrum	Noord	Oost	Zuid	Zuidoost	West	Nieuw-West	<i>totaal</i>
Corporatie:								
De Alliantie	0	0	203	0	7	0	49	<b>259</b>
De Key	4	0	78	1	0	6	0	<b>89</b>
DRC <sup>5</sup>	0	0	0	0	0	113	101	<b>214</b>
Stadgenoot	58	0	228	0	0	0	252	<b>538</b>
Ymere	115	80	98	60	34	71	41	<b>499</b>
<b>totaal</b>	<b>177</b>	<b>80</b>	<b>607</b>	<b>61</b>	<b>41</b>	<b>190</b>	<b>443</b>	<b>1.599</b>

In Bouwen aan de Stad II is de mogelijkheid voor het labelen van woningen voor studenten per 1 januari 2011 met 1.000 verruimd tot een totaal van 1.800. Dit aantal is nog niet bereikt. Voor

<sup>5</sup> DRC: DUWO Rochdale Combinatie, een samenwerkingsverband tussen DUWO en Rochdale

realisatie van de opgave kunnen in 2014 nog 201 wooneenheden gelabeld worden voor studenten.

### 2.1.3 Tijdelijke verhuur

Leegstaande woningen die op de nominatie staan om gesloopt of gerenoveerd te worden, kunnen in het kader van de Leegstandwet tijdelijk worden verhuurd. Tijdelijke verhuur is primair een middel om leegstand te voorkomen. De corporaties De Key, Rochdale / DUWO, Stadgenoot en Ymere verhuren overwegend aan studenten (Eigen Haard en De Alliantie aan jongeren). Het totaal aantal woningen in tijdelijke verhuur van deze corporaties is 2.375 (peildatum 1 december 2013).

Stadsdeel:	Centrum	Noord	Oost	Zuid	Zuidoost	West	Nieuw-West	<i><b>totaal</b></i>
Corporatie:								
De Key	-	-	-	-	-	401	-	<b>401</b>
DRC	-	20	143	30		148	203	<b>544</b>
Stadgenoot	-	35	25	-	-	173	186	<b>419</b>
Ymere	47	166	181	97	274	175	71	<b>1011</b>
<b><i>totaal</i></b>	<b>47</b>	<b>221</b>	<b>349</b>	<b>127</b>	<b>274</b>	<b>897</b>	<b>460</b>	<b>2.375</b>

Er zijn in 2013 geen extra woningen in tijdelijke verhuur bijgekomen. Integendeel, het totaal aantal verhuringen aan studenten in het kader van de Leegstandwet is minder geworden. Vergeleken met ultimo 2012 is het aantal woningen in tijdelijke verhuur met 620 woningen gedaald. De teruggang van het aantal tijdelijk verhuurde woningen aan studenten vergt een extra inspanning om de opgave van 9.000 extra studentenwoningen in 2014 te halen. Bij de nog resterende opgave voor 2014 (hoofdstuk 2.3.2) wordt hierop terug gekomen.

Op het aantal tijdelijke verhuringen kan vanuit het programma jongeren- en studentenhuysvesting geen sturing worden gegeven. Het aantal woningen dat in tijdelijke verhuur beschikbaar komt is een resultante van plannen voor sloop- nieuwbouw of ingrijpende renovatie. Wel is tijdelijke verhuur als instrument toegevoegd, omdat met de corporaties is afgesproken de tijdelijk leegkomende woningen - in de periode nodig voor uitplaatsing van de oorspronkelijke bewoners en voorbereiding van de nieuwbouw- of renovatieplannen te laten bewonen door studenten (en jongeren).

De vermindering in 2013 is het saldo van minder nieuwe sloop-nieuwbouwplannen en het aantal woningen dat weer uit de tijdelijke verhuur wordt genomen als gevolg van het verstrijken van de termijn van maximaal vijf jaar. Na het verstrijken van de tijdelijke termijn worden de woningen gesloopt (gevolgd door nieuwbouw) dan wel gerenoveerd en weer regulier verhuurd.

## 2.2 Behoud aantallen huidige containerdorpen

Naast de doelstelling om 9.000 studenteneenheden toe te voegen in de periode 2010-2014, is de inzet van het programma voor studentenhuysvesting ook gericht op behoud van de aantallen studenteneenheden in de tijdelijke containerdorpen NDSM-werf, Houthavens en Wenckebachweg.

Deze doelstelling is niet opgenomen in het streefgetal van 9.000 eenheden (noch in de doelstelling van 7.600 eenheden voor de periode 2006-2010), maar komt hier bovenop.

In 2013 is de beschikbaarheid van studenteneenheden in de tijdelijke containerdorpen geheel gecontinueerd.<sup>6</sup> In totaal worden nog steeds 2.740 eenheden bewoond door studenten.

Locatie:	Noord NDSM-werf	West Houthaven	Oost Zeeburger- eiland	Oost Wencke- bachweg	<b><i>totaal</i></b>
Corporatie:					
De Key	-	598	335	1.000	<b>1.933</b>
DRC	380	192	235	-	<b>807</b>
<b><i>totaal</i></b>	<b>380</b>	<b>790</b>	<b>570</b>	<b>1.000</b>	<b>2.740</b>

De meeste tijdelijke woningen in de containerdorpen kunnen nog drie tot vijf jaar blijven staan. Dit is afhankelijk van de definitieve ontwikkeling van de locaties. In de Houthaven is al een aanvang gemaakt met de uitvoering van de definitieve woningbouwplannen (waardoor in 2012 al ruim 100 tijdelijke studentenwoningen zijn verdwenen). Ook bij de Wenckebachweg kunnen de plannen leiden tot opheffing van (een deel van) de tijdelijke woningen. Een voorzichtige inschatting leidt ertoe dat in de periode 2014-2018 tussen de 800 en 1.400 tijdelijke studentenwoningen moeten plaatsmaken voor uitvoering van definitieve plannen. Bij de opgave voor 2014-2018 (hoofdstuk 6) wordt hierop teruggekomen.

## 2.3 Overzicht 2010-2014

### 2.3.1 2010-2013

In de drie jaar dat gewerkt is aan de uitvoering van het programma studentenhuysvesting 2010-2014 is 70 % van de gewenste doelstelling voor extra studentenhuysvesting gehaald.

#### *Studentenhuysvesting 2010-2013*

Jaar:	2011	2012	2013	<b><i>totaal</i></b>
Realisatie:				
<b>Productie</b>				
Nieuwbouw	759	979	499	<b>2.237</b>
Transformatie	524 <sup>7</sup>	980	286	<b>1.790</b>
<i>subtotaal</i>	<b>1.283</b>	<b>1.959</b>	<b>785</b>	<b>4.027</b>
<b>Bestaande woningvoorraad</b>				
Labelen	425	368	171	<b>964</b>
Tijdelijke verhuur	984	273	0	<b>1.257</b>
<i>subtotaal</i>	<b>1.409</b>	<b>641</b>	<b>171</b>	<b>2.221</b>
<b>Totaal</b>	<b>2.692</b>	<b>2.600</b>	<b>956</b>	<b>6.248</b>

<sup>6</sup> In 2012 hebben 117 units in de Houthaven plaats moeten maken voor definitieve nieuwbouw. Ter vervanging van studentenwoningen in de Houthaven zijn in 2010 al 335 nieuwe units gerealiseerd op het Zeeburgereiland. Een brief van de wethouder Wonen over de stand van zaken tijdelijke containerdorpen is op 13 november 2013 door de commissie BWK voor kennisgeving aangenomen.

<sup>7</sup> In de Raadscommissie BWK dd. 10 april 2013 is naar aanleiding van de transformatie van het GAK-gebouw besloten de koopwoningen niet mee te rekenen. Deze correctie is aangebracht, evenals de verdeling van studenten- en jongerenwoningen.

In totaal zijn bijna 1.800 studenteneenheden gerealiseerd door transformatie. Een overzicht van alle transformaties is opgenomen in bijlage I.

Bij aanvang van het programma studentenhuisvesting in 2010 is een indicatieve verdeling aangehouden van 5.000 eenheden in de productie (nieuwbouw en transformatie) en 4.000 eenheden in de bestaande woningvoorraad (2.000 labelen en 2.000 tijdelijke verhuur). Tot en met 2013 blijkt het te gaan om 4.000 woningen in de productie. Het gerealiseerde aantal in de bestaande woningvoorraad blijft met 2.000 eenheden achter bij de aanvankelijke indicatieve verdeling.

### 2.3.2 Planaanbod 2014

In 2014 zijn minimaal 2.750 studentenwoningen nodig om de ambitie van 9.000 extra studentenwoningen te halen. Inclusief de inspanningsverplichting om de afname van de tijdelijke verhuur in de bestaande woningvoorraad te compenseren, zullen rond de 3.370 woningen nodig zijn. Er zijn nog 200 labels in de bestaande woningvoorraad beschikbaar, zodat in de productie 3.170 woningen moeten worden gebouwd.

Het planaanbod 2014 omvat bijna 3.000 woningen. De voorbereiding van deze projecten is al zo ver dat verwacht kan worden dat deze ook daadwerkelijk in 2014 van start gaan. Dit zal wel van alle partijen een forse inspanning vergen, ook om de nog ontbrekende 170 woningen te vinden. Verwacht wordt dat de doelstelling van 9.000 extra studentenwoningen gehaald kan worden. Daarvoor is de inzet van alle betrokken partijen een belangrijke voorwaarde, evenals meer rust op het gebied van regelgeving.

#### *Verwachte start 2014: 2.995 studenteneenheden (exclusief Paraplufabriek<sup>8</sup>)*

Project	Initiatiefnemer	Aantal	Toelichting
Zeeburgereiland (Oost)	Van Wijnen / De Key	363	Zelfstandige woningen Permanente bouw
Zeeburgerpad (Oost)	DUWO	114	Voor PhD's Permanente bouw
Student Experience Ronette-terrein (Oost)	Verweij Holding	562	Zelfstandige woningen Voor een periode van 15 jaar
Student Experience Ravel (Zuid)	Verweij Holding	813	Zelfstandige woningen Voor een periode van 12 jaar
Van Heenvlietlaan (Zuid)	City Pads	170	Transformatie van een kantoorgebouw Helpt voor studenten en de helft voor jongeren Permanente bouw
Blue Gray (Zuidoost)	Tilma Bouw	348	Transformatie van een kantoorgebouw (het Nispa-gebouw) Zelfstandige eenheden Permanente bouw

<sup>8</sup> In 2010 is het project Aletta Jacobslaan meegeteld in de productiecijfers. Dit project is niet gerealiseerd. Een rechtszaak hierover loopt nog. In plaats daarvan heeft initiatiefnemer Newcon een project opgepakt in de J. Veltmanstraat (Paraplufabriek) met 461 woningen. De start bouw zal naar het zich laat aanzien plaatsvinden in 2014. Deze woningen worden voor 2014 niet meegeteld.

