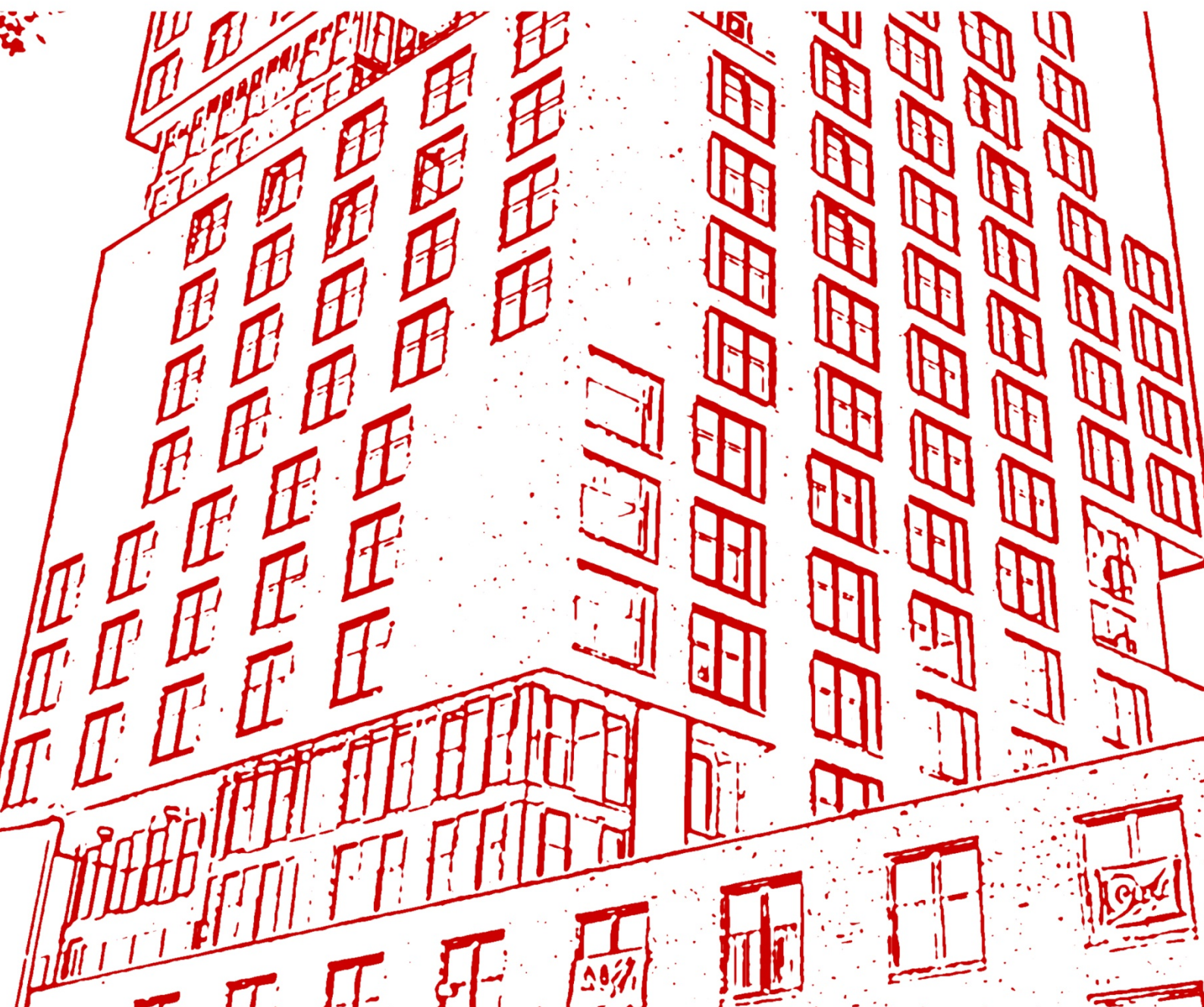


STUDENTENHUISVESTING

kansen voor de commerciële projectontwikkelaar?



Studentenhuisvesting

Kansen voor de commerciële projectontwikkelaar?

Auteur R. (Rens) Hagen
renshagen@gmail.com
+31 (0)6 158 23 106

Onderwijsinstelling Rijksuniversiteit Groningen
Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen
Master Vastgoedkunde

Begeleidend docent prof. dr. E.F. (Ed) Nozeman
e.f.nozeman@rug.nl

Tweede beoordelaar dr. H.J. (Henk) Brouwer
h.j.brouwer@rug.nl

Datum 27 april 2011

Status Definitief

Versie 2

Aantal pagina's 86 (totaal)
65 (exclusief voorwoord, samenvatting en
bijlagen)

Voorwoord

September 2008 ben ik begonnen aan het schakelprogramma van de masteropleiding Vastgoedkunde aan de Rijksuniversiteit Groningen, Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen. Het zogenaamde lange-afstand-studeren was voor mij niet bepaald een optie, aangezien ik oorspronkelijk uit de Randstad kom. Op zoek naar een kamer dus! Dit bleek geen makkelijke opgave. Uiteindelijk vond ik tijdens KEI-week, 3 weken voor aanvang van de opleiding, een kleine kamer in het centrum die bovendien veel te duur was. Desalniettemin had ik op dat moment geluk. Nu staat Groningen erom bekend dat de druk op de studentenhuisvestingsmarkt niet al te groot is. Hoe lastig moet het niet zijn als je een kamer zoekt in steden met een groot kwantitatief tekort als Amsterdam of Utrecht? Daarmee had ik direct een onderwerp te pakken voor mijn afstudeeronderzoek.

Voor u ligt het resultaat van het onderzoek naar het tekort aan studentenhuisvesting. Daarbij is onderzocht of commerciële projectontwikkelaars een rol kunnen spelen bij het oplossen van dit tekort. Nog altijd is de vastgoedmarkt niet hersteld van de crisis; studentenhuisvesting zou een zekere afzet betekenen in onzekere tijden. De vraag is echter: is het rendabel projecten te ontwikkelen binnen deze markt?

Mijn dank gaat uit naar mijn begeleider van de Rijksuniversiteit Groningen, Ed Nozeman. Zijn goede feedback op de thesis heeft mij zeer geholpen het onderzoek tot een goed einde te brengen. Hij wist mij, zeker aan het einde, net dat zetje in de rug te geven wat ik nodig had om het onderzoek op tijd af te ronden. Zijn bijzonder snelle reacties hebben mij af en toe verbaasd. Zelfs als ik 's avonds laat een mail stuurde, reageerde hij vaak diezelfde avond nog. Dat is een compliment waard.

Een dankwoord aan alle geïnterviewde personen mag uiteraard niet ontbreken. De informatie die zij hebben gegeven is van cruciaal belang geweest voor mijn onderzoek. Ook wil ik een aantal van mijn medestudenten bedanken, met name Bernd Ensing en Sjoerd Harleman. Zij zijn tijdens het gehele proces goede 'sparringpartners' geweest.

Voor de nieuwe generatie studenten hoop ik dat het probleem snel de wereld uit geholpen is. Wellicht draagt dit onderzoek een steentje bij.

Rens Hagen, april 2011

Samenvatting

De studentenhuisvestingsmarkt

Het aantal (voltijd) studenten in Nederland wordt geschat op ruim 596.000 (2010). Tot het studiejaar 2020 / 2021 wordt een stijging verwacht tot ongeveer 740.000 studenten (+ 24,1%). In 2010 was 56,5% van de studenten met studiefinanciering uitwonend. Het absolute aantal uitwonende studenten komt daarmee op bijna 342.000. Tot het studiejaar 2020 / 2021 wordt verwacht dat dit aantal zal oplopen tot ruim 427.000.

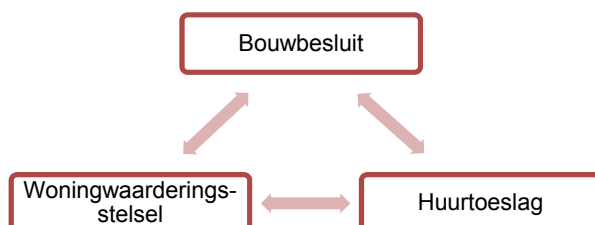
Het inkomen van HBO- en WO-studenten bedraagt in 2009 respectievelijk € 918,- en € 945,- per maand. Geschat wordt dat de student in 2011 gemiddeld € 327,- huur per maand betaalt (all-in) voor een woning binnen de sociale sector en € 356,- voor een woning binnen de particuliere sector. Dit betekent dat de gemiddelde student bijna 40% van zijn inkomen kwijt is aan woonlasten.

25% van de studentenhuisvestingsmarkt is in handen van sociale studentenhuisvesters. De particuliere markt neemt 71% voor haar rekening (4% overig). Tot 2015 moeten er naar verwachting 60.000 studentenwoningen worden bijgebouwd. Gezien de marktverhoudingen zullen de commerciële partijen ongeveer 45.000 woningen aan de voorraad moeten toevoegen.

De druk op de studentenhuisvestingsmarkt varieert aanzienlijk tussen de studentensteden. Steden als Groningen en Maastricht kennen voornamelijk een kwalitatief tekort. De steden met de grootste kwantitatieve tekorten zijn Amsterdam, Leiden en Delft. In een later stadium van het onderzoek bleek Utrecht ook aan dit rijtje te moeten worden toegevoegd.

Oorzaken van het tekort

De belangrijkste oorzaak van het tekort aan studentenhuisvesting is de boven verwachting sterk gestegen studentenaantallen. Belangrijke oorzaak van de achterblijvende productie van studentenwoningen is de 'dodelijke driehoek':



- Het Bouwbesluit zorgt ervoor dat er te duur gebouwd wordt;
- Het woningwaarderingsstelsel zorgt ervoor dat er te weinig huur kan worden gevraagd;
- Al kan er wel voldoende huur worden gevraagd, gebeurt dit niet. Studenten komen dan niet meer in aanmerking voor huurtoeslag, wat tot gevolg heeft dat zij de huur niet kunnen betalen.

De ‘dodelijke driehoek’ heeft tot gevolg dat er niet rendabel ontwikkeld kan worden binnen de studentenhuisvestingsmarkt.

Ook extra regels bovenop het Bouwbesluit, zoals onnodig hoge parkeernormen, worden door experts genoemd als knelpunt.

Oplossingen voor het tekort

Oplossingen om het tekort op te lossen zijn het versimpelen van bouwregelgeving, het afschaffen van extra regelgeving bovenop het Bouwbesluit, het versimpelen van de huurregels (de combinatie huurtoeslag – woningwaarderingsstelsel), het oprekken van de termijn binnen de Leegstandswet en Wabo tot 10 jaar en het herinvoeren van huurtoeslag voor onzelfstandige woningen. Deze oplossingen zijn echter nog niet aan de orde, aangezien de regelgeving hiervoor aangepast moet worden.

Er moet creatief worden omgegaan met de oplossingen die wel voor de hand liggen, waaronder IFD-bouwen, het bouwen van containerwoningen, het optimaal benutten van tijdelijke oplossingen, het herbestemmen van kantoren, het ontwikkelen van betaalbare locaties en het hanteren van het campuscontract.

Mogelijkheden voor de commerciële projectontwikkelaar

Onder de huidige omstandigheden is het verhuren van studentenwoningen onrendabel. Daarom is gezocht naar andere oplossingen. Voorbeeldprojecten laten zien dat afgestapt moet worden van de traditionele verhuurwijze. De oplossing kan gezocht worden in het faciliteren van short-stay. Samenwerking met sociale studentenhuisvesters kan ook uitkomst bieden. De commerciële projectontwikkelaar kan studentenwoningen direct verkopen aan de student. Het risicovolle verhuurbare gedeelte verkoopt hij dan aan een woningcorporatie.

Inhoudsopgave

Voorwoord	I
Samenvatting	II
1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Probleemstelling	3
1.3 Doelstelling	3
1.4 Vraagstelling	4
1.5 Conceptueel model	5
1.6 Type onderzoek	6
1.7 Relevantie	7
1.8 Leeswijzer	8
2 Theoretisch kader	9
2.1 Vierkwadrantenmodel	9
2.2 De woningmarkt	12
2.3 Aantal (voltijd) studenten en ontwikkeling	15
2.4 Woonsituatie studenten	16
2.5 Inkomsten & uitgaven aan woonlasten	17
2.6 Rol van de student binnen de woningmarkt	19
2.7 Aanbod & vraag	20
2.8 De huurprijsfunctie	23
2.9 Conclusies & hypothesen	27
3 Empirisch onderzoek	28
3.1 Operationalisatie	28
3.2 Oorzaken van het tekort	32
3.3 Mogelijke oplossingen om het tekort op te lossen	37
3.4 Extra oplossingen	48
3.5 Rol voor de commerciële projectontwikkelaar?	49
3.6 Conclusies & hypothesen	51
4 Praktijkvoorbeelden	53
4.1 Operationalisatie	53
4.2 City Campus MAX, Utrecht	53
4.3 Villa Mokum, Amsterdam	55
4.4 City Living studentenhotel, Amsterdam	55
4.5 Additionele informatie	56
4.6 Conclusies	57

4.7	Toetsing van de hypothesen	58
5	Conclusies en aanbevelingen	60
5.1	Conclusies	60
5.2	Aanbevelingen	61
5.3	Reflectie	63
Bronnen	64
Bijlagen	66
Bijlage 1	Begrippen & afkortingen	67
Bijlage 2	Kanttekeningen bij dataverzameling Kamernet	70
Bijlage 3	Vragenlijst interview	71
Bijlage 4	Percentage studenten jonger en ouder dan 23	75
Bijlage 5	Residuele grondwaardeberekening	76

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Er is zowel een grote kwantitatieve als kwalitatieve vraag naar studentenwoningen in Nederland (Laagland'advies, 2010). Volgens verschillende bronnen zijn er tot 2015 naar verwachting 60.000 extra kamers nodig. Gemeenten, onderwijsinstellingen, sociale studentenhuysvesters en studentenorganisaties slaan de handen ineen om het tekort aan studentenhuysvesting aan te pakken (Sum, 2010). Er is dus voldoende draagvlak voor het ontwikkelen van studentenwoningen. Toch komt de realisatie van studentenwoningen moeilijk van de grond; de bouw blijft al jaren achter bij de vraag.

Een kwart van de markt is in handen van sociale studentenhuysvesters (Laagland'advies, 2010). Het merendeel van de overige driekwart is in handen van particulieren en commerciële partijen. Zij zullen, gezien deze marktverhoudingen, driekwart van de te realiseren studentenwoningen moeten bouwen, ofwel 45.000 stuks.

Voor commerciële projectontwikkelaars betekent het bovenstaande een zekere afzet van woningen in onzekere tijden, aangezien de vastgoedsector anno 2011 nog altijd niet hersteld is van de economische crisis. Wat echter opvalt, is dat slechts enkele commerciële projectontwikkelaars zich bezig houden met het ontwikkelen van studentenwoningen. Wat weerhoudt commerciële projectontwikkelaars ervan projecten te ontwikkelen binnen de studentenhuysvestingsmarkt? Kan de commerciële projectontwikkelaar een rol spelen bij het oplossen van het tekort aan studentenhuysvesting?

1.2 Probleemstelling

Momenteel is het voor commerciële projectontwikkelaars kennelijk niet of nauwelijks mogelijk projecten te ontwikkelen binnen de studentenhuysvesting, aangezien het vermoedelijk onrendabel is dan wel er onvoldoende geschikte locaties beschikbaar zijn voor het ontwikkelen van studentenhuysvesting.

1.3 Doelstelling

Het bieden van een overzicht van mogelijkheden of en, zo ja, hoe een commerciële projectontwikkelaar succesvol en rendabel kan inspelen op het tekort aan studentenhuysvesting in Nederland.

1.4 Vraagstelling

Hoofdvraag

- Kan een commerciële projectontwikkelaar succesvol en dus rendabel inspelen op het tekort aan studentenhuisvesting en zo ja op welke wijze?

Subvragen

Hoofdstuk 2

- Hoe ziet, in hoofdlijnen, de woningmarkt eruit?
- Wie vallen er onder de categorie studenten?
- Hoeveel studenten zijn er en hoeveel daarvan zijn uitwonend?
- Wat is de rol / positie van de student binnen de woningmarkt en wat zijn de kenmerken / behoeften van de woningzoekende student?
- Hoe groot is, landelijk en lokaal gezien, de kwantitatieve en kwalitatieve vraag (woningbehoefte) naar studentenhuisvesting?

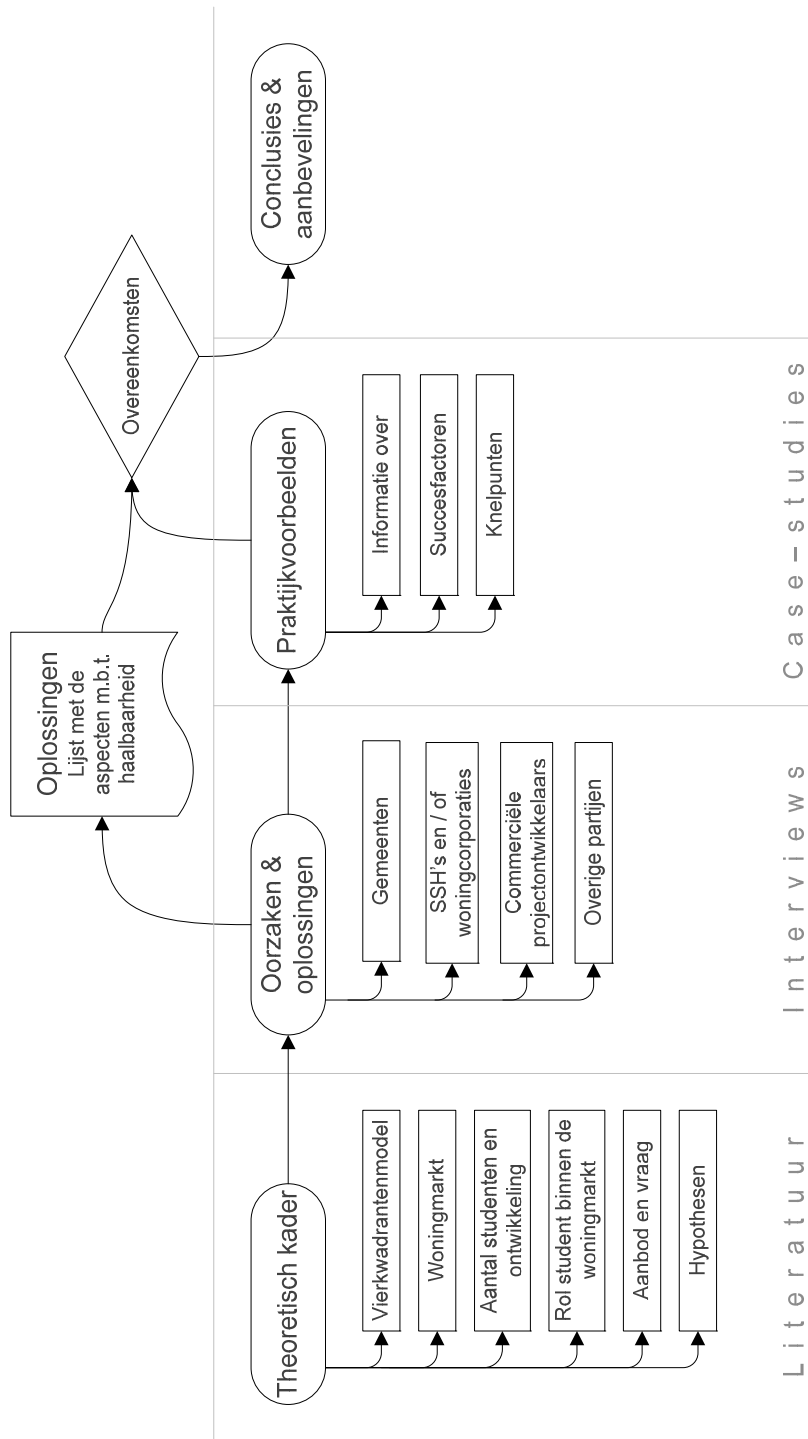
Hoofdstuk 3

- Wat zijn de knelpunten bij het terugbrengen van het tekort aan studentenhuisvesting?
- Hoe kan het tekort aan studentenhuisvesting aangepakt worden?
- Kan de commerciële projectontwikkelaar daar een rol in spelen?

Hoofdstuk 4

- Welke commerciële ontwikkelaars zijn reeds actief (geweest) bij het ontwikkelen van projecten binnen de studentenhuisvesting?
- Wat zijn succesfactoren en knelpunten bij gerealiseerde voorbeeldprojecten?
- Om welke reden(en) zijn niet gerealiseerde projecten afgeblazen?

1.5 Conceptueel model



1.6 Type onderzoek

Het onderzoek kan het beste getypeerd worden als een explorerend onderzoek (Baarda, De Goede en Teunissen, 2007). Bij exploratief onderzoek worden gepoogd verbanden of verschillen te ontdekken tussen kenmerken. Er is vooraf geen theorie en scherp geformuleerde hypothesen. Bij exploratief onderzoek wordt een theorie ontwikkeld en / of scherp geformuleerde hypothesen.

Bij dit onderzoek wordt gekeken wat de motieven zijn van commerciële ontwikkelaars om geen projecten binnen de studentenhuisvesting te ontwikkelen en waar die motieven mee samenhangen. De kenmerken van de studentenhuisvestingmarkt en projectontwikkeling binnen deze markt worden beschreven, evenals ook de relatie tussen deze kenmerken.

Het onderzoek bestaat uit meerdere delen. De verschillende onderzoekonderdelen zullen door middel van verschillende aanpakken worden uitgewerkt (zie ook het conceptueel model).

Literatuuronderzoek

Aan de hand van bestaande literatuur zal de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar studentenhuisvesting worden omschreven. Ook zal de haalbaarheid aan de hand van deze dataverzamelmethode uitgewerkt worden. De reden om bestaande data te gebruiken (Baarda, De Goede en Teunissen, 2005) is omdat er voldoende informatie beschikbaar is om een betrouwbare uitspraak te doen over de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar studentenhuisvesting. Een heel nieuw onderzoek hiernaar uitvoeren is te tijdrovend en een onderzoek op zich. Het gebruik van bestaande data kost minder onderzoekstijd. Er kleven wel enkele nadelen aan het gebruik van bestaand materiaal (Baarda, De Goede en Teunissen, 2005):

- Informatie komt uit de tweede hand;
- Het gevaar bestaat dat vanuit eigen perspectief informatie anders wordt geïnterpreteerd;
- De context waaruit de data voortkomt ontbreekt vaak;
- Documenten kunnen gekleurde of gecensureerde data bevatten;
- Het risico op elite-vertekening.

Bij dit onderzoek vormen enkel punt 1 en punt 4 een klein risico. Er moet gekeken worden naar hoe de informatie tot stand is gekomen en of dit correct is gebeurd. Bij onderzoek naar de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar studentenhuisvesting heeft niemand er baat bij data anders weer te geven dan de werkelijke feiten. Het zijn geen data waar een mening bij betrokken is.

Interviews

Er wordt in dit onderzoek gebruik gemaakt van half- of gedeeltelijk gestructureerde interviews (Baarda, De Goede en Teunissen, 2005). Bij aanvang van het interview zal er een lijst met onderwerpen opgesteld worden waarover gesproken gaat worden. De interviews worden individueel afgenomen en zijn focused interviews, aangezien één topic wordt aangesneden. Ondanks dat zijn de interviews iets breder aangezien vanuit verschillende invalshoeken

oplossingen aangedragen kunnen worden voor het probleem. De interviews zullen mondeling afgenomen worden bij de geïnterviewde op kantoor, dan wel een andere plek naar voorkeur of indien gewenst schriftelijk. De interviews vormen het belangrijkste deel van de dataverzameling. Naar aanleiding van de interviews wordt een lijst met oplossingen opgesteld, waar aspecten zijn opgenomen welke van toepassing zijn bij projectontwikkeling binnen studentenhuisvesting.

Meervoudige case-study

Hoe is het sommige commerciële projectontwikkelaars toch gelukt succesvol en rendabel in te spelen op het tekort aan studentenhuisvesting? Een case-study wordt veelal gebruikt bij onderzoeksvragen die beginnen met *hoe* of *waarom* (Yin, 1994), en is daarom geschikt voor dit onderzoek. Volgens Yin is een case-study empirisch onderzoek waarin de nadruk ligt op een hedendaags en complex fenomeen: het tekort aan studentenhuisvesting. Door middel van de opgestelde matrix worden enkele voorbeeldprojecten (meervoudige case-study) getoetst aan de getrokken conclusies uit de interviews. Er wordt dus *verklaard* hoe en / of waarom commerciële partijen de voorbeeldprojecten succesvol hebben kunnen ontwikkelen. De gebruikte methode is *kwalitatief*; er wordt per case gekeken wat de specifieke eigenschappen. Deze kunnen niet altijd vergeleken worden met elkaar.

Kritiek op case-study is het gebrek aan systematische verwerking van de gegevens. Ook zou de case-study geen basis vormen voor wetenschappelijke generalisatie en zouden ze te veel tijd in beslag nemen, met als gevolg slechte, onleesbare documenten.

Het ontwerp van de case-study zal in een later stadium van het onderzoek haar definitieve vorm krijgen.

1.7 Relevantie

De maatschappelijke relevantie van het onderzoek is dat het tekort aan studentenhuisvesting mogelijk sneller kan verdwijnen gegeven het verkregen inzicht. Dit komt ten goede aan de woningzoekende student.

Het onderzoek is daarnaast relevant voor commerciële projectontwikkelaars in het algemeen. Bij het beschrijven van de relevantie van het onderzoek wordt onderscheid gemaakt in praktische en theoretische relevantie (Baarda, De Goede en Teunissen, 2005). De praktische relevantie heeft betrekking op de commerciële projectontwikkelaar die met behulp van dit onderzoek kan zoeken naar een niche binnen de studentenhuisvesting, zodat zij succesvol in kan spelen op het tekort aan studentenhuisvesting. De commerciële projectontwikkelaar krijgt meer inzicht in de kwalitatieve en kwantitatieve vraag naar studentenhuisvesting, de haalbaarheid van ontwikkelingen binnen de studentenhuisvesting en hoe andere bedrijven en instanties het tekort aan studentenhuisvesting succesvol hebben aangepakt. Daarbij zullen enkele voorbeeldprojecten geanalyseerd worden om als voorbeeld te dienen voor toekomstige ontwikkelingen. Naast commerciële projectontwikkelaars kunnen wellicht ook andere actoren

profiteren van dit onderzoek, zoals gemeenten en onderwijsinstellingen. Zij kunnen beter inspelen op het tekort aan studentenhuisvesting door bijvoorbeeld het verbeteren van beleid.

De theoretische relevantie tenslotte heeft betrekking op het vergroten van wetenschappelijke kennis. Voorgaand onderzoek richt zich op de kwalitatieve en kwantitatieve vraag naar studentenhuisvesting. Ook is eerder onderzoek gedaan naar studentenhuisvesting vanuit het perspectief van een woningcorporatie. Ander onderzoek richt zich weer op concepten binnen studentenhuisvesting, zoals koopstudio's en weer ander onderzoek richt zich op huisvesting voor buitenlandse studenten. Dit onderzoek draagt mogelijk bij aan het oplossen van het tekort aan studentenhuisvesting, bekeken vanuit de commerciële projectontwikkelaar. Hier is nog niet eerder onderzoek naar gedaan. Het onderzoek geeft meer inzicht in de positie van een bijzondere startersgroep op de woningmarkt.

1.8 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat het theoretisch kader. Het vierkwadrantenmodel en de woningmarkt worden toegelicht. In dit hoofdstuk is onderzoek gedaan naar het aantal studenten en ontwikkelingen daarin, de woonsituatie, inkomsten en uitgaven van de student, de rol van de student binnen de woningmarkt, het aanbod van en de vraag naar studentenwoningen, mede onderbouwd door middel van de huurprijsfunctie (Ypey, 2008).

In hoofdstuk 3 (het empirisch onderzoek) is onderzoek gedaan naar de oorzaken van het tekort aan studentenhuisvesting, mogelijke oplossingen om het tekort op te lossen en de mogelijke rol voor de commerciële projectontwikkelaar.

In het 4e hoofdstuk worden enkele projecten uitgelicht waarbij een commerciële projectontwikkelaar betrokken is geweest.

In het 5e en laatste hoofdstuk worden conclusies getrokken uit het onderzoek en aanbevelingen gedaan.

2 Theoretisch kader

2.1 Vierkwadrantenmodel

Om te onderzoeken waarom de aanbodontwikkeling achterblijft bij de vraag naar studentenhuysvesting, moet gekeken worden waarom en wanneer er normaal gesproken (nieuwbouw)projecten ontwikkeld worden. Om dit duidelijk te maken, is het vierkwadrantenmodel van DiPasquale en Wheaton (1996) toegepast.

'Varkenscyclus'

De vastgoedmarkt reageert normaal gesproken traag op veranderingen in de markt. Dit komt door de zogenaamde *varkenscyclus*. De varkenscyclus is een economisch verschijnsel waarbij overschotten en tekorten van een bepaald product, in dit geval vastgoed, elkaar afwisselen. Dat komt doordat projectontwikkelaars en andere aanbieders reageren op de hoogte van de vastgoedprijzen. Als een nieuwe golf aan vastgoed (objecten) op de markt komt, is de vraag echter alweer gedaald. Bij vastgoed gaat dit principe meer op dan bij andere producten, aangezien het ontwikkelingstraject van vastgoed erg lang is. Een meer modelmatige wijze om het lange ontwikkelingstraject te beschrijven wordt gevormd door het vierkwadranten-model van DiPasquale en Wheaton. Het model toont de samenhang tussen de ruimtemarkt en investeringsmarkt, waarbij wijziging in een van de kwadranten in de loop van de tijd gevolgen heeft voor de andere kwadranten.

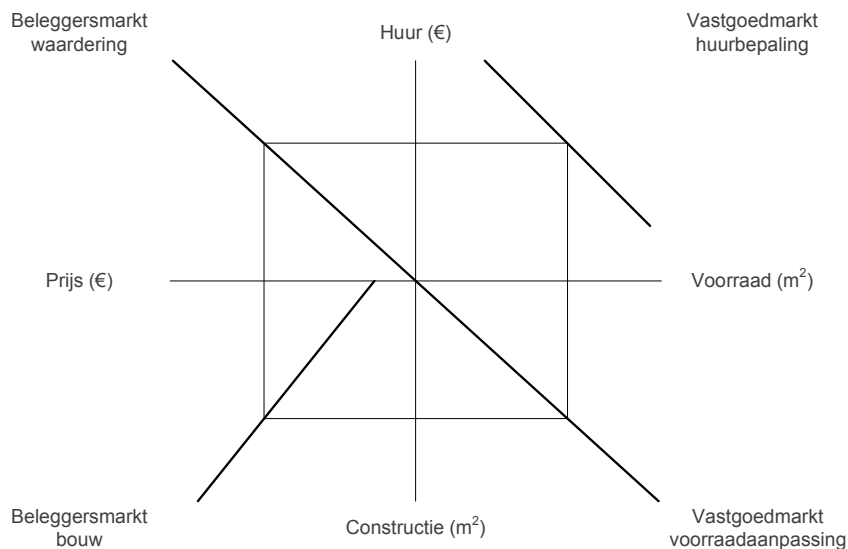
Het vierkwadrantenmodel

Zoals de starter niet bestaat, zo zijn DiPasquale en Wheaton (1996) van mening dat ook de vastgoedmarkt niet bestaat. Zij delen de vastgoedmarkt op in de ruimtemarkt (oost) en de investeringsmarkt (west).

De ruimtemarkt bestaat uit het noordoost-kwadrant, waar de vraag naar vastgoed ontstaat, en het zuidoost-kwadrant, waar de voorraadaanpassing plaatsvindt.

De investeringsmarkt bestaat uit het noordwest-kwadrant, waar investeerders het vastgoed waarderen, en het zuidwest-kwadrant, waar ontwikkelaars en bouwers vastgoed toevoegen aan de voorraad.

Figuur 2.1 Vierkwadrantenmodel



Bron: DiPasquale & Wheaton, 1996

Het vierkwadrantenmodel gaat ervan uit dat er een permanente interactie plaatsvindt tussen de verschillende kwadranten. Als het begin- en eindpunt van het voorraadniveau gelijk zijn aan elkaar, ontstaat een evenwicht op de markt, hetgeen het vierkant weergeeft. Het model werkt als volgt:

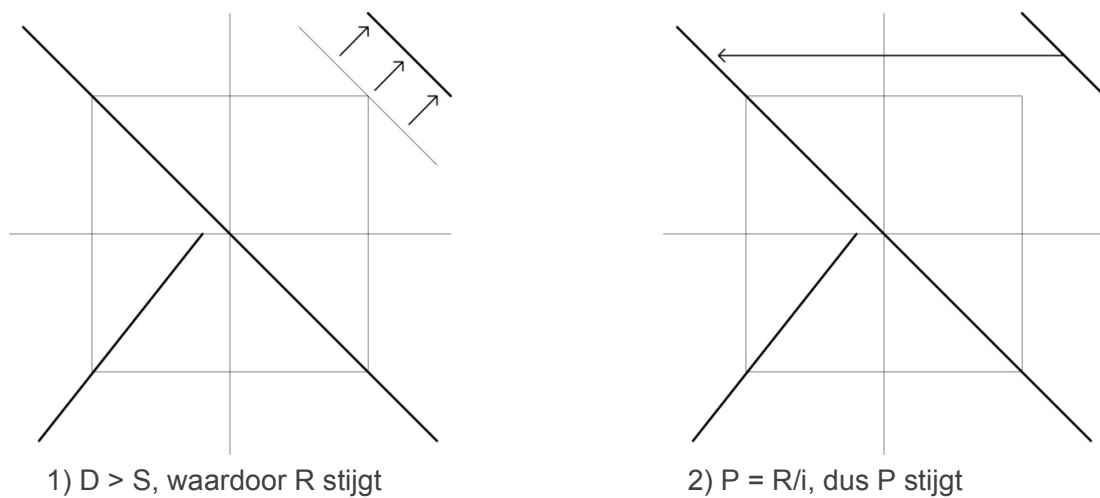
- Het *noordoost-kwadrant* geeft de totstandkoming van de huurprijs weer. De zwarte lijn representeert de vraagcurve naar woonruimte in vierkante meters. Het huurniveau (R) wordt bepaald door vraag en aanbod op de markt, vraag (D) = aanbod (S) (Nozeman & Van der Vlist, 2010);
- De huren worden omgezet in prijzen in het *noordwest-kwadrant*. De waarde van het onroerend goed (P) is gelijk aan het huurniveau (R) gedeeld door de kapitalisatiefactor (i) (ratio van huur tot prijs). Deze factor (i) is in dit geval, simpel gezegd, de totale huuropbrengsten over één jaar gedeeld door de waarde van het object. Bij een hogere i draait de zwarte lijn met de klok mee, bij een lagere i tegen de klok in;
- Het *zuidwest-kwadrant* geeft de waarde van het vastgoed (P) weer, welke bij een evenwichtssituatie gelijk is aan de vervangingswaarde ($f(C)$). De zwarte lijn start bij de minimale waarde per vierkante meter ruimte. Afhankelijk van de productiekosten is de lijn meer horizontaal of verticaal;
- De totale (verandering van de) vastgoedvoorraad is te zien in het *zuidoost-kwadrant*. De verandering in de voorraad (ΔS) is gelijk aan de jaarlijkse bouw (C) – onttrekking aan de voorraad (δS). Onttrekking aan de voorraad kan meerdere oorzaken hebben. Vastgoed kan worden gesloopt, herontwikkeld maar ook de functie kan veranderen. In een evenwichtssituatie is ΔS nul.

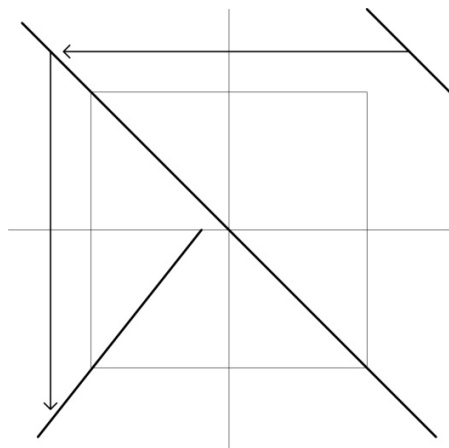
Toegepast op het onderzoek

In dit onderzoek wordt gesteld dat er een tekort is aan studentenhuisvesting. Wat gebeurt er (indien er sprake is van een perfecte markt) in het vierkwadrantenmodel, rekening houdend met dit gegeven?

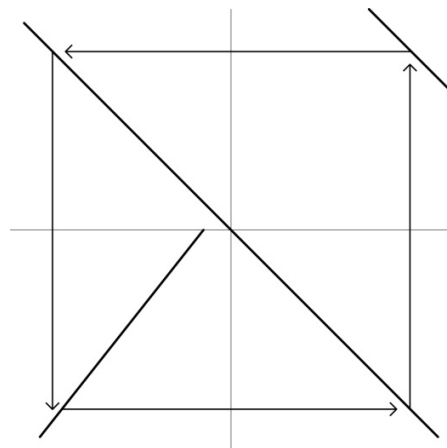
- 1) Er is sprake van een tekort, dus de vraag is hoger dan het aanbod ($D > S$). Het aanbod is op de korte termijn een gegeven, met gevolg dat de huren stijgen (Nozeman & Van der Vlist, 2010). De hele curve verschuift omhoog;
- 2) Een hoger huurniveau (R) betekent, bij een gelijkblijvende kapitalisatiefactor (i), een hogere waarde van het onroerend goed (P);
- 3) Als de waarde van het vastgoed (P) hoger is dan de vervangingswaarde ($f(C)$), is het winstgevend om te ontwikkelen;
- 4) Door projectontwikkeling neemt de voorraad vastgoed toe: er is een verandering in de voorraad (ΔS) door een toename van de bouw (C). Uiteindelijk ontstaat een nieuw evenwicht.