Spinozacampos II (Zuidoost)	Plegt-Vos / DUWO	500	Zelfstandige woningen Semi-permanente bouw Deel voor het InHolland College
A.H. Gerhardhuis (Nieuw-West)	Woonzorg NL / Camelot	125	Transformatie van een verzorgingshuis Helpt voor studenten en de helft voor jongeren Voor een periode van 10 jaar
J. Veltmanstraat Paraplufabriek (Nieuw-West)	Newcon / DUWO	(461)	Zelfstandige woningen Permanente bouw

#### *Zeeburgereiland*

De Key kon het plan voor studentenwoningen op Zeeburgereiland in 2012 niet realiseren. Het plan voor ruim 360 woningen is door van Wijnen en een particuliere investeerder opgepakt. De Key zal de woningen beheren.

#### *Zeeburgerpad*

DUWO heeft een plan ontwikkeld met 114 zelfstandige studentenwoningen aan het Zeeburgerpad bestemd voor PhD's. PhD's zijn afgestudeerden die promotieonderzoek doen. Het gaat om Nederlandse en internationale PhD's.

#### *Student Experience Ravel en Ronette-terrein*

Verweij Holding, een particuliere initiatiefnemer, heeft zowel op de Zuidas als aan de Joan Muyskenweg in Oost een plan ontwikkeld onder de naam *Student Experience*. In totaal gaat het om bijna 1.400 woningen, die ze zelf gaan beheren. Het project in Ravel is voor een periode van 12 jaar en zal begin 2014 starten met de bouw. Het project in Oost zal later dit jaar volgen.

#### *Van Heenvlietlaan*

Een voormalig kantoor aan de Van Heenvlietlaan in Buitenveldert wordt door de particuliere initiatiefnemer Amsterdam City Pads (onderdeel van Foolen & Reijs Vastgoed) getransformeerd tot 348 woningen voor studenten en jongeren. De exacte verdeling tussen jongeren en studenten is niet bekend; er is uitgegaan van een gelijke verdeling. In bovenstaande tabel is alleen het aantal woningen voor studenten meegeteld.

#### *Blue Gray*

Het voormalige kantoor van ABN-Amro aan de Meibergdreef (het NISPA gebouw), vlak naast het AMC wordt door initiatiefnemer Tilma Bouw getransformeerd tot 348 zelfstandige woningen voor studenten.

#### *Spinozacampos II*

In aansluiting op de reeds gebouwde Spinozacampos met 700 woningen in Zuidoost worden nog eens 500 studentenwoningen gebouwd. De woningen worden gefinancierd en beheerd door dezelfde combinatie van bouwer, investeerder en beheerder. Een deel van de extra woningen is speciaal bestemd voor het nieuwe InHolland College.

#### *A.H. Gerhardhuis*

Het A.H. Gerhardhuis, een voormalig verzorgingshuis van Woonzorg Nederland, is eind 2012 geheel leeg komen te staan. Vooruitlopend op de transformatie wordt het door Camelot antikraak verhuurd aan 50 jongeren/studenten. Na verbouw in 2014 zal het worden verhuurd aan zowel

jongeren als studenten. De exacte verdeling tussen jongeren en studenten is niet bekend; er is uitgegaan van een gelijke verdeling. In bovenstaande tabel is alleen het aantal woningen voor studenten meegeteld. Camelot zal de woningen ook na de verbouw beheren.

## 3 Jongerenhuisvesting

### 3.1 Resultaat 2013

Het programma voor jongerenhuisvesting bevat een mix van maatregelen, maar voor deze doelgroep wordt op zeer beperkte schaal nieuwbouw gebouwd (inclusief transformatie). Jongeren zijn vooral aangewezen op de bestaande woningvoorraad. In 2013 zijn in totaal 381 woonplekken voor jongeren gerealiseerd.<sup>9</sup>

#### *Productie*

- Nieuwbouw / renovatie 94 eenheden

#### *Bestaande woningvoorraad*

- Labelen 287 woningen
- Tijdelijke verhuur 0 woningen

*Totaal* 381 woonplekken

#### 3.1.1 Nieuwbouw en transformatie van (kantoor)gebouwen

In 2013 zijn 94 zelfstandige woningen voor jongeren toegevoegd, waarvan 18 woningen in het kader van een Woon-Leer-Werkproject.

Project	Initiatiefnemer	Aantal	Toelichting
Indische Buurt (Oost)	Alliantie, Combiwel	18	Zelfstandige en onzelfstandige eenheden Woon-Leer-Werk- project
De Aak 2 <sup>e</sup> fase (Nieuw-West)	Cocon BV / Stadgenoot	76	Zelfstandige eenheden Permanente bouw

#### *WLW Molukkenstraat*

Door optimalisering van de inzet voor begeleiding van de jongeren heeft Combiwel ruimte gevonden voor begeleiding van meer jongeren. In samenwerking met Woonstichting de Alliantie zijn sinds het voorjaar van 2013 18 extra woonplekken voor jongeren beschikbaar gekomen, zeven zelfstandige eenheden en zes onzelfstandige eenheden. Er wonen vijf jongeren met extra verantwoordelijkheden voor hun trappenhuis en 13 jongeren binnen het Woon- Leer-Werk-project.

#### *De Aak*

Het gebouw De Aak in Nieuw-West, dat lange tijd in gebruik is geweest door een aantal zorginstellingen, is in fasen leeg gekomen. De particuliere eigenaar Cocon BV heeft ervoor gekozen het gebouw ingrijpend te verbouwen tot jongerenhuisvesting. Stadgenoot beheert de woningen.

<sup>9</sup> Gerealiseerd betekent bij nieuwbouw en transformatie: start bouw. In de bestaande voorraad gaat het om het aantal woningen in het betreffende jaar dat tijdelijk wordt verhuurd dan wel gelabeld is voor de doelgroep

In de eerste fase zijn 90 zelfstandige jongerenwoningen gebouwd. In 2013 is gestart met de tweede fase van 76 zelfstandige woningen. De eerste 90 woningen zijn verhuurd met een jongerencontract (waarover in hoofdstuk 3.1.2 meer wordt vermeld). De tweede fase wordt met reguliere contracten verhuurd aan jongeren tot 26 jaar.

### 3.1.2 Labelen

In 2013 zijn 287 woningen via WoningNet aangeboden als jongerenwoning.

Stadsdeel:	Centrum	Noord	Oost	Zuid	Zuidoost	West	Nieuw-West	<i><b>totaal</b></i>
Corporatie:								
De Alliantie	0	7	14	9	0	0	13	<b>43</b>
Eigen Haard <sup>10</sup>	5	6	10	8	12	4	3	<b>48</b>
Rochdale	0	0	0	0	18	10	6	<b>34</b>
Stadgenoot	0	0	10	2	5	13	24	<b>54</b>
Ymere	16	36	8	7	1	40	0	<b>108</b>
<b><i>totaal</i></b>	<b>21</b>	<b>49</b>	<b>42</b>	<b>26</b>	<b>36</b>	<b>67</b>	<b>46</b>	<b>287</b>

#### *Jongerencontract*

Een deel van bovengenoemde gelabelde woningen voor jongeren is verhuurd met een jongerencontract.

Eigen Haard en Stadgenoot zijn medio 2011 gestart met het experiment om woningen te verhuren met een jongerencontract. Later is Rochdale daar bij gekomen.

Eind 2011 ging het om 53 jongerencontracten. In 2013 is het aantal woningen dat verhuurd wordt met het jongerencontract toegenomen met 68 tot in het totaal 250. Eind 2013 zijn er vijf maal zoveel jongerencontracten als in 2011, het jaar waarin met het jongerencontract is gestart.

Stadsdeel:	Centrum	Noord	Oost	Zuid	Zuidoost	West	Nieuw-West	<i><b>totaal</b></i>
Corporatie:								
Eigen Haard	3	10	33	8	45	3	5	<b>107</b>
Rochdale	0	0	0	0	20	5	7	<b>32</b>
Stadgenoot	0	1	23	4	6	23	54	<b>111</b>
<b><i>totaal</i></b>	<b>3</b>	<b>11</b>	<b>56</b>	<b>12</b>	<b>71</b>	<b>31</b>	<b>66</b>	<b>250</b>

Het jongerencontract wordt aangeboden aan jongeren tot 23 jaar. Bij het jongerencontract wordt het huurcontract beëindigd wanneer de leeftijd van 26 jaar wordt bereikt, met een opzegtermijn van een half jaar. De jongere kan dus minimaal drieënhalve jaar op de jongerenwoning blijven wonen. Omdat de huurder bij het beëindigen van het jongerencontract een redelijke kans moet hebben om een nieuwe woning te vinden, blijft bij het accepteren van de jongerencontract de opgebouwde inschrijfduur bij Woningnet van kracht. Door het jongerencontract zal een als jongerenwoning gelabelde woning voor de doelgroep bestemd blijven. Toenmalig minister Spies van Binnenlandse Zaken heeft januari 2012 in een brief laten weten het experiment met belangstelling te volgen. Bij een positief resultaat was zij bereid de regelgeving aan te passen.

<sup>10</sup> De cijfers van Eigen Haard zijn inclusief die van Woonzorg, vanwege de fusie in 2011.

Daarmee zou het mogelijk zijn om ook buiten dit experiment woningen met een jongerencontract te verhuren. De gewenste aanpassing van regelgeving heeft nog niet plaatsgevonden. De betrokken corporaties in Amsterdam zijn gestart met een evaluatie van het jongerencontract; deze is nog niet afgerond.

### 3.1.3 Tijdelijke verhuur

Leegstaande woningen die op de nominatie staan om gesloopt of gerenoveerd te worden, kunnen in het kader van de Leegstandwet tijdelijk worden verhuurd. Tijdelijke verhuur is primair een middel om leegstand te voorkomen. De corporaties Eigen Haard en De Alliantie verhuren overwegend aan jongeren (De Key, Rochdale / DUWO, Stadgenoot en Ymere aan studenten). Het totaal aantal woningen in tijdelijke verhuur van deze corporaties is 450 (peildatum 1 december 2013).

Stadsdeel:	Centrum	Noord	Oost	Zuid	Zuidoost	West	Nieuw-West	<i><b>totaal</b></i>
Corporatie:								
De Alliantie			15	11			25	<b>51</b>
Eigen Haard	31	1	132	4		67	164	<b>399</b>
<b><i>totaal</i></b>	<b>31</b>	<b>1</b>	<b>147</b>	<b>15</b>		<b>67</b>	<b>189</b>	<b>450</b>

In 2013 zijn er geen extra woningen in tijdelijke verhuur bijgekomen. Net als bij tijdelijke verhuur aan studenten is het totaal aantal verhuringen aan jongeren in het kader van de Leegstandwet minder geworden. Vergeleken met ultimo 2012 gaat het om een daling van 101 woningen.

Op het aantal tijdelijke verhuringen kan vanuit het programma jongeren- en studentenhuisvesting geen sturing worden gegeven. Het aantal woningen dat in tijdelijke verhuur beschikbaar komt, is een resultante van plannen voor sloop- nieuwbouw of ingrijpende renovatie. Dit is nader uiteengezet onder tijdelijke verhuur aan studenten (hoofdstuk 2.1.3). Voor jongeren ligt dit niet anders. En net als voor studentenhuisvesting, vergt deze teruggang in woningen voor jongeren een extra inspanning om de opgave van 2.500 jongerenwoningen in 2015 te halen. Bij de nog resterende opgave voor 2014 (hoofdstuk 3.2.2) wordt hierop terug gekomen.

## 3.2 Overzicht 2010-2014

### 3.2.1 2010-2013

Er is drie jaar gewerkt aan het Uitvoeringsplan jongerenhuisvesting 2011-2015. De doelstelling om 2.500 extra wooneenheden voor jongeren te realiseren is voor twee derde bereikt.

Jongerenhuisvesting blijft op studentenhuisvesting achterlopen, in die zin dat voor jongeren minder nieuw wordt gebouwd. Van de gewenste extra woonplekken voor jongeren wordt 20% gevonden in nieuwbouw en 80% in de bestaande woningvoorraad.

*Jongerenhuisvesting 2010-2013*

Jaar:	2011	2012	2013	<b><i>totaal</i></b>
<b>Realisatie:</b>				
<b>Productie</b>				
Nieuwbouw	72	90	94	<b>256</b>
Transformatie	90 <sup>11</sup>	-	-	<b>90</b>
<i>subtotaal</i>	<b>162</b>	<b>90</b>	<b>94</b>	<b>346</b>
<b>Bestaande woningvoorraad</b>				
Labelen	495	268	287	<b>1.050</b>
Tijdelijke verhuur	250	22	0	<b>272</b>
<i>subtotaal</i>	<b>745</b>	<b>290</b>	<b>287</b>	<b>1.322</b>
<b>Totaal</b>	<b>907</b>	<b>380</b>	<b>381</b>	<b>1.668</b>

**3.2.2 Planaanbod 2014**

Om de ambitie te halen zullen er in 2014-2015 nog 830 extra woonplekken voor jongeren bij moeten komen. Om ook de teruggang in tijdelijke verhuur in de opgave van 2.500 extra jongerenwoningen te compenseren, gaat het om nog 100 extra woningen.

In de bestaande woningvoorraad is er ruimte om 750 woningen voor jongeren te labelen. Gezien het aantal labels van de afgelopen jaren, is het niet waarschijnlijk dat de beschikbare ruimte in één jaar zal worden benut.

Inmiddels is de belangstelling voor de bouw van nieuwe woningen enigszins toegenomen, zowel in de nieuwbouw als transformatie van leegstaande (kantoor)gebouwen. In totaal liggen er plannen voor ruim 500 woningen. Met realisatie daarvan en een actieve inzet voor het labelen van woningen voor jongeren kan het gestelde doel van 2.500 extra jongerenwoningen in 2014 haalbaar worden.

*Verwachte start bouw jongereneenheden 2014: 522 wooneenheden*

Project	Initiatiefnemer	Aantal	Toelichting
Van Heenvlietlaan (Zuid)	City Pads	165	Zelfstandige woningen Helpt voor jongeren en helpt voor studenten
Rijswijkstraat 175 (Nieuw-West)	Clever Real Estate/Camelot	232	Zelfstandige woningen Permanente bouw
A.H. Gerhardhuis (Nieuw-West)	Woonzorg NL/ Camelot	125	Transformatie van verzorgingshuis Helpt voor jongeren en helpt voor studenten Voor een periode van 10 jaar

*Van Heenvlietlaan*

Een voormalig kantoor aan de Van Heenvlietlaan in Buitenveldert wordt door de particuliere initiatiefnemer Amsterdam City Pads (onderdeel van Foolen & Reijs Vastgoed) getransformeerd tot 348 woningen voor studenten en jongeren. De exacte verdeling tussen jongeren en studenten

<sup>11</sup> In de Raadscommissie BWK dd. 10 april 2013 is naar aanleiding van de transformatie van het GAK-gebouw besloten de koopwoningen niet mee te rekenen. Met deze aanpassing is tevens de verdeling van studenten- en jongerenwoningen gecorrigeerd.

is niet bekend; er is uitgegaan van een gelijke verdeling. In bovenstaande tabel is alleen het aantal woningen voor jongeren meegeteld.

#### *Rijswijkstraat*

Er zijn plannen voor transformatie van een leegstaand kantoorgebouw tot woonruimte voor jongeren. Camelot ontwikkelt het project en zal de woningen beheren.

#### *A.H. Gerhardhuis*

Het A.H. Gerhardhuis, een voormalig verzorgingshuis van Woonzorg Nederland, is eind 2012 geheel leeg komen te staan. Vooruitlopend op de transformatie wordt het door Camelot antikraak verhuurd aan 50 jongeren/studenten. Na verbouw in 2014 zal het worden verhuurd aan zowel jongeren als studenten. Er is uitgegaan van een gelijke verdeling tussen jongeren en studenten. In bovenstaande tabel is alleen het aantal woningen voor jongeren meegeteld. Camelot zal de woningen ook na de verbouw beheren.

Naast bovengenoemde projecten zijn een aantal plannen in voorbereiding waarvan de financiering of het beheer nog niet zijn gegarandeerd. Voor deze projecten is een stimuleringsbijdrage toegekend, mede gericht op start bouw in 2014.

#### *Projecten in jongerenhuisvesting in ontwikkeling: 1.200 wooneenheden*

Project	Initiatiefnemer	Aantal	Toelichting
Postjesweg (Nieuw-West)	Change=	500	Zelfstandige woningen Permanente bouw
Dolinga/Bijlmerdreef (Zuidoost)	Change=	500	Haalbaarheidsonderzoek in december 2013 afgerond
Klieverink (Zuidoost)	Plegt-Vos/ Rochdale	200	Zelfstandige eenheden Permanente bouw

#### *Change= (Nieuw-West en Zuidoost)*

Met een private partij, Change= wordt intensief overleg gevoerd over een woonconcept specifiek gericht op werkende jongeren tussen de 18 en 30 jaar. Het wonen van jongeren staat hier niet op zich, maar wordt gezien in samenhang met werken, leven, leren. Het gaat om de ontwikkeling van jongeren, wonen is daarvoor een belangrijke randvoorwaarde. Jongeren kunnen naast een woning ook ondersteuning krijgen bij het vinden of behouden van een betaalde baan. Er wordt met diverse partijen samengewerkt, waaronder USG people, De Alliantie, Cisco, Ballast Nedam en ING.

Het concept is publiekelijk gepresenteerd op 5 september 2013. Op die datum is met stadsdeel Nieuw-West ook een samenwerkingsovereenkomst ondertekend voor de bouw van een complex met ca. 500 zelfstandige jongerenwoningen van elk 28 m<sup>2</sup> aan de Postjesweg.

Stadsdeel Zuidoost heeft de hoek Dolingadreef / Bijlmerdreef beschikbaar gesteld om een haalbaarheidsstudie te verrichten voor een tweede project met ca. 500 jongerenwoningen overeenkomstig het voorgestelde woonconcept.

#### *Klieverink*

Naar voorbeeld van het project studentenwoningen in de D-buurt, de Spinozacampus in Zuidoost, is het plan opgevat om een nieuwbouwproject te ontwikkelen met 200 soortgelijke woningen, maar dan voor jongeren. Stadsdeel Zuidoost heeft daarvoor de locatie Klieverink aangeboden. Er wordt gezocht naar een beheerder die tevens garant kan staan voor de huurinkomsten over de gehele exploitatieperiode.

## 4 Flankerend en ondersteunend beleid

### 4.1 Gemeentelijk beleid

#### 4.1.1 Programma Jongeren- en Studentenhuisvesting

De inzet van het programma Jongeren- en Studentenhuisvesting is primair gericht op het aanjagen van de productie en het scheppen van goede condities voor het realiseren van jongeren- en studentenhuisvesting.

Voor uitvoering van het programma wordt de samenwerking gezocht met de woningcorporaties, marktpartijen, stadsdelen, projectdirecties en projectmanagers. Ook de onderwijsinstellingen en de belangenorganisaties van studenten worden bij het programma betrokken. In regulier overleg met de partijen wordt gesproken over realisatie van het aantal woningen voor de doelgroepen en de opgave voor de gewenste ontwikkelingen.

#### 4.1.2 Bouwen aan de Stad II

Voor wat betreft de bestaande woningvoorraad vormen de afspraken in Bouwen aan de Stad II een belangrijk kader. Voor jongeren- en studentenhuisvesting zijn nadere afspraken gemaakt. Deze zijn opgenomen in bijlage II.

#### 4.1.3 Beleid voor bouwen

In 2012 is het Bouwbesluit 2012 in werking getreden. Dit levert de versoepeling van een aantal regels op. Een voorbeeld is dat de minimale oppervlakte van een woning verkleind is naar 18m<sup>2</sup>. Het blijft echter lastig het Bouwbesluit praktisch te vertalen naar studentenhuisvesting. De gemeente Amsterdam heeft in opdracht van het Ministerie van BZK en in samenwerking met Kences (de brancheorganisatie voor studentenhuisvesters) bijgedragen aan de ontwikkeling van een *Handreiking Studentenhuisvesting en Bouwregelgeving*. Deze is in september 2013 gepresenteerd.

Tevens is in het Bouwbesluit 2012 bepaald dat bij transformatie van kantoren niet de bouwkundige eisen voor nieuwbouw gelden, maar de eisen voor bestaande bouw mogen worden toegepast.

#### 4.1.4 Informatie voor studenten en jongeren

Om alle (nieuwe) studenten op elk gewenst moment actuele informatie te kunnen bieden, is de *Woongids voor Studenten* vervangen door een jaarlijkse flyer en een website. Op [www.amsterdam.nl/studentenhuisvesting](http://www.amsterdam.nl/studentenhuisvesting) is informatie over het vinden van woonruimte gebundeld voor studenten en jongeren. Daar wordt ook verwezen naar de Engelse versie van de *Woongids*. Stadsdeel Zuidoost heeft in 2013 ook een eigen magazine *ZO! Studeren in Amsterdam Zuidoost* uitgegeven, met tips voor studenten op het gebied van kunst, uitgaan, sport en eten.

Er leek bij jongeren weinig bekendheid te bestaan over de mogelijkheden voor het vinden van woonruimte. Een in 2012 ontwikkelde *Woongids voor Jongeren* biedt een overzicht van de

relevante informatie. Vanaf 2013 wordt deze gids meegestuurd met de brief die jongeren in Amsterdam van de gemeente ontvangen als ze 18 jaar worden.