Figuur 2.2 Werking van het vierkwadrantenmodel





3) $P > f(C)$, met vastgoedontwikkeling als gevolg



4) Bij een grotere voorraad ontstaat een nieuw evenwicht

Toch leert de praktijk dat bovenstaande situatie niet opgaat in het geval van studentenhuysvesting. Zoals in de aanleiding al is vermeld, blijft de realisatie van studentenwoningen al jaren achter bij de vraag. Wat gaat hier mis?

Kritiek op het model

Kritiek op het model is dat er geen rekening gehouden wordt met institutionele factoren. Er is wel een grote vraag naar studentenhuysvesting, waardoor de waarde van studentenwoningen zou moeten stijgen. Dit is niet het geval. De maximale huurprijs van studentenwoningen wordt namelijk wettelijk gereguleerd door het woningwaarderingssysteem (wws), ook wel puntensysteem genoemd. Er is dus *geen* sprake van een *perfecte markt*. In § 3.2 wordt het woningwaarderingssysteem verder toegelicht.

Het puntensysteem heeft nog een ander negatief gevolg voor de projectontwikkeling binnen studentenhuysvesting. Door de maximum huur is het voor commerciële projectontwikkelaars interessanter woningen te ontwikkelen in de vrije sector, aangezien deze geen maximale huurgrens kent. Op de voor studentenhuysvesting geschikte locaties zullen dus eerder woningen ontwikkeld worden in het duurdere segment, aangezien deze meer opleveren voor de commerciële projectontwikkelaar. Particuliere verhuurders pleiten dan ook voor afschaffing van de huurregulering, stelt afdelingsvoorzitter Bezemer van Vastgoedbelang (Van der Molen, 2011). Zij willen de sociale huursector beperken tot de corporaties.

2.2 De woningmarkt

Woningmarkt

De woningmarkt is een markt (Priemus, 1983). Dat wil zeggen dat er sprake is van goederen en / of diensten die worden gevraagd en aangeboden, er één of meer vragers en één of meer aanbieders zijn. In het geval van de woningmarkt voor studenten betekent dit dat er goederen gevraagd worden door studenten en aangeboden worden door verschillende partijen, namelijk

woonruimte. Woonruimte is schaars, waardoor er hoge prijzen tot stand kunnen komen. Daarbij kan de overheid al dan niet een regulerende rol spelen.

De woningmarkt is bijzonder. Dat komt onder andere door het bijzondere karakter van de woning. Volgens Priemus kent de woning vier hoofdkenmerken, namelijk:

- De lange bestaansduur;
- De onmisbaarheid en de hoge prijs van de woning;
- De bijzondere functie van de woning;
- De fixatie aan de plaats.

Lange bestaansduur

In Nederland gaat een woning gemiddeld 110 jaar mee. Dat houdt in van oplevering tot sloop. Dit heeft tal van consequenties voor de woningmarkt, waarvan er vier genoemd worden (Priemus, 1983):

- De woningmarkt is een voorraadmarkt: het grootste deel van het aanbod wordt gevormd door de bestaande woningvoorraad;
- De woningvoorraad is heterogeen: woningen uit verschillende bouwjaren concurreren met elkaar, terwijl het productiekostenniveau veelal (zeer) ongelijk is in de verschillende bouwjaren;
- Er is een noodzaak van specifieke financieringsfuncties: een woning is geen simpel consumptiegoed, maar een investeringsgoed. Een financieringsvorm is de hypothecaire lening;
- De woningmarkt is bimodaal: woningen komen in twee vormen voor, namelijk koopwoningen en huurwoningen.

Onmisbaarheid en de hoge prijs

Hieromtrent noemt Priemus een viertal punten:

- De substitueerbaarheid van de woning: woningen zijn slechts gering substitueerbaar, aangezien wonen een primaire levensbehoefte is (Maslow, 1970) en dus onmisbaar;
- De oorzaken van de hoge prijs: de hoge productieprijzen van woningen, de hoogte van de financieringskosten. Daarbij zijn woningen blootgesteld aan hoge belastingen in vergelijking met andere consumptiegoederen en zijn de afschrijvingen op woningen laag;
- De gevolgen van de hoge prijs zijn in elk geval hoge woonlasten. Deze kunnen opgesplitst worden in kapitaallasten en exploitatiekosten. Kapitaallasten zijn afhankelijk van de hoogte van de investering, hoeveel er afgelost wordt, de rentestand en fiscale faciliteiten. Exploitatiekosten bestaan uit onroerende zakenbelasting, verzekeringen, onderhoud, administratiekosten en leegstandreserve.

Bijzondere functie van de woning

De woning heeft twee bijzondere functies:

- Faciliteit voor de bevrediging van woonbehoeften: een woning heeft naast primaire functies, 'een dak boven het hoofd hebben', ook hogere functies zoals zelfexpressie, ontplooiing en de regulering van sociale contacten;
- Indirecte en externe effecten: de kwaliteit van een woning wordt ook beïnvloed door effecten als onderwijs, openbaar vervoer, veiligheid en gezondheid van de leefomgeving.

Fixatie aan de plaats.

De woning op zich is een individueel goed. De eigenaar kan anderen uitsluiten van de consumptie van woondiensten van de betreffende woning. Kijkend naar de woningvoorraad, heeft de woning in sommige opzichten de kenmerken van een publiek goed. De woningvoorraad is van groot belang voor de gemeenschap, en wordt als geheel beheerd door deze gemeenschap. Het gebruik van een woning / wooneenheid is van invloed op andere wooneenheden. De publieke kenmerken worden versterkt door de fixatie aan de grond en externe effecten, zoals genoemd bij de bijzondere functie van de woning, en de infrastructuur die nodig is om de woning te voorzien van gas, water, licht en overige diensten. Door externe factoren kan ook wat prijsvorming betreft de woning niet enkel als individueel goed gezien worden.

De fixatie aan de plaats betekent dat woningen langdurig beslag leggen op grond. Grond wordt, zeker in Nederland, steeds schaarser. De fixatie aan de plaats brengt ook met zich mee dat het aanbod op de woningmarkt weinig flexibel is. Het product komt niet naar de consument, maar de consument moet naar het product, waarbij de consument niet perfect mobiel is. Er ontstaan verhuisstromen en migraties. Dit leidt tot segmentatie van de woningmarkt.

Vragers op de woningmarkt

Iedereen is in principe een vrager van woondiensten (Priemus, 1983). De soort vraag is voor iedereen echter verschillend: een alleenstaande heeft andere woonwensen dan een gezin met 3 kinderen. Ook bestaat er overlap tussen verschillende 'groepen' vragers op de woningmarkt. Er kan onderscheid gemaakt worden tussen grofweg twee groepen:

- Starters: vragers die voor het eerst een (zelfstandige) woning zoeken;
- Doorstromers: vragers die van de ene naar de andere woning doorstromen.

Het is binnen dit onderzoek belangrijk te kijken wat de rol van de student is binnen de woningmarkt (zie § 2.6).

Starters

Studenten vallen onder de categorie starters. In de meeste gevallen is het uit huis gaan van studenten de eerste stap die zij zetten op de woningmarkt. Bij het begrip starter rijst de volgende vraag: wát is een starter? Dé starter bestaat niet (Boogaard & Ligtoet, 2007). In het boek *Starters aan zet* worden zeven startersprofielen geschetst, waarvan vijf subgroepen voor het eerst de woningmarkt betreden en twee subgroepen die een herstart maken. De zeven verschillende startersprofielen zijn jeugdig mobiel, jong traditioneel, laatbloeiër, klimmer,

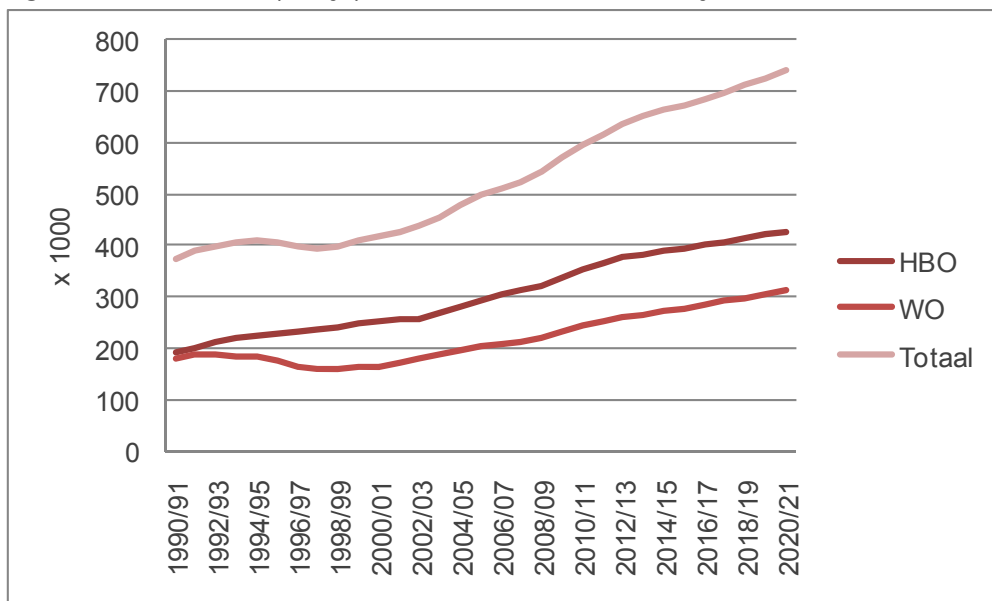
vliegende starter, herstarter en bemiddelde herstarter. In § 2.6 is een profiel van de student opgesteld.

2.3 Aantal (voltijd) studenten en ontwikkeling

Volgens de Referentieraming 2010 van het ministerie van OCW telt Nederland naar schatting 596.163 (voltijd)studenten. Daarvan studeren er 353.280 aan het HBO en 242.883 aan een universiteit. Sinds 1990 / 1991 is het totaal aantal studenten gestegen met in totaal 223.726 (60,1 %). Het aantal HBO-studenten steeg met 161.636 (84,3 %), het aantal WO-studenten steeg in diezelfde periode met 62.090 (34,3 %).

Binnen deze raming zijn alle bekostigde studenten meegenomen. Uitwisselingsstudenten vallen buiten deze groep, aangezien zij niet bekostigd worden door het ministerie van OCW of LNV. Enige nadeel aan de raming is dat de deeltijd WO-studenten er niet uit zijn te filteren, aangezien deze groep te klein is om te ramen. HBO deeltijd-studenten zijn er wel uitgefilterd.

Figuur 2.3 Aantal (voltijd) studenten, met een doorkijk naar 2020 / 2021



Bron: Referentieraming 2010, ministerie van OCW

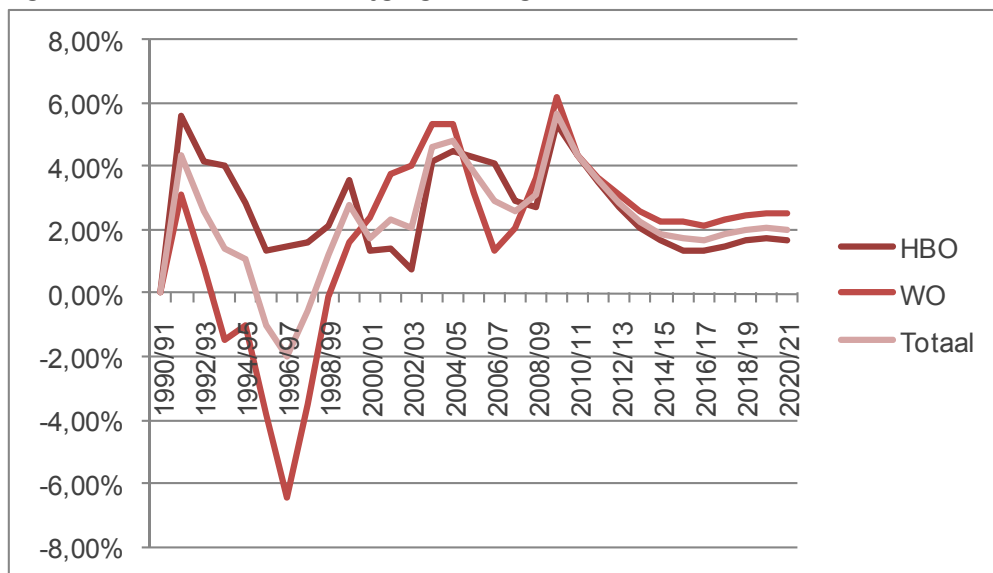
Halverwege de jaren '90 is een daling te zien van het aantal WO studenten. Ook het aantal voltijd HBO-studenten steeg minder hard dan de jaren ervoor en erna. Dit komt volgens de Referentieraming 2010 mede door maatregelen met betrekking tot de studiefinanciering. Daardoor nam de verblijfsduur af en daarmee het totaal aantal studenten. Na 2000 stegen de studentenaantallen weer door de toenemende deelname aan het VWO en doordat VWO-scholieren meer kozen voor het WO in plaats van het HBO. Ook de doorstroom van HBO naar WO nam toe door verruiming in de studiefinanciering en de invoering van het bachelor-master

systeem. Het aantal WO-studenten steeg vlak na 2000 dan ook harder (procentueel) dan het aantal voltijd HBO-studenten.

Het aantal voltijd HBO-studenten groeit volgens de Referentieraming 2010 vooral door de stijging van het aantal directe doorstomers vanuit de HAVO. Daarnaast doen studenten gemiddeld langer over hun opleiding.

De piek in 2008 / 2009 wordt volgens de VSNU veroorzaakt door de crisis (VSNU, 2009). Veel studenten verkozen (door)studeren boven een baan, om meer kansen te krijgen op de arbeidsmarkt.

Figuur 2.4 Procentuele stijging / daling van het aantal studenten tot 2020 / 2021



Bron: Referentieraming 2010, ministerie van OCW (bewerkt)

De Referentieraming 2010 verwacht een verdere stijging van het aantal studenten tot ongeveer 740.000 in het studiejaar 2020 / 2021, een stijging van 24,1% ten opzichte van studiejaar 2010 / 2011. De groei vlakt iets af ten opzichte de periode 1990 / 1991 tot het huidige studiejaar.

2.4 Woonsituatie studenten

In tabel 2.1 is het aantal studenten met studiefinanciering en het aantal uitwonende studenten weergegeven. In het studiejaar 2009 / 2010 was 56,5% van de studenten met studiefinanciering uitwonend. Opvallend is het verschil tussen het aandeel uitwonende HBO- en WO-studenten. 73,1% van de WO-studenten is uitwonend, tegen 46,6% van de HBO-studenten. Een oorzaak hiervan kan zijn dat hogescholen een meer regionale functie hebben dan universiteiten (Cörvers en Ramaekers, 2006).

Tabel 2.1 Aantal uitwonende studenten met studiefinanciering 2009 / 2010

	Totaal	Thuiswonend	Uitwonend	Uitwonend (%)
HBO	297.700	159.100	138.600	46,6 %
WO	179.700	48.400	131.300	73,1 %
Totaal	477.400	207.500	269.900	56,5 %

Bron: Aantallen 2009-2010, ministerie van OCW – DUO (bewerkt)

Uit onderzoek van Laagland'advies blijkt dat bovenstaande percentages vrijwel constant zijn gebleven sinds het studiejaar 2002 / 2003. Alleen binnen het HBO was een lichte stijging van het aandeel uitwonende studenten te zien.

Om een raming te geven van het absolute aantal uitwonende studenten in 2020 / 2021, worden de gegevens uit tabel 2.1 gecombineerd met de gegevens uit de Referentieraming 2010. Het totaal aantal (voltijd)studenten wordt vermenigvuldigd met het percentage uitwonende studenten (tabel 2.2). Hierbij wordt er vanuit gegaan dat het aandeel uitwonende studenten bij studenten met studiefinanciering gelijk is aan het aandeel van alle uitwonende (voltijd)studenten en dat het aandeel uitwonende studenten ook de komende 10 jaar (vrijwel) niet zal veranderen.

Tabel 2.2 Raming aantal uitwonende (voltijd)studenten

	1990 / 1991	2000 / 2001	2010 / 2011	2020 / 2021
HBO	89.224	117.382	164.476	198.780
WO	132.099	120.821	177.465	228.688
Totaal	211.323	238.203	341.941	427.468

Bron: Referentieraming 2010, ministerie van OCW en Aantallen 2009-2010, ministerie van OCW – DUO (bewerkt)

Tussen 1990 en 2000 is een matige stijging van het aantal uitwonende (voltijd)studenten te zien van bijna 17.000 (7,6%). In de periode van 2000 tot nu, studiejaar 2010 / 2011, is het aantal toegenomen met ruim 103.000 (43,6%), een duidelijk grotere stijging ten opzichte van het decennium ervoor. Voor de komende 10 jaar wordt verwacht dat de stijging niet zo sterk zal zijn als afgelopen 10 jaar. Het aantal uitwonende (voltijd)studenten zal met ruim 85.000 toenemen, een stijging van 25,0% ten opzichte van nu.

2.5 Inkomsten & uitgaven aan woonlasten

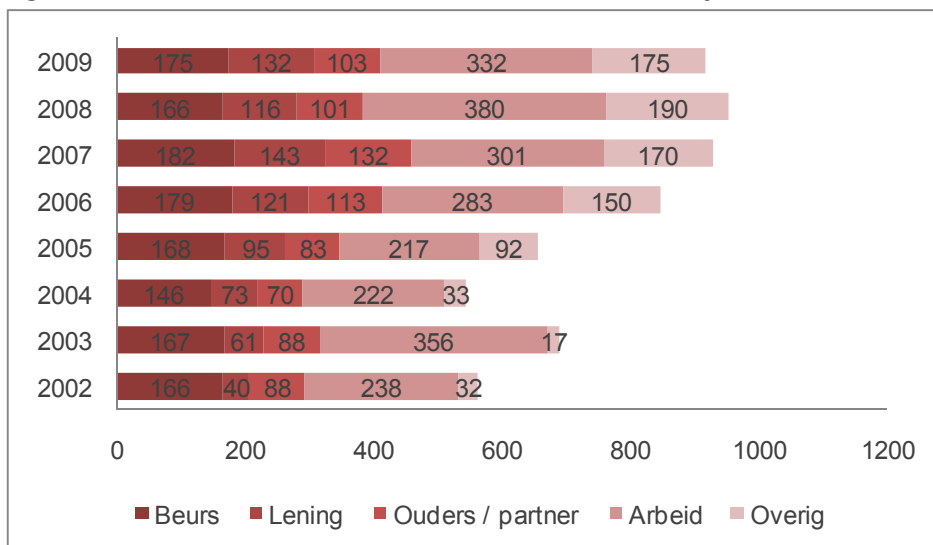
Inkomsten

Het inkomen van voltijdstudenten is gestegen sinds 2002. Hierbij is geen rekening gehouden met inflatie. HBO voltijdstudenten hadden in 2002 gemiddeld € 563,- per maand aan inkomsten. In 2009 was dit € 918,- per maand, een stijging van 62,9%. Het inkomen van WO voltijdstudenten steeg van gemiddeld € 671,- per maand in 2002 naar € 945,- per maand in 2009 (40,9%). WO voltijdstudenten hebben meer inkomsten dan HBO voltijdstudenten, al is dit verschil minimaal (€ 27,-, ofwel 2,9%). Zeer opvallend is de grote stijging van inkomsten uit een

lening bij DUO. Bij HBO voltijdstudenten steeg dit van € 40,- naar € 132,- per maand (232,1%), terwijl dit bij WO voltijdstudenten steeg van € 76,- naar € 194,- (155,3%).

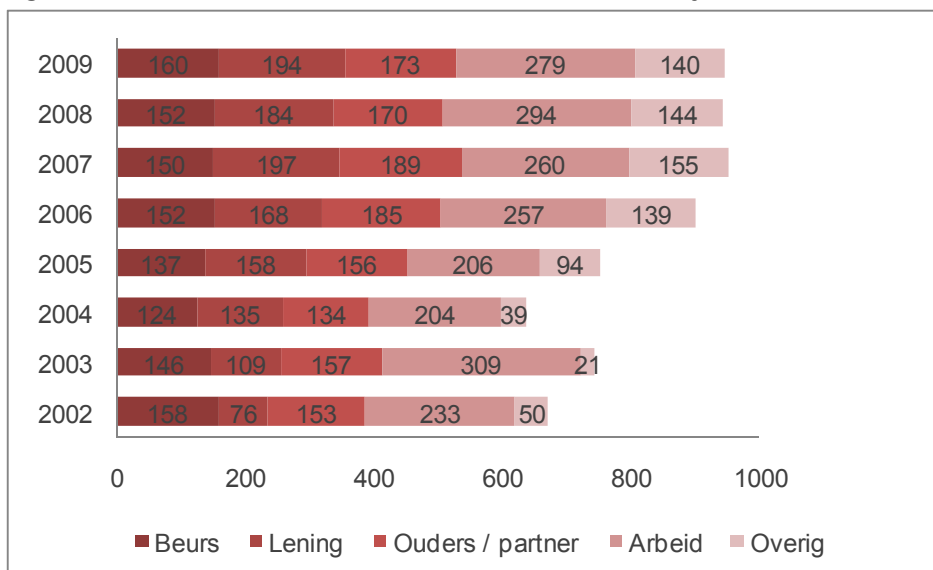
In 2009 had de HBO voltijdstudent gemiddeld minder inkomsten dan een jaar eerder. Dit is vooral te verklaren door het gedaalde inkomen uit arbeid (-12,7%), hetgeen te maken kan hebben met de economische crisis. De schade voor WO voltijdstudenten was minder groot. Zij zijn in 2009 vooruit noch achteruit gegaan wat inkomen betreft. Het inkomen uit werk is dan ook minder hard gedaald dan bij HBO voltijdstudenten (-5,1%).

Figuur 2.5 Gemiddeld maandinkomen van HBO voltijdstudenten 2002 - 2009



Bron: Studentenmonitor 2002 – 2009, ministerie van OCW

Figuur 2.6 Gemiddeld maandinkomen van WO voltijdstudenten 2002 – 2009



Bron: Studentenmonitor 2002 – 2009, ministerie van OCW

Zowel HBO als WO voltijdstudenten halen het grootste deel van hun inkomsten uit arbeid. Een HBO'er ontvangt per maand meer geld uit arbeid dan een WO'er, namelijk respectievelijk € 332,- (36,2%¹) tegen € 279,- (29,5%¹). Binnen het WO wordt daarentegen meer geleend. Een HBO voltijdstudent leent gemiddeld € 132,- per maand (14,4%¹), daar een WO voltijdstudent gemiddeld € 194,- per maand leent (20,5%¹). Wat ook opvalt, is dat inkomsten afkomstig van de ouders / partner binnen het HBO lager is dan binnen het WO, respectievelijk € 103,- (11,3 %¹) en € 173,- (18,3 %¹). Een verklaring hiervoor kan zijn dat WO voltijdstudenten vaker uitwonend zijn dan HBO voltijdstudenten.

Uitgaven aan woonlasten

Studenten betaalden in 2008 gemiddeld € 315,- per maand voor een woning uit de sociale voorraad en € 343,- per maand voor een woning uit de particuliere markt (Kences, 2008). Dit bedrag is all-in, dat wil zeggen de kale huur plus bijkomende kosten. De huurverhoging tussen 1 juli 2009 en 1 juli 2010 was maximaal 2,5%. Van 1 juli 2010 tot 1 juli 2011 is de huurverhoging maximaal 1,2% (Rijksoverheid, 2010). Daaruit kan opgemaakt worden dat de huren maximaal gestegen zijn tot € 327,- per maand binnen de sociale sector en € 356,- per maand binnen de particuliere sector. Dit betekent dat een student in 2011 gemiddeld tussen de 35% (sociale sector) en 39% (particuliere sector) van zijn inkomsten kwijt is aan woonlasten, ervan uitgaande dat het inkomen van studenten niet is gestegen afgelopen jaar.

2.6 Rol van de student binnen de woningmarkt

De student valt niet volledig onder één van de zeven startersprofielen uit § 2.2. Het belangrijkste verschil is het inkomen. Priemus (1983) stelt: “diegene die een (zelfstandige) woning betreft heeft hier een zekere bron van inkomsten voor nodig”. Uitgangspunt zoals genoemd in *Starters aan zet* is dat de starter een opleiding heeft afgerond, al dan niet laagopgeleid, en dus al aan het werk is. De student *is* bezig aan een opleiding, en zal over het algemeen minder inkomsten hebben dan de overige starters (zie ook § 2.5). Combrink (2006) bevestigt enigszins deze opvatting. Zij stelt dat de slaagkansen van zowel studerende als niet-studerende alleenstaanden primair bepaald worden door inkomen, leeftijd of inschrijfgeld (bij bijvoorbeeld een makelaar of woningcorporatie) en secundair door leefstijl, milieu en eerdere woonplaats. Het wel of niet volgen van hoger onderwijs wordt dus niet als belangrijk punt gezien.

Aan de hand van bovenstaande punten, andere bronnen en eigen interpretatie ziet het profiel van de student er samengevat als volgt uit. De student:

- is tussen de 18 en 24 jaar oud (WoON 2006);
- studeert aan een hogeschool of universiteit;
- heeft een laag inkomen (minder dan € 950,- per maand);
- verhuist vanuit het ouderlijk huis;

¹ Percentage van het totale inkomen per maand

- zoekt een woning om te delen met medestudenten (studentenwoning) of voor zichzelf;
- zoekt hoofdzakelijk een huurwoning;
- is stedelijk georiënteerd en zoekt naar een woonruimte in de buurt van hogeschool of universiteit en centrum van de stad.

2.7 Aanbod & vraag

Studentenwoningmarkt

De studentenwoningmarkt is geen gesloten markt (Laagland'advies, 2010). Het aanbod van studentenwoningen komt niet volledig ter beschikking van studenten, maar ook voor andere groepen woningzoekenden. Andersom geldt hetzelfde. Studenten wonen vaak in woningen die in principe ook voor andere groepen woningzoekenden bestemd zijn, zoals zelfstandige huurwoningen.

Daarnaast is de studentenwoningmarkt een regionale markt. Niet iedere stad heeft een hogeschool of universiteit. Nederland kent in totaal 24 studentensteden (Sjauw-Koen-Fa, 2006). De huisvestingproblematiek is echter niet in elke stad gelijk (zie ook tabel 2.3). Ook is er een verschil tussen HBO- en WO-studenten wat betreft de vraag naar woonruimte. WO-studenten zijn vaker uitwonend dan HBO-studenten (zie ook § 2.4). Factoren die een rol spelen bij de keuze van woonruimte zijn reistijd, prijs, zelfstandig of onzelfstandig, de grootte van de woning en de bereikbaarheid van het stadcentrum, voorzieningen en de locatie van de hogeschool of universiteit.

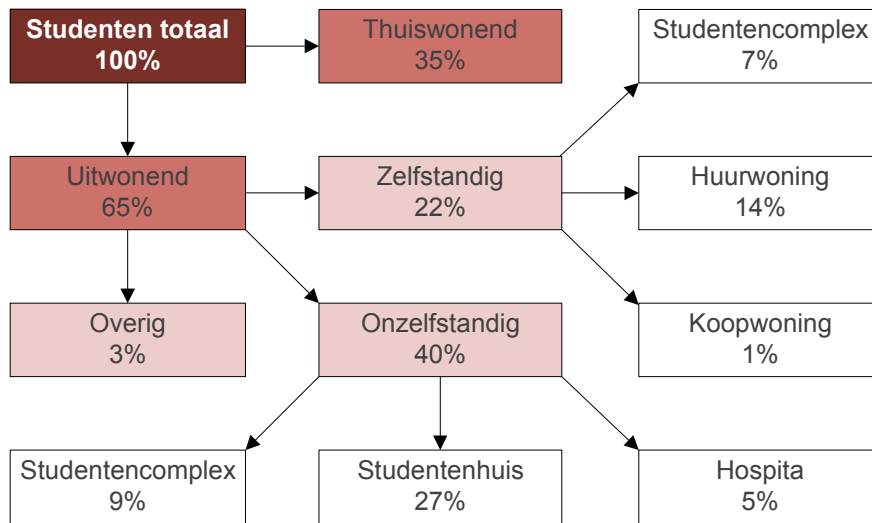
Onzelfstandig versus zelfstandig wonen

Studenten kunnen terecht in verschillende typen woningen. Een student kan terecht in speciale woningen voor studenten via een sociale huisvester, veelal in studentencplexen. Ook kan de student een woning zoeken op de particuliere markt. Hij / zij komt dan vaak terecht in reguliere woningen, welke veelal gedeeld wordt met medestudenten. In sommige gevallen kopen de studenten zelf of de ouders een woning waar de student intrekt.

Volgens een enquête van Laagland'advies uit 2009 is 35% van de studenten thuiswonend en 65% uitwonend. Dit is bijna 10% meer dan het aandeel uitwonende studenten welke eerder is berekend aan de hand van de gegevens van het ministerie van OCW – DUO (namelijk 56,5%). Een oorzaak hiervan kan zijn dat er bij de enquête van Laagland'advies wellicht geen onderscheid is gemaakt tussen studenten met of zonder studiefinanciering. Ook kan het zijn dat de uitwonende studenten oververtegenwoordigd zijn bij de enquête.

33,8% van de uitwonende studenten woont in een zelfstandige woonruimte. 61,5% van de uitwonende studenten woont in een onzelfstandige woonruimte. De woonsituatie van studenten is schematisch weergegeven in figuur 2.7. Welke woonsituaties er onder de categorie 'overig' vallen is niet geheel duidelijk. Antikraak en bewoonde andere ruimten als woonschepen, caravans, recreatiewoningen en dergelijk kunnen voorbeelden zijn van een overige woonsituatie.

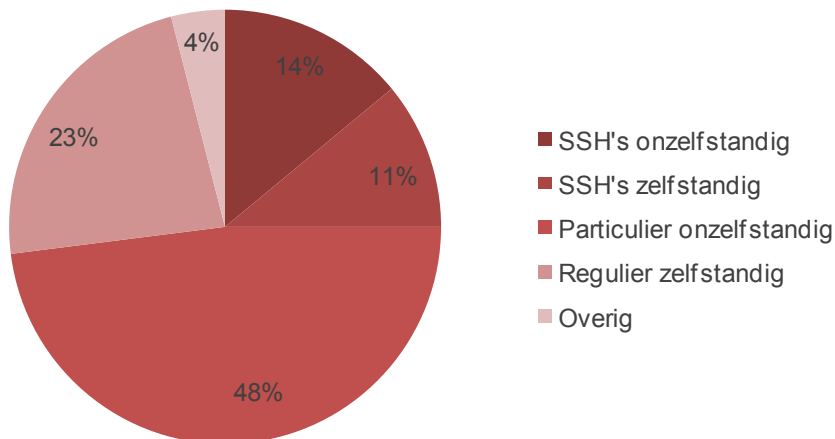
Figuur 2.7 Woonsituatie van studenten (september 2009)



Bron: Enquête Laagland'advies, 2009

De woonsituatie van studenten kan ook onderverdeeld worden naar marktsegment, zoals weergegeven in figuur 2.8. Hieruit is op te maken dat een kwart van het totale aanbod aan studentenhuysvesting voor rekening komt van sociale studentenhuysvesters. Dit aandeel wordt bevestigd in tabel 2.3 'Marktaandeel deelnemers Kences per stad'. De particuliere markt neemt 71% voor haar rekening.

Figuur 2.8 Woonsituatie naar marktsegment (september 2009)



Bron: Enquête Laagland'advies, 2009

Tabel 2.3 Marktaandeel deelnemers Kences per stad

Stad	Aantal studenten dat woont in deze stad	Aantal studenten dat huurt van een sociale studentenhuysvester	%
Amsterdam	43.643	7.252	17
Delft	11.875	5.117	43
Den Haag	19.784	1.333	7
Eindhoven	12.010	2.763	23
Enschede	11.073	3.270	30
Groningen	31.789	4.579	14
Leiden	11.592	5.663	49
Maastricht	10.965	2.754	25
Nijmegen	16.306	5.046	31
Rotterdam	27.539	6.611	24
Tilburg	13.342	2.563	19
Utrecht	31.916	10.009	31
Wageningen	4.809	4.025	84
Totaal	246.643	60.985	25

Bron: Kences, 2010

(NB) In een later stadium van het onderzoek, tijdens de interviews, is gebleken dat er naast de leden van Kences ook andere corporaties studentenwoningen in hun bezit hebben. Alleen al in Amsterdam zijn er, naast DUWO, vier andere corporaties actief binnen de studentenhuysvestingsmarkt. Om die reden is het aandeel van de particuliere markt in werkelijkheid waarschijnlijk een stuk lager dan 71%.

Kwantitatief en kwalitatief tekort

Het absolute kwantitatieve tekort aan studentenwoningen is lastig te meten. Kences stelde het landelijke tekort in 2008 op 23.000 (Kences, 2008) en verwacht dat er tot 2015 60.000 extra studentenwoningen nodig zijn (Harms, 2011). Daarnaast treedt er een verschuiving op van een kwantitatief naar een kwalitatief tekort. Aangezien de studentenwoningmarkt een regionale markt is, zegt het landelijke absolute tekort niet zo veel. Het is beter te kijken naar de situatie per stad.

De situatie per stad is in vier categorieën onder te verdelen (Laagland'advies, 2010). Er zijn steden zonder tekort aan studentenhuysvesting. Deze steden kennen een ontspannen markt. Daarnaast zijn er steden met een kwalitatief tekort. In deze steden is de vraag naar zelfstandige woonruimte groter dan het aanbod, maar er is geen kwantitatief tekort. De steden met een kwantitatief tekort vallen onder de derde categorie. Steden met een ernstig kwantitatief tekort, waarbij de wachttijden hoger zijn dan elders, vallen onder de laatste categorie. Studenten hebben hier amper keuze, maar moeten simpelweg wachten tot hen iets aangeboden wordt.

Tabel 2.4 *Kwantitatief / kwalitatief tekort in studentensteden*

Studentenstad	Situatie 2009
Almere	o
Amsterdam	+++
Amhem	+
Breda	+
Delft	+++
Den Haag	++
Eindhoven	++
Enschede	o
Groningen	+
Haarlem	o
Leeuwarden	+
Leiden	+++
Maastricht	+
Nijmegen	++
Rotterdam	+
's Hertogenbosch	+
Tilburg	++
Utrecht	++
Wageningen	++
Zwolle	o

Bron: Laagland'advies, 2010. Steden zonder tekorten (een ontspannen markt) zijn aangegeven met een 'o', steden met een kwalitatief tekort met een '+', steden met een kwantitatief tekort met een '++' en steden met een ernstig kwantitatief tekort met een '+++'.
 Bron: Laagland'advies, 2010. Steden zonder tekorten (een ontspannen markt) zijn aangegeven met een 'o', steden met een kwalitatief tekort met een '+', steden met een kwantitatief tekort met een '++' en steden met een ernstig kwantitatief tekort met een '+++'.

2.8 De huurprijsfunctie

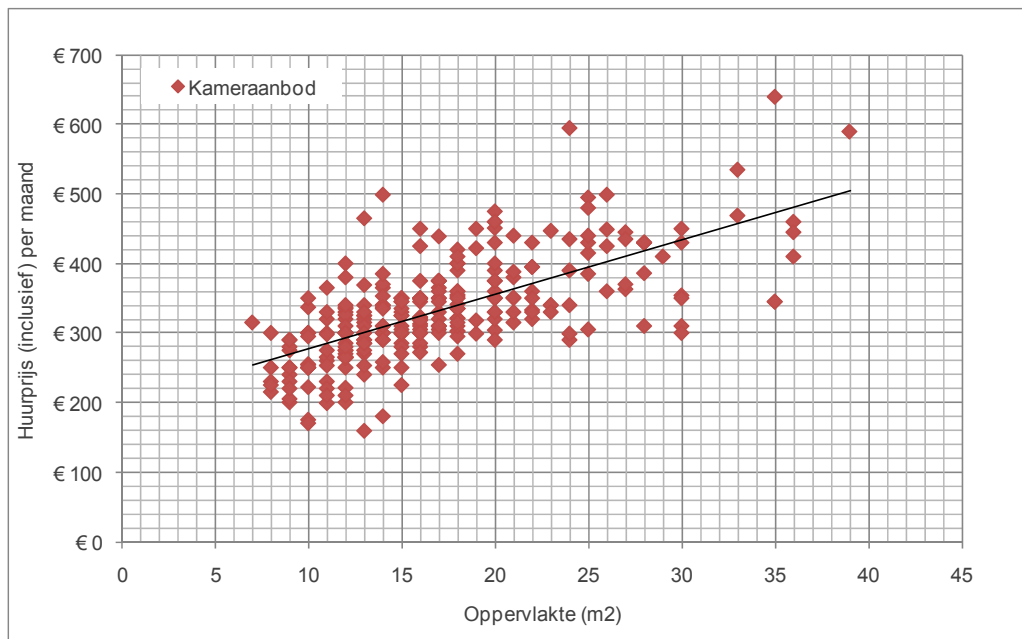
Het woningwaarderingssstelsel (wvs) geldt voor zowel de sociale als particuliere sector. Toch wordt er aangenomen dat de particuliere sector zich redelijk 'vrij' gedraagt (Ypey, 2008). Het puntensysteem heeft wel een dempend effect op de huurprijzen, maar de druk op de lokale markt zou terug te zien zijn in de particuliere huurprijzen. Om het huurprijsniveau in de verschillende steden te onderzoeken, zijn data verzameld via de website van Kamernet (oppervlakte en all-in huurprijs). Er zijn enkele kanttekeningen te plaatsen bij de dataverzameling op Kamernet (zie bijlage 2).

In het onderzoek van Ypey zijn de huurprijzen afgezet tegen het aantal vierkante meters, waarna een lineaire regressie is uitgevoerd. Uit de lineaire regressie wordt de regressielijn bepaald, die het beste de lineaire relatie tussen de afhankelijke (huurprijs inclusief) en onafhankelijke variabelen (oppervlakte in vierkante meters) beschrijft. Ypey noemt deze lijn de

huurprijsfunctie. De huurprijsfunctie kan omschreven worden als huurprijs (y) = α + ($\beta \times$ oppervlakte $_{(x)}$), waarbij regressiecoëfficiënt α de waarde geeft van y als de oppervlakte $_{(x)} = 0$ (de intercept). Ypey geeft deze marktvariabele de naam nulwaarde. β geeft de helling, de gemiddelde toename van de huurprijs als de oppervlakte met 1 vierkante meter toeneemt. Ypey noemt deze marktvariabele de gecorrigeerde meterprijs. De relatie tussen het aanbod van onzelfstandige kamers in Groningen en de gevraagde huurprijs is weergegeven in figuur 2.9.