#### **4.1.5 Extra inzet jongerenhuisvesting**

##### *Gedeeld belang*

Realisatie van jongerenhuisvesting kan nog steeds een extra impuls gebruiken. In 2012 is vanuit het programma Jongeren- en Studentenhuisvesting een bijeenkomst georganiseerd om een gezamenlijk beeld te vormen over de noodzaak voor jongerenhuisvesting. Aanwezig waren vertegenwoordigers van corporaties, marktpartijen, stadsdelen, de dienst WZS, de onderwijsinstellingen en het bedrijfsleven.

Er is onder meer onderkend dat laagopgeleide werkende jongeren uit Amsterdam weinig kans maken op een woning. Voor jongeren is behoefte aan nieuwe woningen vergelijkbaar of zelfs identiek aan zelfstandige studenteneenheden. Dit heeft geleid tot initiatieven van Change= en Rochdale; in hoofdstuk 3.2.2 is nader op deze plannen ingegaan.

##### *Transformatie van leegstaande verzorgingshuizen en overige gebouwen*

In 2013 is gestart met een inventarisatie van de mogelijkheden voor transformatie van leegkomende verzorgingshuizen in bezit van corporaties tot jongerenhuisvesting. Door ingrijpende veranderingen van de financiering van de zorg wordt een deel van het zorgaanbod losgekoppeld van huisvesting in een verzorgingshuis. Dit zal tot leegstand leiden van een deel van de verzorgingshuizen. De mate waarin dat (op korte termijn) gebeurt is afhankelijk van veel factoren, waaronder beslissingen van de zorginstellingen. Om in het kader van transformatie van verzorgingshuizen tot jongerenhuisvesting in aanmerking te komen voor een bijdrage uit het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting kunnen corporaties tot medio mei 2014 een plan en een aanvraag indienen.

##### *Woon-leer-werkprojecten*

Er zijn in Amsterdam een aantal woon-leer-werk projecten die speciaal gericht zijn op het begeleiden van jongeren, vaak vanaf 18 jaar, soms vanaf 16 jaar, richting zelfstandigheid. Het gaat om jongeren die in de knel zijn geraakt door hun moeilijke thuissituatie. Ze dreigen hierdoor hun startkwalificatie mis te lopen. Schooluitval is een van de indicatoren die kunnen leiden tot het dakloos raken van jongeren na hun achttiende jaar. De problematiek wordt vaak op scholen, zoals de ROC's, gesignaleerd door een schoolmaatschappelijk werker. Zij kunnen dan doorverwijzen naar één van de plekken begeleid wonen binnen zes woon-leer-werk projecten van HVO-Querido, Combiwel en Spirit!. De jongeren krijgen vaak een onzelfstandige wooneenheid aangeboden die op naam staat van de instelling die woonbegeleiding aanbiedt. Binnen een afgesproken periode moet de jongere weer klaargestoomd zijn tot zelfstandigheid en tot het halen van de startkwalificatie. Combiwel biedt coaching aan de jongeren binnen twee woon-leer-werk projecten, het project Riva in Nieuw-West en de Florijn in stadsdeel Zuidoost.

Vooraf de projecten Riva van Eigen Haard en de Molukkenstraat van De Alliantie hebben een bijzondere insteek. Niet alleen heeft de jongere een coach maar hij of zij krijgt ook te maken met een HBO-student die als een maatje klaar staat om gezamenlijk activiteiten te ondernemen, bijvoorbeeld koken, burendag, een tuinfeest met de buurt, huisvergaderingen voorbereiden of samen naar bewonersvergaderingen van de woningcorporatie gaan. De maatjes worden getraind en er is financiering gekomen om dit maatjesproject verder door te ontwikkelen.

## 4.2 Rijksregelgeving

Amsterdam is namens de G4 trekker van het dossier studentenhuysvesting. Om de belemmeringen in rijksregelgeving voor de realisatie van studentenhuysvesting weg te nemen is het Landelijk Actieplan Studentenhuysvesting (LAS) opgesteld. Dit actieplan is eind 2011 door diverse partijen ondertekend waaronder het Rijk en Amsterdam, vertegenwoordigd via de G4 en de Kennissteden. Het actieplan is enerzijds gericht op realisatie van en het toespitsen van regelgeving voor studentenhuysvesting en anderzijds op een meer directe samenwerking van alle betrokken partijen (zowel landelijk als lokaal).

Het Landelijk Platform Studentenhuysvesting (LPS) bespreekt de voortgang van het LAS. Het LPS is in 2013 vier keer bijeen gekomen.

In 2013 heeft het LPS veel aandacht besteed aan de effecten op studentenhuysvesting van landelijke regelgeving rondom wonen zoals afgesproken in het Regeerakkoord van oktober 2012 en het woonakkoord. Het afgelopen jaar hebben de onzekerheden over met name de verhuurdersheffing en de wijziging van het woningwaardingsstelsel (WWS) met een koppeling aan de WOZ-waarde invloed gehad op de investeringsbereidheid voor woningbouw. Het was lang onduidelijk of met de invoering van én de verhuurdersheffing én een gewijzigde opzet van het woningwaardingsstelsel voldoende ruimte overbleef om te investeren in studentenwoningen. Daarbij dient ook voorkomen te worden dat de huren voor studentenwoningen te hoog worden.

Het is nog niet bekend hoe de wijzigingsvoorstellen van het WWS voor studentenwoningen uitpakken. Ook is nog niet bekend of het WWS voor onzelfstandige eenheden wijzigen zal ondergaan.

Op een aantal belangrijke dossiers is met wijziging van de rijksregelgeving weinig voortgang geboekt. Amsterdam blijft met de G4 aandringen op actie op deze dossiers, waaronder de volgende acties van het Rijk.

- Regelen dat voor verhuur aan (internationale) PhD's het campuscontract kan worden gebruikt.
- Wijziging regelgeving voor ruimtelijke plannen, waaronder Crisis- en Herstelwet en Besluit Omgevingsrecht.
- Koppeling tussen de 10-jaarstermijn (voor transformatie kantoren) en verhuur met tijdelijke huurcontracten.
- Mogelijkheid om een tijdelijke situatie van 5 jaar te kunnen omzetten in 10 jaar.
- Het wettelijk verankeren van het jongerencontract.

Er is door het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen een onderzoek gestart naar de effecten van maatregelen, zoals wijziging van het stelsel voor de studiefinanciering, afschaffing van de ov-jaarkaart, verhoging collegegeld, op de behoefte aan studentenhuysvesting. Mede door uitstel van deze maatregelen zijn de eerste resultaten van dit onderzoek niet gepubliceerd.

## 4.3 Inzet van studenten voor de stad

### *Inzet voor leefbaarheid*

Het is alom bekend dat studenten een belangrijke bijdrage hebben aan het sociale, economische en culturele klimaat in de stad. De koppeling tussen wijk en student wordt gelegd door

verschillende organisaties zoals Urban Practice / BOOT, de Academie van de Stad en de Stichting VoorUit. De landelijke databank [www.watwerktindewijk.nl](http://www.watwerktindewijk.nl) geeft een inzicht in projecten waar studenten zich inzetten voor de stad. Nadere informatie hierover is te vinden via websites en nieuwsbrieven als [www.boot-hva.nl](http://www.boot-hva.nl), [www.academievandestad.nl](http://www.academievandestad.nl) en [www.vu.nl/vooruit](http://www.vu.nl/vooruit). Het gaat niet alleen om Nederlandse studenten, ook internationale studenten zijn van groot (economisch) belang voor Amsterdam.

#### *Samenwerking met Studenten*

Regelmatig wordt samengewerkt met de Academie van de Stad. In opdracht van het Programma Jongeren- en Studentenhuisvesting en Stadsdeel Nieuw-West is onderzoek gedaan naar het beheermodel van het voormalige ACTA gebouw aan de Plesmanlaan waar nu 464 studenten wonen. Het gebouw is voor een deel door de bewoners zelf verbouwd onder supervisie van de aannemer. De conclusie is dat zelfwerkzaamheid bij de verbouw een bijdrage kan leveren aan de gemeenschapszin, vooral als het gaat om verbouw van de eigen woning. Ook spelen bewoners een grote rol in het beheer van het gebouw. Het beheermodel wordt als zeer positief gezien. Zelfwerkzaamheid bij de verbouw en bewoners als assistent-beheerders tezamen heeft de kosten voor verbouw en beheer omlaag gebracht. Dat vertaalt zich in de huren.

Twee bachelor studenten hebben onderzoek gedaan naar de relatie tussen het campusgevoel op Science Park en de verbondenheid met Amsterdam. Conclusie is dat studenten die wonen op Science Park het meeste een campusgevoel ervaren en zich verbonden voelen met de stad. Voor studenten die alleen studeren op Science Park staat de campus losser van de stad. Studenten ervaren studeren op Science Park als positief, maar ervaren het park niet als een echte campus. Er zijn aanbevelingen gedaan die kunnen helpen om een steviger campus community te creëren en zodoende de meerwaarde van een campus - met 'Amsterdamse' uitstraling - te bereiken. Gedacht moet worden aan verbetering van de sfeer en uitstraling van de gebouwde omgeving en publieke ruimtes, verhoging van het voorzieningenniveau, een grotere nadruk op het wonen in het park en een uitgebreider aanbod "out-of-class" activiteiten.

Studentenhuisvesting is een populair en inspirerend onderwerp voor studenten. Ook in 2013 is vanuit het Programma Jongeren- en Studentenhuisvesting samengewerkt met studenten. Er zijn diverse adviezen aan studenten gegeven in het kader van hun bachelor- of masterscriptie.

## 5 Financiën

### 5.1 Stimuleringsbudget jongeren- en studentenhuisvesting

In de gemeentebegroting is een structureel budget van € 417.000 per jaar beschikbaar voor het stimuleren van projecten en het wegnemen van knelpunten bij de realisatie van jongeren- en studentenhuisvesting. Het budget wordt beheerd door het Ontwikkelingsbedrijf.

Stimuleringsbudget jongeren- en studentenhuisvesting	Euro x 1.000		
Saldo 1-1-2013			833
Dotatie – structureel 2013	<u>417</u>	+	
			<u>417</u> +
			1.250
Saldo bestedingen 2013	<u>579</u>		
			<u>579</u> -
Saldo 31-12-2013			671

Op 1 januari 2013 bedroeg het saldo € 833.000.

In 2013 is het budget aangevuld met de structurele dotatie van € 417.000.

In 2013 is per saldo ruim € 579.000 aan het budget onttrokken voor stimuleringsbijdragen en kosten voor programmamanagement, onderzoek en advies.

Op 31 december 2013 bedraagt het saldo € 671.000.