In figuur 2.9 is duidelijk te zien dat de verschillende kamers zich behoorlijk verspreid rond de regressielijn bevinden. De prijs van de individuele woningen wordt namelijk bepaald door onder andere de kwaliteit van de woning en de locatie. De huurprijs van een kleine, kwalitatief goede woning in het centrum van Groningen kan hoger zijn dan een grotere, slecht onderhouden woning in een buitenwijk, ver weg van alle voorzieningen.

Figuur 2.9 Aanbod onzelfstandige kamers in Groningen en de gevraagde huurprijs



Bron data: Kamernet, februari 2011

Nulwaarde

Het exclusieve recht om ergens te wonen verklaart de nulwaarde (Ypey, 2008). Een overspannen markt zal daarom een hogere nulwaarde hebben dan een ontspannen markt. De nulwaarde zal in de praktijk niet voorkomen, aangezien een woning dan een oppervlakte heeft van nul.

Gecorrigeerde meterprijs

De gecorrigeerde meterprijs van een individuele woning wordt bepaald door de kwaliteit van de woning. Er wordt aangenomen dat de gemiddelde kwaliteit voor alle woningen hetzelfde is in

alle steden. Met dat als uitgangspunt is het aannemelijk dat door marktwerking de gecorrigeerde meterprijs hoger zal zijn in steden met een overspannen markt dan in steden met een ontspannen markt.

Tabel 2.5 Nulwaarde en gecorrigeerde meterprijs per stad (onzelfstandig)

Studentenstad	Aantal cases	Nulwaarde (α)	Gecorrigeerde meterprijs (β)
Amsterdam	115	€ 321,-	€ 10,35
Amhem	33	€ 199,-	€ 7,99
Breda	74	€ 223,-	€ 6,77
Delft	51	€ 255,-	€ 5,07
Den Haag	90	€ 286,-	€ 5,19
Eindhoven	104	€ 186,-	€ 8,05
Enschede	51	€ 148,-	€ 6,65
Groningen	279	€ 199,-	€ 7,86
Leeuwarden	64	€ 243,-	€ 4,75
Leiden	43	€ 70,-	€ 15,95
Maastricht	94	€ 149,-	€ 9,50
Nijmegen	86	€ 170,-	€ 9,77
Rotterdam	152	€ 250,-	€ 6,84
Tilburg	244	€ 162,-	€ 8,22
Utrecht	105	€ 256,-	€ 7,48
<i>Gemiddeld</i>		€ 208,-	€ 8,03

Bron data: Kamernet

Waarden per studentenstad

In tabel 2.5 is per stad de nulwaarde en de gecorrigeerde meterprijs weergegeven voor onzelfstandige woningen². Als deze gegevens vergeleken worden met de gegevens van Laagland'advies uit tabel 2.4, valt op dat er in Amsterdam inderdaad sprake is van een zeer gespannen markt. Zowel de nulwaarde als gecorrigeerde meterprijs zijn erg hoog. Laagland'advies, maar ook andere bronnen als de Rijksoverheid, stellen dat Delft een ernstig kwantitatief tekort kent. Uit de regressieanalyse *lijkt* het tegendeel. De nulwaarde ligt boven het gemiddelde, maar de gecorrigeerde meterprijs onder het gemiddelde. Dit zou eerder een 'normaal' kwantitatief tekort betekenen, zoals in bijvoorbeeld Den Haag en Utrecht het geval is. Verder komen de gegevens redelijk overeen. Enschede laat duidelijk zien een ontspannen markt te hebben. Het verschil tussen de markten met een kwantitatief tekort en een kwalitatief tekort is niet te verklaren uit de regressieanalyses. Deze steden tonen qua nulwaarde en gecorrigeerde marktprijs aardige overeenkomsten. Bij de laatstgenoemde groep steden is wel opvallend dat steden waarbij een lagere nulwaarde te zien is, de gecorrigeerde meterprijs wat hoger ligt en andersom. Een verklaring kan zijn dat in de steden met een hogere nulwaarde en

² De steden Almere, Haarlem, 's Hertogenbosch, Wageningen en Zwolle zijn niet opgenomen in de tabel, aangezien het aantal cases (aangeboden kamers) te laag was.

lagere gecorrigeerde marktprijs, kleine kamers relatief duurder zijn. Dit zorgt ervoor dat de trendlijn meer horizontaal loopt, met een hogere waarde door de y-as.

De meest opvallende uitkomst uit de tabel is Leiden, met een nulwaarde van € 70,- en een gecorrigeerde meterprijs van € 15,95. Beide waarden liggen ver buiten de waarden van andere steden. Een echte verklaring hiervoor kan niet worden gevonden. Wel kan het te maken hebben met het relatief lage aantal cases.

Onzelfstandig versus zelfstandig

Is het lucratiever om onzelfstandige of zelfstandige kamers te ontwikkelen? Om die vraag te beantwoorden is een lineaire regressieanalyse uitgevoerd naar het totale aanbod van onzelfstandige kamers in de steden uit tabel 2.5. Ditzelfde is nogmaals gedaan met het totale aanbod van zelfstandige kamers uit dezelfde steden. Helaas kan dit niet per stad worden bekeken, aangezien het aanbod zelfstandige woningen per stad te klein is. De uitkomsten zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 2.6 Nulwaarde en gecorrigeerde meterprijs per soort woning

Soort woning	Aantal cases	Nulwaarde (α)	Gecorrigeerde meterprijs (β)
Onzelfstandig	1581	€ 215,-	€ 7,64
Zelfstandig	193	€ 408,-	€ 4,97

Bron data: Kamernet

De nulwaarde van zelfstandige woningen is veel hoger dan de nulwaarde van onzelfstandige woningen. De gecorrigeerde meterprijs van de onzelfstandige woningen ligt echter weer hoger. Op grond van de gegevens uit tabel 2.6 lijkt het ontwikkelen van zelfstandige woningen met een zo klein mogelijke oppervlakte het meest winstgevend. Dit kan niet zonder meer aangenomen worden.

De feitelijke nulwaarde van een zelfstandige woning is € 362,- (€ 408,- minus 12,6%). Dit is al hoger dan de gemiddelde uitgaven aan woonlasten van de student, namelijk € 348,- per maand. Volgens het Bouwbesluit heeft een woonfunctie een vloeroppervlakte van minimaal 24 m² aan verblijfsgebied (art. 4.21 lid 2 Bouwbesluit). Inclusief overige ruimten (sanitaire ruimten, meterkast) komt de oppervlakte uit op minimaal ongeveer 28 m². Deze oppervlakte invullen in de huurprijsfunctie van zelfstandige woningen, resulteert in een huur van ongeveer € 500,- per maand. Dit zal voor veel studenten te duur zijn, tenzij aanspraak gemaakt kan worden op huurtoeslag. De hiervoor genoemde bedragen zeggen enkel iets over de opbrengstzijde. Er moet rekening mee gehouden worden dat de bouwkosten van zelfstandige woningen hoger zijn, omdat elke zelfstandige woning moet beschikken over een keuken, douche en toilet. Dit is niet het geval bij onzelfstandige woningen, waardoor met minder opbrengsten wellicht toch meer rendement behaald kan worden.

2.9 Conclusies & hypothesen

Conclusies

In hoofdstuk 2 is antwoord gegeven op de eerste vijf subvragen. Er is in hoofdlijnen geschetst hoe de woningmarkt eruit ziet. Wie er onder de categorie studenten vallen is omschreven. De woningbehoefte is aan de hand van studentenaantallen en het percentage uitwonende studenten onderzocht, met een doorkijk naar het jaar 2020 / 2021. Daaruit kan geconcludeerd worden dat er tot het jaar 2020 / 2021 nog een flink aantal studentenwoningen bijgebouwd zal moeten worden om aan de behoefte te voldoen. Kences bevestigt dit beeld. De rol van student op de woningmarkt is geschetst en er is een profiel van de student opgesteld, waarbij duidelijk werd dat de student niet zomaar 'een starter' is te noemen. Landelijk maar bovenal lokaal is de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar studentenhuisvesting onderzocht, waarbij opviel dat de studentenhuusvestingsmarkt een zeer regionale markt is met aanzienlijke verschillen tussen de studentensteden wat betreft de druk op de studentenhuusvestingsmarkt.

Hypothesen

In hoofdstuk zijn twee belangrijke constatering gedaan met betrekking tot de hoofdvraag van het onderzoek. Ten eerste heeft de student een laag inkomen, wat tot gevolg heeft dat hij weinig geld beschikbaar heeft voor woonlasten. Ten tweede worden de huurprijzen gereguleerd door het woningwaarderingstelsel. De commerciële projectontwikkelaar zal daardoor eerder geneigd zijn projecten te ontwikkelen binnen andere woningmarktsegmenten, omdat daar hoogstwaarschijnlijk meer rendement te behalen valt.

Het tekort op de studentenhuusvestingsmarkt betekent wel een zekere afzet van woningen. Om die reden kunnen commerciële projectontwikkelaars wellicht wel succesvol op deze markt inspelen zijn indien er sprake is van bijzondere omstandigheden.

Uit deze bevindingen kunnen de volgende hypothesen worden opgesteld:

Hypothese 1

Het ontwikkelen van studentenhuusvesting is voor een commerciële projectontwikkelaar niet interessant, gezien de lage inkomens van studenten en het de huurregulering enerzijds en de profijtelijke alternatieven anderzijds.

Hypothese 2

Alleen bijzondere omstandigheden (zoals lage grondprijs, overheidsinitiatief, goedkopere bouwmethoden, subsidies enerzijds en hoge woningnood anderzijds) maken het voor commerciële ontwikkelaars mogelijk te ontwikkelen binnen studentenhuusvesting.

3 Empirisch onderzoek

Hoofdstuk drie beschrijft het onderzoek naar de oorzaken en mogelijke oplossingen van het tekort aan studentenhuisvesting. Tevens is het een verkenning naar mogelijkheden en onmogelijkheden voor commerciële partijen ten aanzien van de realisatie van studentenhuisvesting. In dit hoofdstuk worden antwoorden gezocht voor de volgende drie subvragen:

- Wat zijn de knelpunten bij het terugbrengen van het tekort aan studentenhuisvesting?
- Hoe kan het tekort aan studentenhuisvesting aangepakt worden?
- Kan de commerciële projectontwikkelaar daar een rol in spelen?

3.1 Operationalisatie

Interviews

Om antwoord te krijgen op de drie subvragen die in dit hoofdstuk behandeld worden, zijn interviews afgenomen bij partijen die betrokken zijn of zijn geweest bij studentenhuisvesting. De uitkomsten van de interviews tonen veel overeenkomsten. Dit onderzoek weergeeft om die reden het algemene beeld dat uit de interviews naar voren is gekomen. Daarbij moet vermeld worden dat niet alle partijen het met alle punten eens zijn. Tegenstrijdigheden in uitkomsten worden grotendeels toegelicht.

Debat

Donderdag 31 maart 2011 vond in Den Haag een debat plaats over de toekomst van studentenhuisvesting. Meningingen, uitspraken en uitkomsten uit dit debat zijn als extra data meegenomen in het onderzoek.

In dit debat stond de toekomst van studentenhuisvesting centraal. Diverse oorzaken van en oplossingen om het tekort aan studentenhuisvesting op te lossen zijn bediscussieerd. Daarbij waren aanwezig:

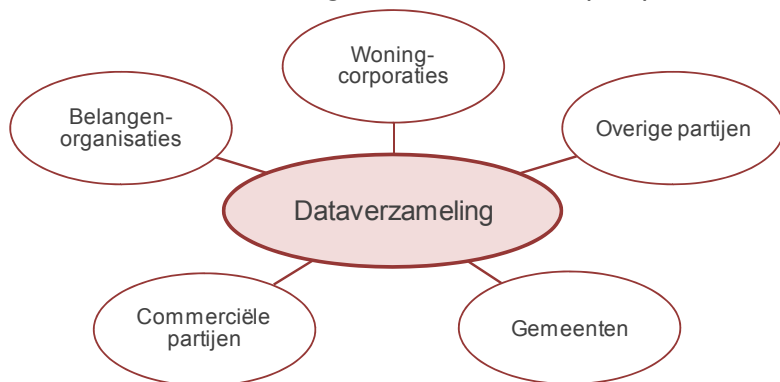
Wethouders Van Poelgeest (Amsterdam), Uitdehaag (Wageningen) en Bosch (Utrecht), professor Hooimeijer (Sociaal geograaf Universiteit Utrecht), Van der Haar (Bouwfonds Ontwikkeling), Buitenhuis (Kences), Van der Zon (DUWO), Van Bochove (CDA) en Breur (voorzitter LSVb).

Selectie geïnterviewde partijen

Om zoveel mogelijk relevante informatie te verzamelen, zijn interviews afgenomen bij diverse organisaties. Op deze manier wordt het onderwerp vanuit een breder perspectief belicht. Er kan gekeken worden of verschillende organisaties, met verschillende doelstellingen, al dan niet verschillende opvattingen hebben over de behandelde onderdelen. Deze verschillende

organisaties zijn gemeenten, (al dan niet categorale) woningcorporaties, belangenorganisaties (direct of indirect gericht op studentenhuisvesting), commerciële partijen en overige partijen.

Figuur 3.1 Dataverzameling, vanuit een breder perspectief



Gemeenten

Zoals tabel 2.4 weergeeft, kunnen de verschillende studentensteden worden onderverdeeld op basis van het kwantitatieve of kwalitatieve tekort. Om die reden is ervoor gekozen per categorie een gemeente te selecteren:

- Groningen (kwalitatief tekort)
- Zwolle (ontspannen markt)
- Utrecht (kwantitatief tekort)
- Amsterdam (ernstig kwantitatief tekort)

(NB) Uit de interviews bleek al snel dat de partijen die actief zijn binnen Utrecht van mening zijn dat er een verkeerd beeld geschetst is wat betreft het tekort. SSH en Kences melden dat Utrecht een ernstig kwantitatief tekort kent, vergelijkbaar met Amsterdam, Leiden en Delft. Deze verandering heeft echter geen invloed op de conclusies en de beantwoording van de hypothesen.

Corporaties

Er zijn enkel corporaties geselecteerd die actief zijn binnen de studentenhuisvestingsmarkt. Er is onderscheid gemaakt tussen categorale corporaties, zogenaamde SSH's (Stichting Studentenhuisvesting), die zich enkel richten op studentenhuisvesting en reguliere corporaties die zich naast studentenhuisvesting ook richten op andere segmenten binnen de woningmarkt. Deze keuze is gemaakt om te kijken of categorale studentenhuisvesters wellicht andere opvattingen hebben ten opzichte van de reguliere woningcorporatie.

- SSH, een studentenhuisvester die hoofdzakelijk actief is binnen Utrecht, maar ook binnen Leeuwarden en Amersfoort. Tevens zet zij haar expertise in bij andere steden, bijvoorbeeld Zwolle.

- DUWO, studentenhuisvester actief binnen de Randstad (Amsterdam, Delft, Den Haag, Leiden en regio Haarlem).
- Lefier, een reguliere woningcorporatie waar studentenhuisvesting een van haar activiteiten is, actief in de provincies Groningen en Drenthe.

Commerciële projectontwikkelaars

Een aantal commerciële projectontwikkelaars is reeds actief geweest binnen de studentenhuisvesting, of heeft zelf onderzoek gedaan naar mogelijkheden binnen studentenhuisvesting.

- Bouwfonds Ontwikkeling heeft een project in Utrecht ontwikkeld, genaamd City Campus MAX. Het project bestaat uit 728 huurwoningen en 261 koopwoningen, bestemd voor studenten en pas afgestudeerden.
- AM ontwikkelt samen met BAM Woningbouw in Amsterdam een project genaamd Villa Mokum, met 276 huurwoningen en 351 koopwoningen. Net als City Campus MAX is Villa Mokum bestemd voor studenten.
- Vesteda heeft onderzoek gedaan naar studentenhuisvesting in Maastricht.
- City Living biedt gemeubileerde studentenkamers aan, in de vorm van een hotel.

Belangenorganisaties

- Kences is het overkoepelende orgaan voor de studentenhuisvesting met negen deelnemende studentenhuisvesters, waar SSH, DUWO en Lefier er drie van zijn. Kences werkt met haar deelnemers samen op het gebied van lobby, kennisontwikkeling, kennisdeling en schaalvoordelen.
- LSVb, de Landelijke Studenten Vakbond, behartigt op landelijk niveau de belangen van studenten. Studentenhuisvesting is een van de punten waar de LSVb zich op richt.
- VSNU, de vereniging van universiteiten, behartigt de belangen van haar leden naar kabinet, politiek, overheid en maatschappelijke organisaties. Officieel maakt studentenhuisvesting geen onderdeel uit van de taken van de VSNU. Het onderwerp hangt echter zo dicht tegen hun doelgroep aan, dat zij zich erover zijn gaan ontfermen.

Overige partijen

Gedurende het onderzoek zijn verschillende oplossingen aan het licht gekomen. Om een aantal van deze oplossingen uit te lichten, zijn interviews gehouden met de volgende partijen:

- Laagland´advies adviseert overheidsinstanties en maatschappelijke ondernemingen over samenleven en wonen. Uit dit interview is kennis opgedaan over IFD-bouwen en de transformatie van leegstaande kantoren.
- Jan Snel is gespecialiseerd in flexibel bouwen. Dit interview heeft bijgedragen aan de kennis over IFD-bouwen en containerwoningen en de mogelijkheden daarvan binnen de studentenhuisvestingsmarkt.
- Cubi Furniture is een concept waarin binnen één meubel diverse woonelementen als een keuken en badkamer worden gecombineerd.

Geïnterviewde personen

Organisatie	Naam	Functie
Gemeente Groningen	dhr. Asschert	Senior projectadviseur wonen
Gemeente Zwolle	dhr. Huizing	Beleidsadviseur Volkshuisvesting
Gemeente Amsterdam (PMB)	mevr. Moors	Assistent programmanager jongeren- en studentenhuisvesting
SSH	mevr. Kleijnen	Manager Vastgoed
DUWO	dhr. Pouw	Manager BCI
Lefier	mevr. Aarts	Ontwikkelaar (Maatschappij & Markt)
Bouwfonds Ontwikkeling	dhr. Zevenbergen	Senior Ontwikkelingsmanager
AM	dhr. Van Hoof	Ontwikkelingsmanager
Vesteda	dhr. Raemaekers	Onderzoeker (strategisch marktonderzoek & projectgericht onderzoek)
City Living	dhr. MacGregor	Directeur
Kences	dhr. Buitenhuis	Directeur
LSVb	mevr. Van den Helder	Beleidsmedewerker Huisvesting
VSNU	dhr. Van Oost	Beleidsadviseur
Laagland'advies	dhr. Vos	Senior Adviseur
Jan Snel	dhr. Onderdelinden	Commercieel manager
Cubi Furniture	dhr. Moling	Projectleider

Respons en kwaliteit

De interviews zijn face-to-face (72,2%) of schriftelijk (27,8%) afgenomen. Het respons op de interviews was 88,9%. Twee partijen hebben uiteindelijk niet meegewerkt, namelijk een commerciële partij en de gemeente Utrecht. De commerciële partij heeft nog geen projecten ontwikkeld binnen studentenhuisvesting, maar wel de mogelijkheid bekeken. Dit interview had mogelijk bruikbare informatie opgeleverd. De situatie in de gemeente Utrecht is goed naar boven gekomen door de interviews met Kences, SSH en de LSVb. Het niet meewerken van deze twee partijen heeft naar verwachting geen invloed op de resultaten van dit onderzoek.