Voor een deel van dit bedrag ad € 671.000 zijn verplichtingen aangegaan voor stimuleringsbijdragen aan projecten (deze worden genoemd in hoofdstuk 5.2.1). In totaal gaat het om een bedrag van € 510.000,-, waardoor de vrij besteedbare ruimte binnen het stimuleringsbudget komt op een bedrag van € 161.000.

### 5.2 Stimuleringsbijdragen aan projecten

Om jongeren- en studentenhuisvestingsprojecten te stimuleren en knelpunten weg te nemen worden stimuleringsbijdragen toegekend. De bijdragen worden toegekend vanuit het incidenteel toegekende Stimuleringsbudget Jongerenhuisvesting (inclusief studenten) 2011 en 2012 van € 1,5 miljoen en vanuit het structurele budget jongeren- en studentenhuisvesting. Het incidentele budget van € 1,5 miljoen dat bij de begroting 2011 beschikbaar is gesteld, waarvan € 1 miljoen te besteden in 2011 en € 0,5 miljoen in 2012 is verdeeld over diverse projecten jongeren- en studentenhuisvesting.

De stimuleringsbijdrage wordt door initiatiefnemers zeer gewaardeerd. Ondanks dat de stimuleringsbijdrage relatief klein is vergeleken met de investeringskosten voor het project, blijkt deze een belangrijk “steuntje in de rug” voor de investeringsbeslissing van de initiatiefnemer. Met het verstekken van een stimuleringsbijdrage spreekt de gemeente haar commitment uit voor het project.

Als leidraad voor de besteding gelden de volgende criteria (vastgesteld in het College van B&W 19 april 2011 en de Raadscommissie BWK 18 mei 2011):

- A. Het wegnemen van incidentele knelpunten bij – en daarmee dus het stimuleren van - projecten voor jongeren- en studentenhuysvesting;
- B. Ontwikkelen van nieuwe (beheer) concepten voor (tijdelijke) bewoning van kantoren door jongeren en studenten;
- C. Premie op realisatie van jongerenhuysvesting.

### 5.2.1 Stimuleringsbijdragen toegekend in 2013

In 2013 is aan vijf projecten een stimuleringsbijdrage toegekend voor een totaal bedrag van € 510.000 (College van B&W 10 december 2013, Raadscommissie BWK van 29 januari 2014). Het incidenteel beschikbaar gestelde budget is hiermee volledig belegd.

Uitbetaling van de stimuleringsbijdrage vindt plaats na start bouw. Opgemerkt wordt dat tussen het moment van toekenning, rond het moment dat de initiatiefnemer de investeringsbeslissing neemt, en het moment van uitbetalen bij start bouw minimaal een jaar zit. Dit is een gebruikelijke termijn bij bouwplanontwikkeling.

Project	Initiatiefnemer	Aantal	Toelichting
Jongerenhuysvesting, Postjesweg (Nieuw-West)	Change=	Ca. 500	€ 50.000, criterium C Doelgroep: jongeren Kosten voor de verdere ontwikkeling van het concept Change= gericht op realisatie van nieuwbouw voor jongeren
Jongerenhuysvesting, Dolingadreef/Bijlmerdreef (Zuidoost)	Change=	Ca. 500	€ 50.000, criterium C Doelgroep: jongeren Kosten voor de verdere ontwikkeling van het concept Change= gericht op realisatie van nieuwbouw voor jongeren
Spinozacampus II (Zuidoost)	Plegt-Vos	500	€ 100.000, criterium A Doelgroep: studenten Kosten van bijzondere veiligheidsmaatregelen en gebiedsinrichting van de campus
Zeeburgereiland, Blok 29 A (Oost)	Van Wijnen*	363	€ 160.000, criterium A Doelgroep: studenten Kosten van bijzondere geluidwerende voorzieningen
Jongerenhuysvesting Klieverink, (Zuidoost)	Plegt-Vos	200	€ 150.000, criterium A en C Doelgroep: jongeren Algemene bouwplaatskosten, kosten voor de kwalitatieve uitstraling en voor de ontwikkeling van nieuwbouw voor jongeren.

\* Het College van B&W besloot op 6 december 2011 een bedrag van € 160.000 te reserveren voor nieuwbouw van studentenwoningen op Zeeburgereiland, te realiseren door De Key. Het is voor De Key niet mogelijk gebleken om het project verder te ontwikkelen. Van Wijnen zal het project te realiseren. De Key neemt in de nieuwe constructie het beheer op zich.

## 5.2.2 Overzicht stimuleringsbijdragen 2010-2013

Tot en met 2013 is aan tien projecten, met in totaal circa 3.282 jongeren- en studenteneenheden, een stimuleringsbijdrage toegekend. Het betreft vier projecten met circa 1.362 woningen specifiek voor jongeren.

*Overzicht toegekende stimuleringsbijdragen aan projecten jongeren- en studentenhuisvesting, stand van zaken 31 december 2013*

Project	Initiatiefnemer	Aantal	Toelichting
RIVA (Nieuw-West)	Combiwel / Eigen Haard	72	Uitbetaald € 200.000, criterium A Doelgroep: jongeren Woonbegeleiding voor 1,5 jaar
Zeeburgereiland (Oost)	Domus / Stichting Jan Pietersz. Huis	90	Uitbetaald € 180.000, criterium A Doelgroep: conservatoriumstudenten Kosten geluidisolatie
Spinozacampus (Zuidoost)	Plegt-Vos / DRC	700	Uitbetaald € 250.000, criterium A Doelgroep: studenten Woon- en bouwrijp maken
De Aak (Nieuw-West)	Cocon Vastgoed / Stadgenoot	90	Uitbetaald € 200.000, criterium A + C Doelgroep: jongeren Helft van het tekort
Zeeburgereiland (Oost)	Van Wijnen / De Key	363	Verplicht € 160.000, criterium A Doelgroep: studenten Kosten geluidisolatie
Elseviergebouw S. Burgerhartstraat (West)	DRC	267	Uitbetaald € 300.000, criterium A Doelgroep: studenten Kosten geluidsvoorzieningen en aandacht architectuur ontwerp Dudok
Jongerenhuisvesting, Postjesweg (Nieuw-West)	Change=	Ca. 500	Verplicht € 50.000, criterium C Doelgroep: jongeren Kosten voor de verdere ontwikkeling van het concept Change= gericht op realisatie van nieuwbouw voor jongeren
Jongerenhuisvesting, Dolingadreef/Bijlmerdreef (Zuidoost)	Change=	Ca. 500	Verplicht € 50.000, criterium C Doelgroep: jongeren Kosten voor de verdere ontwikkeling van het concept Change= gericht op realisatie van nieuwbouw voor jongeren
Spinozacampus II (Zuidoost)	Plegt- Vos / DUWO	500	Verplicht € 100.000, criterium A Doelgroep studenten Kosten bijzondere veiligheidsmaatregelen en gebiedsinrichting campus
Klieverink (Zuidoost)	Plegt- Vos	200	Verplicht € 150.000, criteria A en C Doelgroep: jongeren Algemene bouwplaatskosten, kwalitatieve uitstraling en conceptontwikkeling

### **5.3 Afloop gemeentegarantie tijdelijke containerdorpen**

Voor een deel van de tijdelijke studentenhuisvesting in de containerdorpen NDSM-werf, Houthavens en Wenckebachweg is bij start bouw van deze woningen een gemeentegarantie afgegeven (voor ca. 2.100 eenheden). Deze houdt in dat de gemeente een inspanningsverplichting heeft om andere locaties aan te bieden teneinde een exploitatieduur van maximaal 10 jaar te garanderen. Indien geen vervangende locaties worden gevonden neemt de gemeente (een deel van) de uitstaande restschuld over (besluit Gemeenteraad 01-03-2006). Voor drie locaties zijn verlengingen geregeld en ter vervanging van studentenwoningen in de Houthavens zijn in 2010 al 335 nieuwe units gerealiseerd op het Zeeburgereiland. Inmiddels loopt ook de termijn van 10 jaar af. Alleen voor de NDSM-werf is nog een reservering aangehouden van € 1,5 miljoen in het Vereveningsfonds.

## 6 Vooruitblik 2014-2018

Het aantal studenten groeit nog altijd en er zijn lange wachttijden voor in Amsterdam geboren en getogen jongeren voor een zelfstandige woning. Extra inzet van de gemeente voor huisvesting van jongeren en studenten in de gemeente Amsterdam blijft nodig. Daarnaast heeft de gemeente de ambitie om het aantal internationale studenten in Amsterdam te verdubbelen.

Het is aan de nieuwe gemeenteraad om de inzet van de gemeente voor jongeren- en studentenhuisvesting in de periode 2014-2018 te bepalen.

Het concreet noemen van een streefgetal werkt sturend en stimulerend. Voor de nieuwe opgave 2014-2018 wordt voorlopig uitgegaan van 8.000 studenteneenheden en 2.500 jongerenwoningen.

Voor realisatie van de opgave zal in 2014 een programma worden opgesteld inclusief een financiële raming. Voor de strategie en inzet zal gebruik gemaakt worden van trends en ontwikkelingen uit de afgelopen periode. In het navolgende hoofdstuk wordt hiertoe een aanzet gegeven. Ook zal worden teruggegrepen op de resultaten van de bijeenkomst in het najaar van 2013 over de toekomst van studentenhuisvesting in de stad met vertegenwoordigers van woningcorporaties, beleggers, projectontwikkelaars, bouwers, hoger onderwijsinstellingen belangenorganisaties van studenten, stadsdelen en de diensten WZS en OGA. Het verslag van deze bijeenkomst is opgenomen als bijlage III.

### 6.1 Behoeftte aan studentenhuisvesting

Als volledig rekening wordt gehouden met de navolgende genoemde behoefteramingen, dan ligt de opgave voor de periode 2014 -2018 tussen de 3.600 en 20.000 studenteneenheden.

Een realistische en haalbare opgave voor de periode 2014-2018 is 8.000 extra studentenwoningen, dus 2.000 per jaar.

De opgave is als volgt opgebouwd.