De kwaliteit van de antwoorden op de interviews is bevredigend. Indien een antwoord of een vraag niet geheel helder was bij een face-to-face interview, kon hier direct op doorgevraagd worden. Door af en toe een zinsprong te nemen kwam een enkele keer goed bruikbare additionele informatie naar voren. De schriftelijk afgenomen interviews zijn voorzien van een toelichting om onduidelijkheden zoveel mogelijk te voorkomen. Enkele schriftelijke interviews waren beknopt, maar bondig ingevuld. Bij onduidelijk antwoorden is achteraf telefonisch contact geweest om dit te verhelderen. Al met al hebben de interviews zeer bruikbare informatie opgeleverd.

Opzet interviews

Om antwoord te kunnen geven op de subvragen, is de vragenlijst ten behoeve van de interviews opgedeeld in vier onderdelen:

- 1) Een *introdactie*, waarbij de geïnterviewde gevraagd wordt naar de organisatie waar hij of zij werkzaam is, de functie, achtergrond, de rol van de organisatie met betrekking tot studentenhuisvesting;
- 2) Onderzoek naar de *oorzaken* van het tekort aan studentenhuisvesting en knelpunten bij de realisatie van studentenwoningen. Bij dit onderdeel wordt een antwoord gezocht op subvraag 1 van dit hoofdstuk;
- 3) Aan de hand van literatuurstudie is onderzocht wat mogelijke *oplossingen* zijn om het tekort aan studentenhuisvesting op te lossen. De geïnterviewde personen is een lijst met zeventien mogelijke oplossingen voorgelegd. Daarbij is gevraagd opmerkingen te plaatsen per mogelijke oplossing (mening, haalbaarheid en effectiviteit van de oplossing), en welke oplossing(en) door zijn of haar organisatie worden toegepast. Tevens is gevraagd een rangvolgorde qua voorkeur aan te geven. Ook is ruimte gelaten voor aanvullende oplossingen. Hiermee wordt antwoord gegeven op subvraag 2;
- 4) In onderdeel vier is de geïnterviewde gevraagd naar de mening of *commerciële projectontwikkelaars* een positieve bijdrage kunnen leveren om het tekort aan studentenhuisvesting terug te brengen en wat hun rol daarin zou kunnen zijn. Ook is gevraagd of de geïnterviewden denken dat het voor commerciële projectontwikkelaars financieel interessant kan zijn te ontwikkelen binnen de studentenhuisvestingsmarkt. Zo is antwoord gezocht op subvraag 3.

De vragenlijst is te vinden in de bijlagen (3).

3.2 Oorzaken van het tekort

Studentenaantallen sterker gestegen dan verwacht

In het Actieplan Studentenhuisvesting 2003 – 2010 is gesteld dat studentenhuisvesters 12.000 nieuwe studenteneenheden aan de voorraad zouden toevoegen tussen 2003 en 2010. Deze doelstelling is uiteindelijk overtroffen door een toevoeging van 19.000 eenheden. 7.000 meer dan beoogd.

Wat echter niet kon worden voorzien, is dat het aantal studenten in diezelfde periode sterker is gegroeid dan verwacht, zoals tabel 2.3 en tabel 2.4 weergeven. Ook het aantal buitenlandse studenten is meer gestegen dan voorzien. De extra toevoeging bovenop de 12.000 eenheden kon deze onverwachte stijging van het aantal studenten niet bijbenen, waardoor in de periode 2003 – 2010 niet is ingelopen op het tekort (42,3%³).

³ Percentage van de respondenten die dit als oorzaak cq knelpunt noemt

Wat houdt de productie tegen?

Indien sprake is van een perfecte marktsituatie zou er bijgebouwd worden als de vraag zoveel groter is dan het aanbod. Rendabel ontwikkelen binnen de studentenhuisvestingsmarkt is echter geen makkelijke opgave. Als dit wel het geval was, hadden marktpartijen het tekort wel aangepakt. Dit heeft meerdere oorzaken:

- Huurprijsregulering door het woningwaarderingsstelsel (57,1%³)
- De regels omtrent huurtoeslag (50%³)
- Bouwbesluit-eisen zijn te hoog (64,3%³)
- Extra regels bovenop het Bouwbesluit (42,3%³)
- RO-procedures zorgen voor vertraging (35,7%³)

Bovenstaande oorzaken zorgen ervoor dat logische oplossingen voor de realisatie van studentenwoningen worden tegengehouden of vertraagd door procedures. Hieronder volgt wat dit inhoudt.

Woningwaarderingsstelsel

Marktwerking bestaat nauwelijks. Er ontstaat geen evenwicht tussen vraag en aanbod. Dit komt door de huurprijsregulering, zoals in § 2.1 al is geconstateerd (Vierkwadrantenmodel).

Het woningwaarderingsstelsel, ook wel puntensysteem genoemd, drukt de kwaliteit van een huurwoning in punten uit (Rijksoverheid, 2011). Als de punten van een woning bekend zijn, kan de maximale redelijke huurprijs van de woning bepaald worden. Is de huur van de woning hoger dan de huurprijs die hoort bij het betreffende puntenaantal, kan een huurder de verhuurder verzoeken de huur te verlagen. Stemt de verhuurder hier niet mee in, kan de huurder tot uiterlijk zes maanden nadat de huurovereenkomst is ingegaan, de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs (art. 7:249 BW). De maximale huurprijs geldt niet voor huren boven de liberalisatiegrens. Deze liberalisatiegrens ligt per 1 januari 2011 op € 652,52 per maand (141 punten) (Rijksoverheid, 2011).

Het aantal punten dat een woning wordt toegekend hangt af van de oppervlakte, verwarmingsmogelijkheden, isolatie, kookgelegenheid, sanitair, wasgelegenheid en extra voorzieningen zoals buitenruimte. Tevens krijgt de woning omgevingspunten toegekend. Het is ook mogelijk dat een woning belast wordt met aftrekpunten, bijvoorbeeld bij een zeer kleine oppervlakte of ernstige overlast in de woonomgeving. Er zijn twee verschillende puntentellingen, namelijk een voor zelfstandige en een voor onzelfstandige woningen.

Deze huurprijsregulering is gunstig voor de student, maar minder gunstig voor partijen die studentenwoningen realiseren en / of beheren. Veel particuliere verhuurders houden zich dan ook niet aan de redelijke huurprijs. Daardoor valt te verklaren waarom voor veel kamers een hoge huur moet worden betaald. In de praktijk blijkt dat steeds meer studenten hun weg weten te vinden naar de Huurcommissie. Verhuurders komen uitspraken van de huurcommissie echter vaak niet na. In bepaalde gevallen gebeurt het dat de student zijn kamer kwijt is indien hij of zij naar de huurcommissie stapt.

Huurtoeslag

Studenten kunnen in aanmerking komen voor huurtoeslag. Als de huur van de woning in verhouding tot het inkomen van de student hoog is, kan huurtoeslag aangevraagd worden als tegemoetkoming in de huurkosten. Om voor huurtoeslag in aanmerking gelden de volgende regels:

- Het inkomen mag niet hoger zijn dan € 21.625,- bruto per jaar (Toeslagen.nl, 2011). Dit is € 1.668,- bruto per maand, exclusief 8% vakantiegeld. Er kan worden aangenomen dat de meeste studenten niet aan deze inkomensgrens komen.
- De woning moet een zelfstandige woning betreffen. Er kan geen huurtoeslag worden ontvangen voor onzelfstandige woningen, ofwel kamers.
- Voor studenten jonger dan 23 mag de huur niet meer bedragen dan € 361,66 per maand, inclusief servicekosten (Toeslagen.nl, 2011).
- Voor studenten ouder dan 23 mag de huur niet meer bedragen dan € 652,52 per maand, inclusief servicekosten (Toeslagen.nl, 2011).

Probleem bij de huurtoeslag is onder andere de leeftijdsgrens. De meerderheid (ongeveer 65%) van de voltijdstudenten is jonger dan 23 jaar (zie bijlage 4). Ervan uitgaande dat de servicekosten ongeveer € 100,- per maand bedragen, betekent het dat er voor zelfstandige woningen een maximale huur gevraagd kan worden van € 261,-, wil het voor de student interessant en betaalbaar blijven een zelfstandige woning te betrekken.

Aangezien voor onzelfstandige woningen geen huurtoeslag aangevraagd kan worden, bouwen sociale studentenhuysvesters voornamelijk zelfstandige eenheden. Dit is inefficiënt voor het oppervlaktegebruik; er kunnen op dezelfde oppervlakte meer onzelfstandige eenheden gebouwd worden dan zelfstandige eenheden.

Bouwbesluit

Bouwbesluit-eisen zijn te hoog. Het Bouwbesluit zorgt momenteel voor onlogische oplossingen binnen de studentenhuysvesting. De meest genoemde klacht is de oppervlakte van een zelfstandige woning, aangezien minimaal 24 m² aan verblijfsgebied aanwezig moet zijn (zie ook § 2.8). Dit is vrij groot voor een studentenwoning, met onnodig hoge bouwkosten tot gevolg.

Extra regels bovenop het Bouwbesluit

Bovenop het Bouwbesluit stelt de gemeente extra regels op. Voornaamste knelpunt wat wordt genoemd is de parkeernorm.

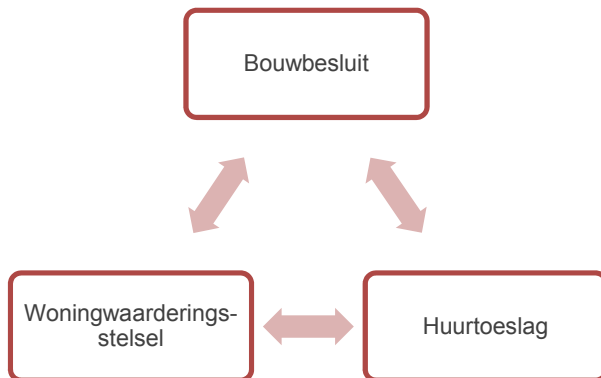
Landelijk gezien heeft 12% van alle studenten een auto (Kürschner, 2006). Aangenomen kan worden dat het autobezit onder uitwonende studenten, zij die een studentenwoning nodig hebben, een stuk lager ligt. Veel gemeenten hanteren echter een parkeernorm van 0,3, hetgeen betekent dat er per wooneenheid 0,3 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Dat is 0,18 meer als het vergeleken wordt met het gemiddelde autobezit onder studenten.

Het is moeilijk parkeerplaatsen te realiseren voor studentenhuysvesting. Studentenwoningen staan veelal in binnenstedelijk gebied, waardoor al snel gedacht moet worden aan een (ondergrondse) parkeergarage.

De 'dodelijke driehoek'

Tijdens een Algemeen Overleg op 8 maart 2011 heeft de Tweede Kamer minister Donner gevraagd actie te ondernemen om het tekort aan studentenhuisvesting aan te pakken. In dat overleg zegt Verhoeven (D66): "We hebben een dodelijke driehoek met betrekking tot de nieuwbouw. Dat is het Bouwbesluit nieuwbouw gecombineerd met het puntensysteem en de huurtoeslagregels."

Figuur 3.2 De 'dodelijke driehoek'



Toelichting op de 'dodelijke driehoek':

- Het Bouwbesluit zorgt ervoor dat er te duur gebouwd wordt;
- Het woningwaarderingsstelsel zorgt ervoor dat er te weinig huur kan worden gevraagd;
- Al kan er wel genoeg huur worden gevraagd, gebeurt dit niet. Studenten komen dan niet meer in aanmerking voor huurtoeslag, wat tot gevolg heeft dat zij de huur niet kunnen betalen.

Om te zorgen dat het ook voor marktpartijen interessant wordt te ontwikkelen binnen de studentenhuisvesting, moet dit rendabel zijn. De 'dodelijke driehoek' leidt ertoe dat het ontwikkelen van studentenwoningen onrendabel is.

Business case

Om te toetsen of de 'dodelijke driehoek' daadwerkelijk leidt tot een negatieve rentabiliteit van nieuwbouwprojecten binnen de studentenhuisvestingsmarkt, is een business case opgesteld. In de business case is gebruik gemaakt van een residuele grondwaardeberekening. Uitgangspunten van de business case zijn:

Woningwaarderingsstelsel: maximaal te vragen huur

Een zelfstandige woning van 28 m² levert ongeveer 75 punten op. Dit puntenaantal staat gelijk aan een huur van € 331,89 (Huurprijscheck Huurcommissie). Deze huurprijs botst echter met de maximaal te vragen huur, wil de student in aanmerking komen voor huurtoeslag (zie

huurtoeslag). Studentenhuisvesters vragen daarom vaak een lagere huur dan redelijkerwijs gevraagd mag worden. In deze business case is daarom een maximale huurprijs gehanteerd van € 261,- per maand (een 'verlies' van € 70,-).

Huurtoeslag: maximaal te betalen door de huurder

Leeftijd huurder	< 23 jaar
Toetsingsinkomen	< € 1668,- / maand (exclusief 8% vakantiegeld)
Kale huur (maximaal)	€ 261,- / maand (zie toelichting wws)
Servicekosten	€ 100,- / maand
Huurtoeslag	€ 97,- / maand

Bouwbesluit: bouwkosten

De all-in bouwkosten komen uit op ongeveer € 50.000,- per studentenwoning, uitgaande van onderstaande uitgangspunten.

Soort bouw	Permanent
Bouwkosten	€ 977,- / m ² BVO (bouwkostenonline.nl)
Bouwkosten parkeerplaats	€ 7.500,- / wooneenheid (0,3 × € 25.000,- per parkeerplaats)
Opslagen adviseurs	15%
Winst, risico & bouwrente	5,0%
Bouwtijd	1 jaar

Uitgangspunten residuele grondwaardeberekening

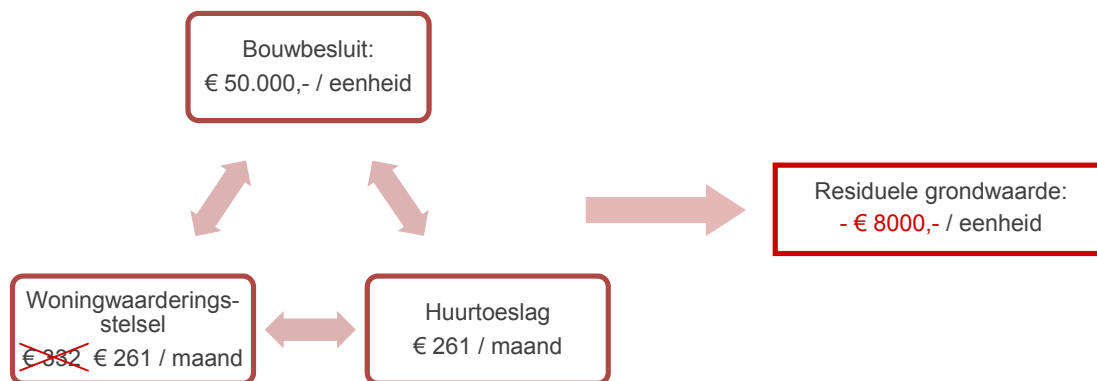
Exit yield (restwaarde)	10,0%, dit resulteert in een restwaarde die ongeveer gelijk is aan de all-in bouwkosten
GBO	28 m ²
Vormfactor GBO/BVO	0,8
BVO	35 m ²
Maandhuur	€ 261,- (zie Huurtoeslag)
Aanvangsleegstand	0,0%
Frictieleegstand	0,0%
Exploitatieperiode	20 jaar
Jaarlijks onderhoud	0,5% (van de all-in bouwkosten)
Groot onderhoud jaar 10	5,0% (van de all-in bouwkosten)
Overige exploitatiekosten	5,0% (van de huursom)
Inflatie	2,1% (gemiddelde van de periode 2000 – 2010, CBS statline)
Huurstijging (t.o.v. inflatie)	0,0% (gezien de wettelijke huurstijging per jaar)
IRR	8,0%

Resultaten

Bovenstaande uitgangspunten resulteert in een negatieve residuele grondwaarde van minus € 8.000,- per studentenwoning, ofwel een grondquote van -20%. Als een project een negatieve

netto contante waarde heeft, is het economisch gezien aan te raden van het project af te zien. De volledige uitwerking van de residuele grondwaardeberekening is te vinden de bijlagen (5).

Figuur 3.3 De 'dodelijke driehoek' resulteert in een negatieve residuele grondwaarde



3.3 Mogelijke oplossingen om het tekort op te lossen

In het Actieplan Studentenhuisvesting 2003 – 2010 worden enkele maatregelen genoemd om het tekort aan studentenhuisvesting op te lossen. De lijst van maatregelen is aangevuld aan de hand van literatuur. Dit resulteerde in een lijst van zeventien mogelijke oplossingen die bij kunnen dragen bij het oplossen van het tekort. Deze zijn opgesplitst in de categorieën regelgeving, financieel, bouw(technisch) overige oplossingen.

Regelgeving

Versimpelen van bouwregelgeving

Een van de oorzaken van het achterblijven van de productie van studentenwoningen is dat de Bouwbesluit-eisen te hoog zijn voor studentenhuisvesting (§ 3.2). De voornaamste oplossing ligt in het naar beneden brengen van de minimaal te realiseren vierkante meters aan verblijfsruimte. In het nieuwe Bouwbesluit, dat naar verwachting op 1 januari 2012 in werking treedt, is deze eis reeds verlaagd naar 18 m².

De verlaging van plafondhoogten behoort ook tot de wensen van veel partijen. Het verlagen van plafonds draagt tevens bij aan de haalbaarheid van de transformatie van kantoren (zie verder herbestemmen van kantoren).

Er zijn tegenstrijdigheden tussen partijen omtrent bijvoorbeeld geluidseisen. De ene partij pleit voor een verlaging van maximaal 10dB. Andere partijen vinden dat er op dit gebied geen onderscheid gemaakt moet worden tussen studentenwoningen en reguliere woningen. Waarom zou een student meer geluid moeten verdragen dan een willekeurig ander persoon?

Over het algemeen valt te stellen dat de partijen vinden dat een gebouw bouwkundig in orde moet zijn. Voor de rest moet er *voor de markt* worden gebouwd. Studenten zijn met minder vierkante meters ook tevreden; de keuze van de student wordt voornamelijk bepaald door

locatie, beschikbaarheid en (huur)prijs. Dat is door de huidige eisen niet mogelijk. De meeste partijen zijn wel van mening dat eisen op het gebied van energiezuinigheid en (brand)veiligheid niet versimpeld moeten worden. Groningen is op dit punt de meest opvallende partij. Zij is van mening dat er niets veranderd hoeft te worden aan het Bouwbesluit. Een verklaring hiervoor is dat binnen Groningen een kwalitatieve vraag naar studentenwoningen is, waardoor met name de minimale vierkante meter-eis geen belemmeringen oplevert.