- Het jaarlijkse onderzoek van de universiteiten en hogescholen *Studeren in de Topstad* voorziet een groei van het aantal benodigde studentenwoningen in de periode 2014-2018 van 3.600 units.
- Verwacht wordt dat een deel van de tijdelijke woningen voor studenten zal verdwijnen. De vervangingsbehoefte daarvoor wordt geschat op 800 tot 1.400 woonplekken.
- Amsterdam en de Hoger onderwijsinstellingen zetten ook in op een groei van het aantal internationale studenten. Internationale studenten hebben anders dan Nederlandse studenten een acute huisvestingsbehoefte, omdat zij geen mogelijkheid hebben om (tijdelijk) heen en weer te reizen tussen het ouderlijk huis en hun studiestad. Nationaal talent heeft baat bij internationaal talent. Internationaal talent levert een bijdrage aan de verhoging van het kwaliteitsniveau van het hoger onderwijs en draagt in belangrijke mate bij aan de wens van Amsterdam om de arbeidsmarkt en welvaart te versterken. Amsterdam heeft een wens om bij de top van de internationale vestigingssteden te horen. Ter vergelijking: andere Europese Hoofdsteden als London, Parijs, Wenen en Berlijn hebben meer dan 25% internationale studenten. Het College van B&W (september 2011) volgt het voorstel van de Kennis & Innovatieagenda van de Economic Board van Amsterdam tot verdubbeling van het aantal

internationale studenten in 2020. De ambitie voor het verdubbelen van het aantal internationale studenten van 6% naar 12% in 2020 (van 6.000 tot 13.000) komt op een extra 7.000 woonplekken.

- Er is een structureel tekort aan woningen voor studenten waarvan de omvang niet precies bekend is. Het wordt door de hoger onderwijsinstellingen in 2013 geschat op ongeveer 8.000 woonplekken.

## 6.2 Behoeftte aan jongerenhuisvesting

De huisvestingsvraag voor jongeren is lastiger in te schatten dan voor studenten. Een jongere onderscheidt zich niet zo duidelijk als een student van een 'gewone' woningzoekende. Wel is er een duidelijke behoefte van jongeren voor het vinden van een zelfstandige woning en het zetten van een stap naar een zelfstandig bestaan. Dit blijkt uit het aantal actief woningzoekenden op Woningnet. Van de 25.000 actief woningzoekenden per kwartaal is minimaal 40% jonger dan 30 jaar (10% van 18 tot 23 jaar, 15% van 23 tot 26 jaar en naar schatting ruim 15% van 26 tot 30 jaar)<sup>12</sup>. Opgemerkt wordt dat in Woningnet geen onderscheid gemaakt wordt tussen studerende en niet-studerende jongeren, jongeren met een hoge of lage afgeronde opleiding en dergelijke. Een realistische en haalbare opgave voor de periode 2014-2018 is een toename van 2.500 jongeren, ruim 600 per jaar.

## 6.3 Trends en ontwikkelingen voor opgave 2014-2018

### *Verbetering van het huisvestingsklimaat voor studenten*

De laatste jaren is het huisvestingsklimaat voor studenten op diverse terreinen verbeterd. Er is een grotere diversiteit ontstaan in het aanbod van woningen voor studenten. De kwaliteit van studentenhuisvesting is verbeterd doordat meer nieuwe woningen zijn gebouwd en er heeft woningverbetering plaatsgevonden. Uilenstede met bijna 3.000 heeft een enorme kwaliteitsverbetering ondergaan, 707 (ver)nieuwde woningen en de woonomgeving is ingrijpend verbeterd.

In diverse projecten worden koopstudio's gebouwd gericht op de doelgroep studenten, denk aan het GAK-gebouw met 170, Tetterode met 90 en Villa Mokum met 348 koopstudio's. Alhoewel deze woningen niet meegerekend worden in het programma studentenhuisvesting leidt dit aanbod wel tot meer ontspanning op de studentenwoningmarkt.

Studenten hebben naast de mogelijkheid van het specifiek woningaanbod ook andere mogelijkheden om in hun huisvesting te voorzien. Een groot deel van de studenten vindt woonruimte in de particuliere verhuur (40% van het aantal uitwonende studenten<sup>13</sup>, dus nu naar schatting ruim 15.000), inclusief kamergewijze verhuur en verhuur door een hospita. Studenten wonen ook antikraak.

Door het inmiddels op brede schaal toepassen van het campuscontract is een grotere dynamiek ontstaan in de voorraad studentenwoningen en is toegewerkt naar een ijzeren voorraad.

### *Opgave zit in de productie*

Door de verminderde dynamiek in de bestaande woningvoorraad zal sterker ingezet moeten worden op nieuwbouw en transformatie van (kantoor)gebouwen, voor zowel studenten als voor jongeren. Er zal (bijna) geen beroep meer kunnen worden gedaan op de bestaande woningvoorraad. Voor studenten kunnen nog 200 woningen worden gelabeld die waarschijnlijk volledig worden benut in 2014. Voor jongeren is binnen de afspraken van Bouwen aan de Stad II

<sup>12</sup> Woningnet bezien over de vier kwartalen in 2012 en het eerste kwartaal 2013

<sup>13</sup> Notitie Studentenhuisvesting Amsterdam, stand van zaken 2010 (Raadscommissie BWK van 23 maart 2011)

nog ruimte om 750 woningen te labelen. Maar ook voor jongeren verminderen de mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad en neemt de wachttijd voor een sociale huurwoning toe. In de komende jaren zal voor jongerenhuisvesting de aandacht ook worden gericht op een aantal nieuwbouwprojecten en op leegkomende verzorgingshuizen en overige gebouwen van corporaties.

#### *Locaties*

Om de gewenste hoge aantallen jongeren- en studentenwoningen te kunnen realiseren zal de gemeente locaties beschikbaar moeten stellen voor nieuwbouwprojecten van enige omvang. Om investeerders aan te trekken en te binden aan Amsterdam zijn aantrekkelijke proposities nodig. Het kan zijn dat een project alleen haalbaar is in combinatie met andere functies en/of andere doelgroepen. Voor het maken van realistische plannen zal ondersteuning worden geboden voor het vinden van geschikte initiatiefnemers.

#### *Transformatie (kantoor)gebouwen*

Leegstaande kantoren zijn niet gemakkelijk te transformeren tot woonruimte. Tussen 2010 en 2013 zijn er toch nog acht gebouwen verbouwd met in totaal 2.054 eenheden (exclusief de transformatie van het voormalige kantorencomplex Diemervijver in Diemen met 936 zelfstandige eenheden). In de planning 2014 staan nog vier te transformeren gebouwen met in het totaal 1.152 woningen. Het stimuleren van transformatie van leegstaande kantoren en andere gebouwen blijft hoog op de agenda staan. De gemeente kan adviseren over business cases en het aangaan van allianties en het koppelen van eigenaar/investeerder aan een (corporatie-) beheerder.

#### *Transformatie leegkomende verzorgingshuizen*

Vanwege de veranderingen in de zorg zullen de komende jaren verzorgingshuizen van corporaties leeg komen te staan. Indien het niet mogelijk is om de verzorgingshuizen om te vormen tot ouderenwoningen die aan de nieuwe vraag voldoen, kunnen ze mogelijk omgevormd worden tot jongerenwoningen. Hiervoor is € 8 miljoen beschikbaar gesteld in het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting.

#### *Inzet Rijk nodig*

Het Rijk heeft in belangrijke mate de sleutel in handen voor de voortgang van de projecten voor jongeren- en studentenhuisvesting. De afgelopen jaren heeft onzekerheid over landelijke regelgeving (zoals het woningwaarderingstelsel en de verhuurdersheffing) geleid tot uitstel van investeringsbeslissingen. Bij het Rijk zal aangedrongen worden op dusdanige voorwaarden dat rendabel investeren voor jongeren- en studentenhuisvesting tot de mogelijkheden blijft behoren. Verder zal aandacht worden gevraagd voor flankerend beleid dat jongeren- en studentenhuisvesting tot steun kan zijn.

Ook het Rijk ziet mogelijkheden om af te stoten leegstaande rijksgebouwen te benutten voor jongeren en studenten. Echter het Rijk gaat ervan uit dat verkoop marktconform geschiedt waardoor de kans op een rendabele exploitatie na verkoop en transformatie ten behoeve van deze doelgroepen niet groot is. Deze problematiek wordt nader verkend in G4-verband.

#### *Diversiteit partijen*

Woningcorporaties investeren de laatste jaren minder in nieuwbouwprojecten. Daar staat tegenover dat het initiatief vanuit private partijen en beleggers voor studenten- en jongerenhuisvesting is toegenomen. Daarbij zijn nieuwe samenwerkingsverbanden ontstaan, waarbij private partijen het initiatief nemen tot investeren en een corporatie de woningen

gegarandeerd afneemt en beheert (garantstelling voor de huur voor een lange periode of turn key afname van het project).

Door de grotere diversiteit aan partijen ontstaat een meer gedifferentieerd aanbod, zowel wat betreft woningtype als huurniveau.

#### *Brede vraag, breed aanbod*

In Amsterdam is een brede vraag naar studentenhuisvesting. Dat wordt mede bepaald door leeftijd, inkomen (van de ouders), de studiefinanciering, mogelijkheden om bij te verdienen, studieduur, etc., Ook door het karakter van Amsterdam wordt een brede groep studenten aangetrokken. Verder maken studenten over het algemeen gedurende hun studie een ontwikkeling in hun woonsituatie door. De meeste studenten wonen in verschillende woningen in de tijd dat ze studeren. Er is dan ook ruimte voor een gedifferentieerd aanbod en verschillende concepten. Het kan gaan om zowel tijdelijke als permanente huisvesting, om zelfstandige en onzelfstandige eenheden, om goedkope en duurdere woningen, om huurwoningen en koopstudio's, om puur woonruimte en hotelconcepten zoals de Casa 400 en The Student Hotel van City Living, om complexen met alleen studentenwoningen en om een combinatie van jongeren- en studentenwoningen zoals in het GAK-gebouw.

In 2014 staan ook enkele projecten gepland met een vernieuwend concept speciaal voor de huisvesting van jongeren zoals de projecten van Change=.

#### *Huurprijs en betaalbaarheid*

Inmiddels worden ook duurdere studentenwoningen gebouwd die in een behoefte blijken te voorzien, gezien het feit dat ze allemaal snel, direct na oplevering zijn verhuurd.

De Amsterdamse woningmarkt voor studenten kan dat brede aanbod goed aan. Het gaat zeker niet alleen om relatief duurdere woningen, ook moeten betaalbare woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Er zal in de toekomst rekening gehouden moeten worden met de jonger wordende student. Ongeveer 60% van de studenten is nu jonger dan 23 jaar. Duurdere woningen zijn voor hen minder toegankelijk, mede vanwege de regels van de huurtoeslag voor jongeren tot 23 jaar. In de opgave 2014-2018 zal ruimte zijn voor relatief duurdere woningen, maar er zal ook aandacht moeten blijven voor de betaalbaarheid van studentenhuisvesting.

#### *Zelfstandig en onzelfstandig*

Van de woningen die er door nieuwbouw of transformatie zijn bijgekomen in de periode 2010-2013 is ongeveer 25% onzelfstandig (inclusief hotelkamers) en 75% zelfstandig. Er is behoefte aan beide vormen van wonen, waarbij studenten aandringen op de bouw van meer onzelfstandige woningen.

#### *Permanent en tijdelijk*

Studenten dringen aan op de bouw van permanente woningen. Ook de komende jaren zal de inzet gericht worden op realisatie van permanente woningen of - afhankelijk van de locatie - woningen voor een periode van minimaal 15 jaar. Voor het halen van de ambitieuze doelstellingen moeten alle kansen worden benut. Tijdelijke huisvesting, zoals soms het geval is bij transformatie van kantoren en verzorgingshuizen voor een periode van 10 jaar voorziet in de vraag naar woonruimte. Ook met tijdelijke huisvesting wordt aan de brede vraag naar woonruimte voldaan.

*Ijzeren voorraad voor studenten en jongeren*

Door gebruik te maken van het campuscontract voor studenten en de pilot met het jongerencontract zijn de afgelopen jaren woningen blijvend bestemd voor beide doelgroepen. Het campuscontract wordt zowel door corporaties als ook door particuliere partijen gebruikt. Verwacht wordt dat, mede door de steun van het Rijk voor het jongerencontract, toegewerkt kan worden naar ook een ijzeren voorraad jongerenwoningen in Amsterdam.

## Bijlage I Resumé transformatie tot jongeren- en studentenwoningen

In twaalf leegstaande gebouwen in Amsterdam is de transformatie naar jongeren- en/of studentenhuisvesting afgerond, gestart of in voorbereiding. In totaal gaat het om 3.206 wooneenheden (exclusief ruim 900 wooneenheden Diemervijver in Diemen). Het overgrote deel van de transformaties betreft leegstaande kantoren. Daarnaast is een buurtcentrum, een universiteitsgebouw, gebouw voor zorginstellingen en winkelruimte getransformeerd. In 2014 wordt ook een verzorgingshuis getransformeerd tot woningen voor jongeren en studenten.

Project	Eigenaar / Initiatiefnemer	Aantal	Toelichting
GAK-gebouw (West)	Stadgenoot / AM	150	Transformatie van kantoorgebouw 90 zelfstandige huurwoningen voor jongeren 60 zelfstandige huurwoningen voor studenten (exclusief 170 koopstudio's voor studenten) Permanente bouw
Elseviergebouw S. Burgerhartstraat (West)	DRC	267	Transformatie van kantoorgebouw 187 zelfstandige en 80 onzelfstandige woningen voor studenten Permanente bouw
ACTA-gebouw (Nieuw-West)	De Alliantie / Transformatie-team Benraad	464	Transformatie universiteitsgebouw Verbouw mede met zelfbouw studenten Onzelfstandige eenheden voor studenten Voor periode van 10 jaar Beheer door Stichting Tijdelijk Wonen ACTA
Elseviergebouw Jan van Galenstraat (Nieuw-West)	City Living	709	Transformatie van kantoorgebouw Verbouw (450 kamers) en aanvullende nieuwbouw (259 kamers) Hotelkamers voor (buitenlandse) studenten Permanente bouw Beheer door City Living
Rembrandtpark-gebouw (Nieuw-West)	Haagse Hotelschool	256	Transformatie van kantoorgebouw Onzelfstandige eenheden voor studenten Permanente voor tijdelijk intern wonen Beheerd door Haagse Hotelschool
De Aak (Nieuw West)	Cocon	181	Transformatie van gebouw met zorginstellingen Zelfstandige eenheden voor jongeren (90) en onzelfstandige eenheden voor studenten (15) Permanente bouw Beheerd door Stadgenoot

Cascade, 1 <sup>e</sup> Schinkelstraat (Zuid)	Lingotto / 4Winden	2	Transformatie van een buurthuis Zelfstandige woningen voor studenten Permanente bouw
Jan de Louterstraat (Nieuw-West)	Duyncroft BV	17	Transformatie van een winkelruimte Onzelfstandige eenheden Permanente bouw
Start gepland in 2014			
Blue-Gray (voormalig NISPA- gebouw) (Zuidoost)	Tilma Bouw	348	Transformatie van kantoorgebouw Zelfstandige eenheden voor studenten Permanente bouw
A.H. Gerhardhuis (Nieuw-West)	Woonzorg NI / Camelot	250	Transformatie van een verzorgingshuis 125 eenheden voor studenten en 125 eenheden voor jongeren Voor periode van 10 jaar
Van Heenvlietlaan (Zuid)	City Pads	330	Transformatie van kantoorgebouw 165 zelfstandige eenheden voor jongeren en 165 voor studenten Permanente bouw
Rijswijkstraat 175 (Nieuw-West)	Clever Real Estate (Klokgroep Druten) / Camelot	232	Transformatie van kantoorgebouw Zelfstandige woningen voor jongeren Permanente bouw
Campus Diemen Zuid14 (Diemen)	Snippe BV	(936)	Transformatie van kantoorgebouwen Zelfstandige woningen voor studenten Permanente bouw

<sup>14</sup> Gemeente Diemen, niet in telling meegenomen

## Bijlage II Afspraken uitwerking Bouwen aan de Stad II

In september 2011 is Bouwen aan de Stad II ondertekend. Een uitwerking daarvan voor (onder andere) jongeren- en studentenhuisvesting is later in 2011 gemaakt. In oktober 2011 is het Portefeuillehoudersoverleg akkoord gegaan met de aanvullende afspraken uitwerking Bouwen aan de Stad II. De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam hebben respectievelijk in november en december 2011 ingestemd met de aanvullende afspraken van de uitwerking Bouwen aan de Stad II. Het College van B&W is 20 maart 2012 akkoord gegaan met de aanvullende afspraken.

### Afspraken uitwerking Bouwen aan de Stad II Periode 2011 t/m 2014

#### Doelgroepen

##### Aanvullend op artikel 15. Studentenhuisvesting

1. Woningen tot 40m<sup>2</sup> in de stadsdelen Centrum, Zuid, Oost en West (binnen de Ring) en 50m<sup>2</sup> in de stadsdelen Noord, Nieuw West, West (buiten de Ring) en Zuidoost kunnen zonder expliciete toestemming van de gemeente voor studenten worden gelabeld. Op een woning van meer dan 40m<sup>2</sup> respectievelijk 50m<sup>2</sup> vindt de labeltelling plaats op grond van het aantal gehuisveste studenten (twee studenten = twee labels, drie studenten = drie labels). De corporaties zijn terughoudend met het labelen van woningen groter dan 40 m<sup>2</sup> respectievelijk 50 m<sup>2</sup>. Woningen groter dan 40m<sup>2</sup> respectievelijk 50m<sup>2</sup> kunnen uitsluitend met toestemming van de gemeente worden gelabeld na advies daarover van het betreffende stadsdeel. Dit alles tot het maximaal aantal af te geven labels, zoals vastgelegd in Bouwen aan de Stad II<sup>15</sup>.
2. WZS houdt bij welke woningen gelabeld zijn voor (en ook verhuurd worden aan) studenten. Corporaties leveren daartoe de benodigde informatie. Uiterlijk in december 2013 is er een evaluatie en wordt bekeken of het maximum aantal labels voor studenten moet worden aangepast.
3. De corporaties komen met een inventarisatie van complexen die door vertraging van de stedelijke vernieuwing pas op een later tijdstip een aanpak (sloop of hoog niveau renovatie) krijgen.
4. Alle partijen zijn het met elkaar eens dat tijdelijke verhuur geen doel op zich is, maar een middel om leegstand tegen te gaan.
5. Gelabelde studentenwoningen kunnen kamergewijs worden verhuurd. De gemeente Amsterdam gaat de stadsregio voorstellen de Huisvestingsverordening op dit punt aan te passen.
6. Jaarlijks zal de samenstelling van de woningvoorraad worden gezien als ook het effect op de voorraad van de afspraken over studenten- en jongerenhuisvesting.

##### Aanvullend op artikel 16. Jongerenhuisvesting

1. Het Jongerencontract is in 2011 ingevoerd als experiment/pilot van Stadgenoot en Eigen Haard en Rochdale. Het experiment kan alleen vast beleid worden op basis van evaluatie. Het jongerencontract wordt aangeboden aan een jongere tot 23 jaar, zodat een

---

<sup>15</sup> Per 1 januari 2011 is de mogelijkheid voor het labelen van woningen voor studenten met 1.000 verruimd tot een totaal van 1.800.

- jongere minimaal drieënhalp jaar op de jongerenwoning kan blijven wonen. Het jongerencontract kan ook worden ingezet ten behoeve van de uitstroom van begeleid wonen uit Woon Leer Werk trajecten.
2. Er worden 1.000 woonplekken voor jongeren gelabeld, waarbij aangesloten wordt bij de behoefte aan jongerenhuisvesting in de verschillende stadsdelen.
  3. WZS houdt bij welke woningen gelabeld zijn voor (en ook verhuurd worden aan) jongeren. Corporaties leveren daartoe de benodigde informatie.
  4. Woningen tot 40 m<sup>2</sup> in de stadsdelen Centrum, Zuid, Oost en West (binnen de Ring) en Zuidoost kunnen zonder expliciete toestemming van de gemeente voor jongeren worden gelabeld. Woningen van meer dan 40 m<sup>2</sup> respectievelijk 50 m<sup>2</sup> kunnen uitsluitend met toestemming van de gemeente worden gelabeld na advies daarover van het betreffende stadsdeel. Deze grotere woningen zullen in geval van jongerenhuisvesting bij voorkeur aan samenwonenden of jonge gezinnen worden aangeboden.
  5. De huidige 80 Woon Leer Werk plekken (WLW plekken) worden gecontinueerd. De woonbegeleiding wordt in 2011 nog betaald uit incidentele middelen. Vanaf 2012 is de woonbegeleiding van de 80 WLW plekken structureel gefinancierd. Dit aantal is exclusief het RIVA-project in Nieuw West, waarvoor separate afspraken zijn gemaakt.
  6. De uitstroom uit de WLW plekken naar een reguliere woonplek is problematisch. Het doel van de WLW plekken is echter het behalen van een startkwalificatie en niet de woonplek. Deelname aan een WLW traject mag daarom in geen geval verworden tot een snellere route naar reguliere woonruimte. Jongeren op een WLW plek zoeken zelf naar nieuwe woonruimte. Zij schrijven zich, direct bij binnenkomst op een WLW plek, in bij WoningNet (en/of Studentenwoningweb). Bij naderende uitstroom moeten zij actief op woningen reageren. Aanvullend kunnen zij ook via andere wegen woonruimte zoeken. Als een deelnemer uiteindelijk geen passende woning heeft gevonden om te kunnen uitstromen, dan kan de jongere in aanmerking komen voor voorrang. De zorgpartij - gehoord de corporatie - maakt de afweging of een aanvraag voor voorrang aan de orde is. Criterium voor voorrang is in ieder geval dat de betreffende jongere zelf aantoonbaar voldoende actief heeft gezocht naar woonruimte.