Extra regelgeving bovenop het Bouwbesluit niet van toepassing verklaren voor studentenhuisvesting

Een andere oorzaak van het achterblijven van de productie van studentenwoningen zijn de extra regels bovenop het Bouwbesluit. De parkeernorm is in het bijzonder een probleem, zoals in § 3.2 is geconstateerd.

Een andere optie een studentenauto. Eén huurauto per wooncomplex, zodat bewoners een auto kunnen gebruiken indien nodig en er slechts één parkeerplaats aanwezig hoeft te zijn.

Opvallend is het verschil van mening tussen de partijen die studentenwoningen realiseren en beleidsmakers. Corporaties en commerciële partijen willen een zo laag mogelijke of zelfs geen parkeernorm. De meeste studenten wonen in de binnenstad en zijn in het bezit van een OV-jaarkaart en een fiets. Zij zijn dus niet afhankelijk van een auto. Enkele gemeenten hanteren wel een parkeernorm van bijvoorbeeld 0,3 (met uitzondering van Amsterdam). De reden van bijvoorbeeld de gemeente Groningen om wel een parkeernorm te hanteren komt doordat zij rekening houden met mogelijke toekomstige situaties. Het is niet geheel ondenkbaar dat de OV-jaarkaart afgeschaft wordt, en daarmee het autogebruik onder studenten zal toenemen. Ook een toekomstige functiewijziging kan een grotere vraag naar parkeerplaatsen tot gevolg hebben.

Gezien de hoge kosten voor het realiseren van parkeergelegenheid en de leegstaande parkeergarages in bestaande studentencomplexen lijkt het logisch om de parkeernorm op zijn minst te verlagen.

Versimpelen van de huurregels

Ook de huurregels worden gezien als belangrijke oorzaak van het achterblijven van de productie. Twee verschillende aspecten moeten hierbij onderscheiden worden:

- Huurprijsregulering door het woningwaarderingstelsel
- De regels omtrent huurtoeslag

Het woningwaarderingstelsel zit volgens de meeste partijen in de basis goed in elkaar. Een kritiekpunt op het wws is dat er te weinig omgevingspunten toe te kennen zijn aan woningen in schaarse gebieden.

Daarnaast heeft de oppervlakte van de woning een groot effect op het aantal punten. Elke vierkante meter woonoppervlakte is een punt waard, ieder punt extra levert ongeveer € 5,- per maand extra huur op. Voor de relatief kleine studentenwoningen kan daarom slechts een lage

huur gevraagd worden. In combinatie met het verlagen van de eis voor het minimaal aantal vierkante meters verblijfsruimte vormt dit een probleem.

Ander obstakel is de lengte van het aanrecht. Een aanrecht langer dan 2 meter is 7 punten waard, terwijl een aanrecht van 1 tot 2 meter 4 punten waard is (ongeveer € 15,- per maand huurinkomsten minder). Daardoor worden zelfstandige studenteneenheden voorzien van 2 meter lange aanrechtbladen. Dit wordt als onnodig groot geacht voor een studentenwoning.

Een oplossing zou zijn maximaal 25 omgevingspunten extra toe te kennen voor studentenwoningen. 25 punten extra staat gelijk aan ongeveer € 120,- extra huurinkomsten per maand. Door deze maatregel kan dezelfde huur worden gevraagd voor minder vierkante meters.

Kritiek op de regels omtrent de huurtoeslag is de leeftijdsgrens (§ 3.2). Door deze leeftijdsgrens los te laten, geldt de maximale huurgrens van € 652,52 (inclusief servicekosten) voor zowel studenten jonger als studenten ouder dan 23 jaar. Uitgaande van € 100,- servicekosten per maand, levert de volgende situatie op:

Tabel 3.1 Huurtoeslag bij het loslaten van de leeftijdsgrens

Leeftijd huurder	n.v.t.
Toetsingsinkomen	< € 1668,- / maand (exclusief 8% vakantiegeld)
Kale huur (maximaal)	€ 552,- / maand
Servicekosten	€ 100,- / maand
Huurtoeslag	€ 308,- / maand

Bron: toeslagen.nl

De netto woonlasten van de in tabel 3.1 geschetste situatie komen uit op € 344,- per maand. Deze maatregel is van belang voor de beheerders van studentenwoningen en de studenten zelf. Het onderscheid tussen studenten jonger en ouder dan 23 is verdwenen. De beheerders kunnen zo een hogere huurprijs vragen (zie § 3.2 onder 'huurtoeslag'). Voor studenten jonger dan 23 wordt het aantrekkelijker een zelfstandige woning te betrekken. De staat zal echter kritisch kijken naar deze maatregel, omdat zij meer geld kwijt zal zijn aan huurtoeslag.

Het vergroten van bekendheid van de mogelijkheden die de Leegstandswet biedt op het gebied van tijdelijke huisvesting

Deze mogelijkheid is een van de oplossingen aangedragen in het Actieplan Studentenhuisvesting 2003 – 2010. De termijn binnen de Leegstandswet is opgerekt van 3 tot 5 jaar. Volgens de meeste partijen zijn organisaties als gemeenten en corporaties reeds bekend met de mogelijkheden die de Leegstandswet biedt, wat maakt dat deze oplossing inmiddels achterhaald is.

Verder oprekken van de termijn binnen de Leegstandswet naar 10 of 15 jaar

Veruit de meeste partijen zijn het eens met het verder oprekken van het termijn binnen de Leegstandswet. Door de termijn verder op te rekken kunnen de investeringen die nodig zijn voor tijdelijke huisvesting, zoals het transformeren van kantoren, worden terugverdiend.

Er wordt verwacht dat de termijn niet verder opgerekt kan worden dan 10 jaar. De gemeente moet immers het bestemmingsplan elke 10 jaar opnieuw vaststellen, waardoor het discutabel is een langere periode als tijdelijk aan te merken.

Financieel

Huurtoeslag voor onzelfstandige woningen

De huidige situatie op de studentenhuisvestingsmarkt kent twee kromme situaties met betrekking tot huurtoeslag voor onzelfstandige woningen:

- Studenten kunnen voor zelfstandige wooneenheden huurtoeslag ontvangen. Hierdoor betalen bewoners van onzelfstandige wooneenheden soms meer dan bewoners van zelfstandige eenheden. Dit vinden enkele partijen onrechtvaardig.
- Er bestaan woongebouwen waar de huurders onzelfstandig wonen maar wel huurtoeslag ontvangen. Deze gebouwen zijn door het (voormalig) VROM of de Belastingdienst aangewezen.

Onzelfstandige eenheden worden echter nauwelijks gebouwd omdat bewoners niet in aanmerking komen voor huurtoeslag. Discussiepunt is dat huurtoeslag voor onzelfstandige eenheden meer geld zou kosten. Dit hoeft echter niet zo te zijn:

Tabel 3.2 Scenarioschets: geen huurtoeslag onzelfstandige woning

	Zelfstandige woning	Onzelfstandige woning
Bruto huurprijs	€ 350,-	€ 250,-
Huurtoeslag	€ 100,-	€ -,-
Netto huurprijs	€ 250,-	€ 250,-

Tabel 3.3 Scenarioschets: wel huurtoeslag onzelfstandige woning

	Zelfstandige woning	Onzelfstandige woning
Bruto huurprijs	€ 350,-	€ 250,-
Huurtoeslag	€ 100,-	€ 50,-
Netto huurprijs	€ 250,-	€ 200,-

Veronderstellend dat de keuze van student voornamelijk bepaald wordt door locatie, beschikbaarheid en *huurprijs*, zou scenarioschets 2 tot gevolg hebben dat meer studenten een onzelfstandige woning zullen betrekken. Daarbij komt dat er tot 2015 naar verwachting 60.000

studentenwoningen bijgebouwd moeten worden. Als enkel zelfstandige woningen aan de voorraad worden toegevoegd, resulteert dit jaarlijks in (€ 100,- × 12 maanden × 60.000 studentenwoningen) € 72 miljoen extra kosten (huurtoeslag) voor de staat. Worden enkel onzelfstandige woningen aan de voorraad toegevoegd, wat momenteel niet gebeurt vanwege huurtoeslag voor enkel zelfstandige woningen, resulteert dit in de helft extra kosten voor de staat. Bijkomend voordeel is dat er meer onzelfstandige wooneenheden op dezelfde oppervlakte kunnen worden gebouwd.

Het risico bij huurtoeslag voor onzelfstandige woningen is dat de huurtoeslag indirect in de zakken terecht komt van particuliere verhuurders. Een voorbeeld: er kan € 50,- huurtoeslag per maand worden aangevraagd voor onzelfstandige woningen. Als de druk op de studentenhuusvestingsmarkt niet afneemt, zou de situatie zich voor kunnen doen dat enkele particuliere verhuurders de huren verder verhogen met € 50,- per maand; zij houden zich immers niet aan de redelijke huurprijs (woningwaarderingssysteem). De student betaalt netto evenveel, de huisbaas heeft € 50,- per maand extra inkomsten.

Om dit te voorkomen kan huursubsidie voor onzelfstandige woningen verplicht gekoppeld worden aan een puntentelling van de woning volgens het woningwaarderingssysteem.

De oplossing is van belang voor zowel beheerders als studenten. Het wordt interessanter voor studenten om onzelfstandige woningen te huren als deze significant goedkoper zijn dan zelfstandige woningen; de verwachting is dat studenten zullen kiezen voor de portemonnee al leveren ze in op kwaliteit.

Het is goedkoper onzelfstandige woningen te realiseren dan zelfstandige woningen, waardoor het voor de beheerders en ontwikkelende partijen aantrekkelijker is deze woningen te bouwen. Onzelfstandige eenheden zijn kleiner en delen de keuken en sanitaire ruimten. Daarbij komt dat er meer onzelfstandige woningen gebouwd kunnen worden op dezelfde oppervlakte.

Goedkope grond ter beschikking stellen voor studentenhuusvesting

Goedkopere grond vergroot de haalbaarheid van projecten. De meeste gemeenten hanteren reeds lagere grondprijzen voor studentenhuusvesting. Ondanks dat zijn veel partijen voorstander van deze oplossing. Ook kan gedacht worden aan het ter beschikking stellen van gronden door universiteiten.

Ter beschikking stellen betekent overigens niet weggeven. Er kan ook gedacht worden aan verhuur op basis van erfpacht. De erfpachter betaalt jaarlijks pacht, de canon, aan de eigenaar. De canon kan ook in één keer voor de gehele looptijd worden afgekocht.

Stimuleren van collegiale financiering in de corporatiesector om financiering van nieuwbouwplannen mogelijk te maken

Studentenhuusvesting is in de regel onrendabel. De Stichtingen Studentenhuusvesting richten zich sec op studentenhuusvesting. De onrendabele top kunnen zij niet financieren met behulp van rendabele projecten; die hebben zij immers niet. Om die reden wordt de onrendabele top gedekt met hulp van andere woningcorporaties die meer kunnen investeren dan de Studentenhuusvesters. Dat wordt collegiale financiering genoemd. In de afgelopen jaren zijn

veel projecten gefinancierd met behulp van collegiale financiering. Het huidige probleem is dat woningcorporaties in een steeds moeilijker financiële positie verkeren. Dit heeft meerdere oorzaken:

- In 2008 is integrale vennootschapsbelastingplicht voor woningcorporaties ingevoerd. Woningcorporaties moeten niet alleen belasting betalen over de commerciële activiteiten, maar ook over sociale uitgaven. Dit terwijl woningcorporaties niet-winstbeogende instellingen zijn (art. 70 lid 1 Woningwet). De invoering van winstbelasting over hun sociale activiteiten is fiscaal gezien niet logisch. De fiscus hoopt jaarlijks € 500 miljoen binnen te halen met deze maatregel. Dit betekent dat er minder geld beschikbaar is voor nieuwbouw en dus ook collegiale financiering in de corporatiesector.
- Daarnaast is in 2008 de Vogelaarheffing ingevoerd. In totaal betalen alle corporaties jaarlijks € 75 miljoen wat ten goede komt aan corporaties die actief zijn in achterstandswijken. Ook dit heeft tot gevolg dat er minder geld beschikbaar is voor collegiale financiering. In het huidige regeerakkoord staat dat de Vogelaarheffing afgeschaft wordt.
- Woningcorporaties moeten gaan bijdragen aan huurtoeslag. In het regeerakkoord staat dat elke verhuurder met meer dan tien woningen een bijdrage moet leveren aan de huurtoeslag. In totaal hoopt de staat hier € 760 miljoen mee binnen te halen. Het aandeel van woningcorporaties daarin bedraagt € 600 miljoen. Ook dit komt niet ten goede van de collegiale financiering.

Geen partij is tegen deze oplossing, al hebben de niet-corporaties hier meestal geen mening over. Collegiale financiering is een taak voor de corporatiesector zelf. Deze oplossing is dan ook enkel van belang voor de corporaties.

Bouw(technisch)

Sneller en flexibeler realiseren van studentenhuysvesting door IFD-bouwen

IFD staat voor Industrieel, Flexibel en Demontabel bouwen:

- *Industrieel* bouwen betekent een verschuiving van het productieproces van de bouwplaats naar de fabriek (prefab). Er kan daardoor efficiënter geproduceerd worden.
- Met *flexibel* wordt flexibiliteit bij productie en uitvoering op de bouwplaats bedoeld. Ook wordt gekeken naar gebruiksflexibiliteit, waardoor er relatief eenvoudig aanpassingen gedaan kunnen worden aan het gebouw na ingebruikname.
- *Demontabel* bouwen sluit aan bij flexibiliteit. Het uitgangspunt van demontabel bouwen is dat de verbindingen tussen de verschillende elementen demontabel ontworpen en gerealiseerd zijn. Daarbij moet nagedacht worden over hergebruik van materialen.

Alle partijen zijn positief over IFD-bouwen. Zowel kijkend naar de toekomst als gericht op tijdelijkheid kan IFD-bouwen uitkomsten bieden. Momenteel is de vraag naar studentenwoningen erg groot, onder andere door het sterk gegroeide aantal studenten. Er kan aangenomen worden dat deze groei in de toekomst stagneert, kijkend naar de demografische

ontwikkelingen. IFD-studentenwoningen, die tegen die tijd niet meer nodig zijn, kunnen door aanpassingen aan het gebouw geschikt gemaakt worden voor een ander woningmarktsegment. Tijdelijke transformaties van gebouwen kunnen tamelijk eenvoudig teniet gedaan worden en tijdelijke woningen kunnen worden gedemonteerd indien deze niet meer nodig zijn.

De oplossing kan van belang zijn voor alle partijen, zo niet de gehele woningmarkt aangezien in de toekomst gemakkelijker functies gewijzigd kunnen worden.

Ter beschikking stellen van COA-eenheden voor (tijdelijke) huisvesting van studenten

COA staat voor Centraal Orgaan Asielzoekers. COA-eenheden zijn containerwoningen. Door het dalende aantal asielzoekers zijn veel COA-eenheden leeg komen te staan. Deze kunnen een nieuw leven krijgen als studentenwoning.

Inmiddels is deze oplossing redelijk achterhaald. De afgelopen jaren zijn een groot aantal COA-eenheden ingezet als studentenwoningen. De eenheden raken echter op. Daarbij komt dat veel vrijgekomen eenheden niet voldoen aan de huidige eisen.

Containerwoningen

In de afgelopen jaren zijn containerwoningen steeds vaker ingezet voor tijdelijke studentenhuisvesting.

Containerwoningen zijn de laatste jaren kwalitatief gezien erg vooruit gegaan. Nieuwbouwcontainers voldoen veelal aan het Bouwbesluit en worden aangemerkt als een volledige, zelfstandige woning. Veel partijen vinden de naam containerwoningen dan ook onterecht, en gebruiken de naam units in plaats van containerwoningen.

Afb. 3.1 Containerwoningen in Amsterdam West



Bron: L. Nolita, blogspot.com

Containerwoningen, door de geïnterviewde partijen 'units' genoemd, bieden uitkomst bij tijdelijke oplossingen en worden dan ook veel ingezet door corporaties. De student is positief omdat het zelfstandige units betreft en zij dus huurtoeslag kan vragen. Het is echter onzeker wat er in de toekomst gebeurt met deze containerwoningen. Bij de COA-eenheden is gezien dat deze vaak niet meer voldoen aan de huidige eisen. Nu wordt er vanuit gegaan dat deze woningen na gebruik een tweede leven beschoren is. Als de eisen verder veranderen is het de vraag of hergebruik tegen die tijd wel aan de orde is.

Wonen boven winkels

In de binnensteden staan 40.000 verdiepingen boven winkels leeg (Wonen boven winkels, 2011). Deze lege ruimten zouden beschikbaar moeten komen voor bewoning, onder andere studentenhuisvesting.

Alle partijen zijn, al dan niet gematigd, positief over wonen boven winkels. Enkele steden kennen voorbeeldprojecten die succesvol zijn, zoals Utrecht. De ruimtes boven winkels zijn vaak uitermate geschikt voor bewoning, aangezien het veelal woonhuizen betreft.

Partijen zijn wel twijfelachtig over de haalbaarheid en effectiviteit. Wonen boven winkels zou moeilijk haalbaar zijn, omdat de ontsluiting naar bovenliggende ruimtes in de meeste gevallen ontbreekt. Het terugbrengen van een trap betekent verlies van winkelruimten. In steden met een zeer hoge huurprijs is het niet lucratief een trap terug te brengen in het pand. Er gaat al snel vijf vierkante meter aan winkelruimte verloren. In straten als de Kalverstraat in Amsterdam, met huren van € 1.500,- per vierkante meter winkelruimte per jaar, betekent dit € 7.500,- per jaar minder huurinkomsten. Dit weegt niet op tegen de huur die ontvangen kan worden voor de ruimten boven de winkels. Daarbij komt dat leisure de core-business is van verhuurders. Zij willen zich niet bezig houden met het verhuren van woonruimten.

Wonen boven winkels heeft wel een hoge maatschappelijke waarde. De leefbaarheid wordt vergroot en er is een toename van veiligheid na sluitingstijd van winkels.

Herbestemmen van kantoren

In Nederland staat 6,7 miljoen vierkante meter kantoorruimte leeg. Dat is 14% van het totale kantorenaanbod. 3 miljoen m² staat langer dan drie jaar leeg en kan worden aangemerkt als structurele leegstand. Er wordt verwacht dat dit aantal verder toe zal nemen als gevolg van de vergrijzing en het 'nieuwe werken'. De oorzaak is de vele nieuwbouw van kantoren in combinatie met de stagnatie van het aantal kantoorarbeidsplaatsen. Het herbestemmen van kantoren is een actueel onderwerp.

Aangezien het overschot zo groot is wordt niet verwacht dat de leegstaande kantoren in de nabije toekomst opnieuw gebruikt zullen worden als kantoor. Transformatie naar studentenwoningen zou daarom een goede optie zijn. Tegelijkertijd wordt ingelopen op het tekort aan studentenhuisvesting en wordt de grote hoeveelheid leegstaande kantoren aangepakt.