# Bijlage III Verslag bijeenkomst Studentenhuisvesting in Amsterdam

Verslag van de bijeenkomst 'Studentenhuisvesting in Amsterdam' bij het ProjectManagement Bureau op 29 oktober 2013.

*In september 2013 zijn de nieuwe cijfers van de Amsterdamse Hoger Onderwijsinstellingen over de groei van het aantal studenten en de behoefte aan studentenhuisvesting bekend geworden. Voor de programmamanager Jongeren- en Studentenhuisvesting Lous Vinken, aanleiding om dieper in te gaan op de opgave 2014-2018 waar Amsterdam voor staat. Aan de discussie is deelgenomen door vertegenwoordigers van corporaties, investeerders, projectontwikkelaars en bouwers, belangenorganisaties van studenten, hoger onderwijsinstellingen, stadsdelen en de diensten WZS en OGA.*

## **Introductie**

Bob van der Zande (opdrachtgever programma Jongeren- en Studentenhuisvesting) heet iedereen welkom en is blij met de grote opkomst en de vele nieuwe gezichten. Het is goed om met elkaar in gesprek te gaan, juist ook omdat er een aantal nieuwe partijen zijn toegetreden tot het veld dat studentenhuisvesting ontwikkelt. Amsterdam staat aan de vooravond van een nieuwe opgave en in deze bijeenkomst bespreken we met elkaar op welke manier deze opgave ingevuld kan worden. Een belangrijk thema voor de toekomst van studentenhuisvesting is de prijs en de kwaliteit van de woningen.

## **Presentatie Natascha van Bennekom (manager programma Jongeren- en Studentenhuisvesting) over de stand van zaken programma studentenhuisvesting 2010-2014.**

Eind 2013 zijn 7.000 van de 9.000 eenheden voor studenten gerealiseerd. Er rest één jaar om 2.000 eenheden te realiseren. De kansen in de bestaande woningvoorraad nemen af met als gevolg een grotere opgave in de productie (nieuwbouw en transformatie (kantoor)gebouwen). Een paar facts & figures worden uitgelicht:

- /// Zelfstandige eenheden 75% vs. onzelfstandige eenheden 25%
- /// In de productie is 60% nieuwbouw en 40% transformatie van (kantoor)gebouwen
- /// In stadsdeel Oost alleen nieuwbouw en in stadsdeel Nieuw-West alleen transformatie
- /// Stijging van de huurprijzen
- /// Realisatie voornamelijk aan de randen van de stad

## **Lianne Hulsebosch (projectleider studentenhuisvesting UvA/HvA) presenteert de bestaande onderzoeken op het gebied van kwaliteit van studentenhuisvesting.**

De nieuwe cijfers van Studeren in de Topstad ramen de groei van het aantal studenten en de daaruit voortvloeiende behoefte aan huisvesting tussen 2014-2018 op 3.600 extra eenheden. Het aantal buitenlandse exchange studenten en PhD's is hierbinnen geraamd op 800. Na 2018 zal de groei weer aantrekken. De groei van buitenlandse studenten is moeilijk te voorspellen. De afgelopen jaren was de groei minder dan verwacht terwijl het aantal PhD's juist boven verwachting toenam.

De woonwensen van studenten lopen uiteen in de verschillende onderzoeken. Wat vaker terugkomt is dat studenten prijs en locatie van belang vinden, het hebben van faciliteiten in de buurt, het met 3 à 4 andere studenten delen van voorzieningen, een goede verbinding met de stad en de onderwijsinstelling en tenslotte privacy. De zwaarwegendste wens betreft de hoogte van de huurprijs. Daarbij moet bedacht worden dat het gaat om onderzoeken die zijn verricht onder studenten die al in Amsterdam wonen. Het aspect beschikbaarheid zal onder de mensen die nog gaan studeren zwaarder meewegen.

### **Lous Vinken (manager programma Jongeren- en Studentenhuisvesting) over de opgave en kansen 2014-2018.**

De opgave is wat hoger dan de geraamde 3.600 eenheden van Studeren in de Topstad, namelijk 5.000 eenheden. Dit is wegens het verdwijnen van een aantal tijdelijke eenheden in 'containerdorpen' deze periode.

Is de opgave tot nu toe vooral kwantitatief en aanbodgericht ingevuld, in de komende periode zal het accent meer verlegd moeten worden naar kwalitatief vraag gestuurde projecten.

In de komende opgave zullen de volgende kwaliteiten centraal staan:

- /// Betaalbare huren voor de jonger wordende studentenpopulatie
- /// Meer keuze in het woningaanbod (denk aan grootte, type, mate van afwerking)
- /// Bereikbaarheid faciliteiten, onderwijsinstellingen en het uitgaansleven
- /// Identiteit wooncomplexen
- /// Flexibiliteit b.v. exploreren mogelijkheden van samenvoegen woningen op langere termijn en nieuw beleid woningdelen (ook in de nieuwbouwcomplexen)
- /// Product studentenhuisvesting passend bij de locatie

Amsterdam stopt geen energie meer in tijdelijke huisvesting op lege kavels. Wel kan bij transformatieprojecten nog worden ingezet op tijdelijke huisvesting. De ervaring leert dat studentenhuisvesting op lege kavels pas na 15 jaar rendabel is. De grens tussen semi-permanent en permanent vervaagt. Investeerders kijken na afloop van de termijn opnieuw naar de behoefte op die plek en naar mogelijkheden voor goede investeringen. Als dit de continuering van studentenhuisvesting is en de locatie blijft daarvoor beschikbaar, dan zullen investeerders daarop inzetten.

### **Uitgelichte discussieonderwerpen**

#### **Toekomst onderwijsmaatregelen en studentenpopulatie**

Kences onderzoekt de te verwachten gevolgen van het leenstelsel, de OV studentenjaarkaart, de verhoging van de collegegelden en de afschaffing van de huurtoeslag. Ingeschat wordt dat de betaalbaarheid van woningen aan belang zal toenemen, evenals de kwaliteitseisen.

Veranderingen leiden over het algemeen tot een tijdelijke dip in studentenaantallen om daarna weer aan te trekken. Een langduriger trend is dat studenten steeds jonger worden, mede door de strengere richtlijnen rondom de studiebeurs.

De hoger onderwijsinstellingen leggen steeds meer nadruk op excellente studenten, selectie aan de poort en het aantrekken van internationaal talent. Internationaal moet Amsterdam zich als studiestad sterk positioneren. De gemeente moet zich samen met onderwijsinstellingen profileren om concurrentie van andere steden aan te kunnen. Het bieden van diversiteit aan studentenwoningen hoort daarbij, zoals The Student Hotel.

### **Markt studentenhuisvesting**

Waar de woningmarkt voor studenten in Amsterdam vrij homogeen was, wordt deze steeds heterogener. Dit zien we bijvoorbeeld terug in de gevraagde huurprijzen en in het toegenomen aantal concepten voor studentenhuisvesting. Als binnen de stad, maar ook binnen een kleiner gebied de concepten genoeg van elkaar verschillen, zal er geen concurrentie optreden. Er is een grote diversiteit aan studenten wat maakt dat de ene student voor het ene concept en de andere student voor het andere concept zal kiezen.

De grens tussen jongerenhuisvesting en studentenhuisvesting lijkt te vervagen. Sommige beleggers beschouwen jongerenhuisvesting als groep waar ook studenten onder kunnen vallen. Andere beleggers en beheerders richten zich weer specifiek op studentenhuisvesting. Het verschil tussen een jongere en een student zit in het campuscontract dat alleen bedoeld is voor jongeren die ingeschreven staan bij een hoger onderwijsinstelling of voltijd MBO opleiding. Het jongerencontract is nog een experiment dat uitgevoerd wordt door Stadgenoot, Rochdale en Eigen Haard. Of het echt werkt wordt geëvalueerd en zal in de praktijk blijken als een jongere weigert de kamer een half jaar na zijn of haar 26ste verjaardag te verlaten.

De universiteiten hebben controle afspraken met corporaties in verband met het handhaven van het campuscontract. Voor particuliere organisaties geldt dat in het erfpachtcontract voor studentenhuisvesting staat dat het uitgeven van campuscontracten aan bewoners verplicht is. Het feitelijk gebruik wordt gecontroleerd en verkeerd gebruik leidt tot een boete/bijbetaling.

### **Opgave studentenhuisvesting en beleggers**

Nederlandse banken financieren geen vastgoed meer, waardoor er meer eigen vermogen en inbreng van buitenlandse banken nodig is (verhouding 40% resp. 60%). Het gevolg is dat er minder grootschalige projecten zijn. Er zijn wel grote particuliere partijen die er in toenemende mate geld voor vrij maken. Een ander positief punt is dat Nederland een goede reputatie heeft op het gebied van huren en betalingsgedrag.

Voor investeerders is het benadrukken van het tekort aan studentenhuisvesting belangrijk, dus het kan strategisch zijn om de spanningsindicator van 8.000 studenteneenheden te benadrukken in plaats van de opgave van 5.000 eenheden. De tijdelijke woningen in de bestaande woningvoorraad die binnen de leegstandsverordening verhuurd worden dragen niet bij aan de spanningsindicator of opgave. Dit is tot nu toe een vrij constant aantal, er vallen tijdelijke woningen af en er komen weer tijdelijke woningen bij in een ander sloop-nieuwbouwtraject.

De vraag of de gemeente diverse tenders zal uitbrengen in verband met de opgave van 5.000 eenheden wordt aangevuld met de vraag om een visie op studentenhuisvesting in de stad. Vooralnog ligt het antwoord besloten in het continue gesprek - inclusief de selectie voor locaties met verschillende posities in de stad - tussen de gemeente en partijen (studentenhuisvesters, investeerders, ontwikkelaars en studentenbonden). Zo wordt gaandeweg een langere termijn visie bepaald en de kwaliteit van de opgave van 5.000 eenheden gespecificeerd. Hierbij kunnen verschillende locaties nader worden gepositioneerd. Het gaat niet alleen om aantallen, maar ook om aspecten die bijdragen aan succesvolle (vernieuwende) projecten die voldoen aan de eisen van nu en de toekomst. Dit helpt beleggers ook over de streep. Opgemerkt wordt dat de invulling van de opgave niet te veel aan de markt moet worden overgelaten. Van de gemeente wordt verwacht dat zij duidelijker hun visie inbrengt.

### **Afsluiting**

*Lous bedankt alle deelnemers voor aanwezigheid en inbreng. Het ging over het gezamenlijk neerleggen van een visie op de toekomst van studentenhuisvesting in Amsterdam. Deze bijeenkomst levert daarvoor een goede input. We moeten met elkaar bedenken wat de beste toevoeging voor de stad is, gezien vanuit studenten en gezien vanuit investerende partijen. Er ligt een opgave voor meerdere jaren en daarom is het belangrijk om elkaar goed te verstaan. Dit was een vruchtbaar overleg waar gevolg aan zal worden gegeven.*