Er zijn tegenstellingen tussen de opvattingen van de verschillende partijen. Enkele zien het herbestemmen van kantoren als de ideale oplossingen om het tekort aan studentenhuisvesting aan te pakken. Andere partijen verwachten dat het succes gering zal zijn.

Afb. 3.2 Voormalig GEB-gebouw in Rotterdam, herbestemd tot studentenwoningen



Bron: Skyscrapercity

Stadswonen heeft de voormalige GEB-toren in Rotterdam getransformeerd tot 235 studentenwoningen, waarvan 40% zelfstandig op ongeveer 10.000 m² bruto vloeroppervlak.

Bij de transformatie zijn de binnenwanden en plafonds verwijderd. Op de stramienmaten zijn nieuwe wanden geplaatst.

In het laagbouwgedeelte zijn zelfstandige wooneenheden gerealiseerd van ongeveer 30 m². Het hoogbouwgedeelte heeft per verdieping 10 onzelfstandige wooneenheden van ongeveer 20 m² en vier units voor keukens en sanitaire ruimten.

Bijkomend voordeel is dat de transformatie heeft bijgedragen aan een upgrading van de buurt.

Enkele problemen bij het herbestemmen van kantoren zijn:

- Locatie; veel kantoren liggen op monofunctionele kantorenparken. Deze locaties zijn niet geschikt voor woningbouw.
- Beschikbaarheid; veel kantoren staan niet volledig leeg. Al wordt slechts vijf procent van het pand nog altijd verhuurd, valt het pand af als herbestemmingsobject.
- Financieel; de aanschafwaarde staat niet in verhouding tot de potentiële opbrengst na transformatie. Beleggers / eigenaren hebben de kantoren veelal tegen de boekwaarde in de boeken staan. Dit is irreëel, aangezien aangenomen kan worden dat het kantoor nooit meer volledig verhuurd zal worden. Ondanks dat houden beleggers de panden aan in de hoop op betere tijden. Daarbij komt dat beleggers leegstand twee jaar lang af mogen trekken van de vennootschapsbelasting.
- Bouwregelgeving; een herbestemd kantoor heeft een nieuwe functie (wonen). Dat betekent dat het gebouw moet voldoen aan de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit. Hierdoor vallen direct veel herontwikkelingsobjecten af. Kantoren hebben veelal een plafondhoogte lager dan 2,6 meter. De eis voor het verblijfsgebied (minimaal 24 m²) is moeilijk realiseerbaar vanwege de bestaande stramienmaat.
- Tijdelijkheid; de termijn van tijdelijkheid binnen de Wabo is vijf jaar. Hier geldt hetzelfde als bij de termijn binnen de leegstandswet: vijf jaar is te kort om de investering eruit te halen.

Mogelijke oplossingen voor bovenstaande problemen:

- Locatie; de hele locatie in zijn geheel transformeren. Dit wordt echter moeilijk haalbaar geacht. Kantoren in multifunctionele gebieden hebben meer potentie.
- Beschikbaarheid; hier kan weinig aan gedaan worden. De huurders kunnen gestimuleerd worden zich te verplaatsen naar een andere locatie, zodat het hele pand beschikbaar komt voor herbestemming.

- Financieel; beleggers / eigenaren stimuleren panden met herontwikkelingspotentie af te staan, of voorwaarde scheppen zodat de eigenaren de kantoren zelf gaan herontwikkelen. Dit kan door het treffen van fiscale maatregelen.
- Bouwregelgeving; hier zijn meerdere opvatting over. Herbestemde kantoren moeten voldoen aan de Bouwbesluit-eisen voor bestaande bouw, niet aan nieuwbouweisen. Enkele partijen vinden dat elke eis uit het bouwbesluit, in ieder geval wat metrages betreft, niet van toepassen verklaard moet worden voor het herbestemmen van kantoren. Hierdoor wordt het aantrekkelijker voor beleggers / eigenaren zelf het pand te herontwikkeling.
- Tijdelijkheid; rek de termijn van tijdelijkheid binnen de Wabo op naar tien jaar. In tien jaar kan de investering die gedaan moet worden voor tijdelijke oplossingen eruit gehaald worden. Zo wordt het weglekken van geld voorkomen bij tijdelijke oplossingen.

Het herbestemmen van kantoren kan van groot belang zijn voor alle partijen. In één kantoor kan vaak een groot aantal studenteneenheden gerealiseerd worden. De gemeente wil leegstand tegengaan, aangezien dit de leefbaarheid van de buurt niet ten goede komt. Voor commerciële partijen moet deze oplossing eerst financieel aantrekkelijk gemaakt worden wil het uitkomst bieden.

Overige oplossingen

Het beschikbaar stellen van bestaande, leegstaande appartementen aan studenten

Binnen Nederland staan een groot aantal appartementen in het duurdere segment leeg. Door meerdere studenten in één appartement te plaatsen, blijft het betaalbaar voor de student en wordt het aantal leegstaande appartementen teruggedrongen.

Veel partijen staan positief tegenover deze oplossing. Echter, de reden dat dit momenteel vrijwel niet gebeurt is de angst voor botsing met zittende huurders. Studenten hebben over het algemeen een andere leefstijl en leefpatroon dan de zittende huurders. Hierdoor bestaat de kans dat zittende huurders vertrekken. Aan de voorkant wordt leegstand opgelost, aan de achterkant wordt leegstand gecreëerd.

Stimuleren van hospitaoverhuur

Hospitaoverhuur komt niet veel meer voor. De vraag is, of dit opnieuw interessant gemaakt kan worden voor verhuurders. Door regelgeving op het gebied van veiligheid, zijn veel panden ongeschikt voor hospitaoverhuur.

Veel partijen zijn terughoudend. Door de verschuiving van de wooneisen van de student valt te verwachten dat veel studenten niets zien in het wonen bij een hospita. Zij kiezen eerder voor een reguliere onzelfstandige of zelfstandige woning, mede door het verlangen naar privacy.

Doorstroming op de markt bevorderen door bijvoorbeeld het campuscontract

Veel studenten blijven na de studietijd in een studentenwoning wonen. Een middel om de doorstroming te bevorderen is het campuscontract. In het campuscontract staat dat een student

de woning kan huren zolang hij of zij als voltijdstudent ingeschreven staat aan een onderwijsinstelling. Na het beëindigen van de studie moet de (oud)student binnen een bepaalde periode, bijvoorbeeld zes maanden, verhuizen. Daardoor komt de woning weer beschikbaar voor nieuwe studenten.

Gemeenten, corporaties, commerciële partijen, belangenorganisaties en overige partijen zijn overwegend positief over het campuscontract. Een studentenwoning is tenslotte voor studenten. Verhuurders vinden het campuscontract een goed instrument om ervoor te zorgen dat een studentenwoning ook daadwerkelijk aan studenten wordt verhuurd. Opvallend is het verschil tussen sociale verhuurders en particuliere verhuurders. 70% van de sociale verhuurders hanteert het campuscontract, tegenover 10% van de particuliere verhuurders (Harms, 2011). Dit is eenvoudig te verklaren: particuliere verhuurders willen geld verdienen aan de verhuur van studentenwoningen en zijn minder gebaat bij het maatschappelijke aspect van studentenhuysvesting. Het maakt de particuliere verhuurder daarom niet uit als de student langer in zijn woning blijft wonen.

Uitzondering is de opvatting van Lefier en de gemeente Groningen. In Groningen wordt geen gebruik gemaakt van het campuscontract. Het campuscontract is een push-factor om studenten uit de woningen te krijgen. De vraag is nu wat de volgende stap is: waar kunnen de afgestudeerden wonen? Starterssalarissen zijn te laag om zich direct te kunnen begeven op de reguliere woningmarkt. Groningen is daarom van mening dat de doorstroming bevorderd wordt door in de woonbehoefte van deze doelgroep te voorzien. Het campuscontract zou in dat geval onnodig zijn.

Een verklaring voor de andere opvatting van Groningen is dat de categorale corporaties, de studentenhuysvesters, zich sec richten op de studentenhuysvestingsmarkt en daarom veel baat hebben bij het campuscontract. Lefier bedient echter de gehele woningmarkt (woonladder) en voelt zich daarom ook verantwoordelijk voor de wooncarrière van de bewoners nadat zij zijn afgestudeerd. Toch voelen studentenhuysvesters zich ook maatschappelijk betrokken. Zo hebben Mitros en SSH, twee Utrechtse corporaties, het bedrijf Jebber opgericht. Jebber faciliteert in huur- en koopwoningen voor starters die momenteel geen kans hebben op een woning.

Een tweede verklaring kan de druk op de studentenhuysvestingsmarkt in Groningen zijn. Groningen kent een kwalitatieve vraag naar studentenwoningen. In Utrecht, Amsterdam, Leiden en Delft is een ernstig kwantitatief tekort. Het campuscontract kan in die steden de doorstroming bevorderen.

Organiseren van lokale bijeenkomsten om plannen voor studentenhuysvesting concreter te maken

Op lokaal niveau is het zeer belangrijk alle betrokkenen bij het concretiseren van plannen voor studentenhuysvesting te betrekken. Zo wordt voldoende draagvlak gecreëerd voor de plannen. Deze oplossing lijkt enigszins achterhaald, aangezien partijen elkaar inmiddels weten te vinden op lokaal niveau.

3.4 Extra oplossingen

De verschillende organisaties is gevraagd of zij extra oplossingen weten om het tekort aan studentenhuisvesting op te lossen. Hieruit bleek dat veel partijen actief bezig zijn om de problematiek rond het onderwerp weer op de politieke agenda te krijgen. Ook zouden er nieuwe initiatieven en concepten ontwikkeld moeten worden.

Maatregelen treffen op landelijk niveau

Het belangrijkste is studentenhuisvesting en de oorzaken van de productieachterstand onder de aandacht te brengen op landelijk niveau. Dat blijkt ook uit het Nationaal Akkoord Studentenhuisvesting dat in de maak is. Dit is een initiatief van Kences. Ook heeft de G-4, bestaande uit de gemeente Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht, een voorstel gedaan aan de ministers van BZK en IenM om belemmeringen in regelgeving weg te nemen voor de realisatie van studentenhuisvesting. Opmerkelijk is dat veel punten uit het Nationaal Akkoord Studentenhuisvesting en het G-4 voorstel samenhangen met de in § 3.3 genoemde oplossingen.

Nationaal Akkoord Studentenhuisvesting

Onderwijsinstellingen, gemeenten, studenten en studentenhuisvesters werken samen aan een Nationaal Akkoord Studentenhuisvesting (DUWO, 2010). Dit Nationaal Akkoord bindt betrokken partijen aan een aantal maatregelen en aanbevelingen. Het kan gezien worden als een opvolger van het Actieplan Studentenhuisvesting 2003 – 2010. Bij het akkoord is ook het nieuwe Kabinet uitgenodigd. Enkele aanbevelingen uit het Nationaal Akkoord Studentenhuisvesting zijn:

- Het creëren van betaalbare bouwlocaties;
- (Her)invoering van huurtoeslag voor onzelfstandige studentenwoningen;
- Aanpassen van landelijke en lokale bouwregelgeving.

G-4 voorstel: wegnemen belemmeringen in rijksregelgeving voor de realisatie van studentenhuisvesting

De G-4 heeft de ministers een 7 puntenplan aangeboden voor het wegnemen van de belemmeringen voor de realisatie van studentenhuisvesting. Dit 7 puntenplan bestaat uit de volgende maatregelen (G-4 voorstel, 2011):

- Onderzoek de belemmeringen van het woningwaarderingstelsel bij realisatie van studentenhuisvesting;
- Op basis van dit onderzoek het woningwaarderingstelsel aanpassen of loslaten voor studentenwoningen;
- Geef gemeenten de mogelijkheid voor een eigen ontheffingsbeleid bij toepassing van het Bouwbesluit;
- Geef urgentie aan de invoering van het nieuwe Bouwbesluit;
- Toets semi-permanente bouw (ongeveer 15 jaar) aan het Bouwbesluit bestaande bouw;

- Zet de motie Linhard c.s. (maart 2010) om in wet- en regelgeving en voor transformatie van kantoren de termijn van tijdelijkheid in de Wabo verlengen tot 10 jaar;
- Tref fiscale maatregelen om de transformatie van kantoren naar woonruimte aantrekkelijker te maken.

Nieuwe (commerciële) concepten en initiatieven

Er valt te zien dat steeds meer commerciële partijen actief (willen) worden binnen de studentenhuysvestingsmarkt. Er moeten nieuwe concepten en initiatieven ontwikkeld worden, om het tekort aan studentenhuysvesting op een creatieve manier op te lossen. Een voorbeeld van een nieuw concept is de Cubi.

Het Cubi-concept

De Cubi is een meubel waar diverse woonelementen worden gecombineerd. Zo worden sanitaire ruimte, keuken en slapen op een beperkt aantal vierkante meters gerealiseerd. Bijkomend voordeel is dat het meubel ter plaatse is te assembleren. Er zijn twee aansluitpunten nodig; een aan- en een afvoer. Dit meubel is perfect inzetbaar bij het (tijdelijk) transformeren van kantoren, zeker in combinatie met IFD-bouwen. De voordelen zijn:

- Kortere bouwtijd: de Cubi wordt in 8 uur geassembleerd. Inclusief het aanbrengen van aan- en afvoerpunten resulteert dit in 80% minder bouwijd dan de traditionele bouwwijze;
- Lagere kosten: de kosten van de Cubi liggen 20 tot 30% lager dan de traditionele bouw;
- Minder aanpassingen aan het gebouw: het meubel heeft als bijkomend voordeel dat er minder aanpassingen gedaan hoeven te worden aan het kantoor, aangezien het meubel los staat en volledig demontabel is.

3.5 Rol voor de commerciële projectontwikkelaar?

De geïnterviewde personen is ook gevraagd of zij denken dat er een rol weggelegd is voor de commerciële projectontwikkelaar. Ten eerste kan gesteld worden dat sociale studentenhuysvesters van mening zijn dat de commerciële projectontwikkelaar een rol moet gaan spelen, gezien de marktverhoudingen.

Onmogelijkheden onder de huidige omstandigheden

Het is voor commerciële partijen niet interessant om te ontwikkelen binnen de studentenhuysvesting. Het levert weinig of zelfs een negatief rendement. Het woningwaarderingssstelsel dwingt tot lage huurprijzen in combinatie met de huurtoeslageregels. Bouwregelgeving zorgt voor onlogische oplossingen. Ook hier valt te stellen dat de 'dodelijke driehoek' de bottleneck is.

Mogelijkheden onder de huidige omstandigheden

Mogelijkheden worden gezien in het duurdere segment. Dit zou een gering rendement opleveren. Echter, ook binnen het duurdere segment is de regelgeving een veelgenoemde bottleneck. Verschillende partijen noemen ook hier het ontwikkelen van nieuwe concepten (zie § 3.4). Ook short-stay wordt genoemd als haalbare optie.

Het combineren van diverse functies binnen één project kan resulteren in een rendabel project. Studentenhuisvesting kan bijvoorbeeld gecombineerd worden met commerciële functies. Rendabele commerciële functies dekken de onrendabele top van de studentenwoningen. De vraag is echter of commerciële partijen dit willen.

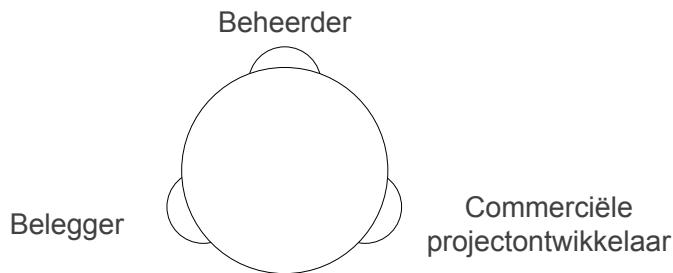
In hoofdstuk 4 worden verschillende mogelijkheden toegelicht aan de hand van praktijkvoorbeelden.

Toekomstige situatie

Als studentenhuisvesting in de toekomst rendabel wordt, kan het voor commerciële projectontwikkelaars interessant worden om in te spelen op het tekort aan studentenhuisvesting. Verwacht wordt dat de commerciële projectontwikkelaars wel genoeg moeten nemen met lagere aanvangsrendementen.

Er is wellicht ook een rol weggelegd voor andere commerciële partijen. Voor de bouw van studentenwoningen is veel kapitaal nodig. Grote beleggers als pensioenfondsen kunnen investering in studentenhuisvesting, terwijl de realisatie en het beheer aan andere partijen wordt overgelaten.

Figuur 3.4 *Verschillende partijen 'rond de tafel'*



3.6 Conclusies & hypothesen

Conclusies

In hoofdstuk 3 is door middel van interviews en een debat antwoord gezocht op de volgende drie subvragen. De voornaamste knelpunten van het terugbrengen van het tekort aan studentenhuisvesting zijn in kaart gebracht. De sterk gestegen aantallen studenten hebben tot gevolg gehad dat de productie niet is ingelopen op de vraag naar studentenhuisvesting. De productie ondervindt voornamelijk problemen door de zogenaamde ‘dodelijke driehoek’.

Verschillende oplossingen zijn aangedragen. Bepaalde oplossingen zijn inmiddels achterhaald. De geïnterviewde personen is ook gevraagd een rangorde qua voorkeur aan te geven van de mogelijke oplossingen, naar mate van haalbaarheid en effectiviteit. Daaruit kan geconcludeerd worden dat er volgens de meeste partijen *andere* voorwaarden gecreëerd moeten worden, wil men het tekort aan studentenhuisvesting oplossen. Hiertoe behoren:

- Versimpelde bouwregelgeving
- Geen extra regelgeving bovenop het Bouwbesluit
- Versimpelen van de huurregels (combinatie huurtoeslag – woningwaarderingstelsel)
- Oprekken van de termijn binnen de Leegstandswet en Wabo tot 10 jaar
- Huurtoeslag voor onzelfstandige woningen

Bovenstaande oplossingen zijn namelijk (nog) niet van kracht. Verder kan geconcludeerd worden dat de betrokken partijen onder de huidige omstandigheden *creatief* moeten omgaan met de oplossingen die wel voor handen liggen. Te noemen IFD-bouwen, containerwoningen, tijdelijkheid, het herbestemmen van kantoren, betaalbare locaties en het campuscontract. Deze mogelijkheden worden door de meeste partijen kansrijk, haalbaar en effectief bevonden. Daar moet wel bij vermeld worden dat de eventuele invoering van de eerder gestelde voorwaarden tevens de haalbaarheid van een aantal van deze oplossingen vergroot, met name het herbestemmen van kantoren. Actiepunten uit het Nationaal Akkoord Studentenhuisvesting en het voorstel van de G-4 bevestigen bovenstaande conclusies.

De vraag of de commerciële projectontwikkelaar een rol kan spelen binnen het oplossen van het tekort aan studentenwoningen is tevens beantwoord in dit hoofdstuk. Conclusie is dat de ‘traditionele’ verhuurwijze van studentenwoningen onder de huidige omstandigheden geen haalbare kaart is voor commerciële projectontwikkelaars.

Hypothesen

Gelet op conclusies uit hoofdstuk 3, kan geconcludeerd worden dat de hypothesen uit hoofdstuk 2 bijgesteld moeten worden. Niet het lage inkomen van de student zorgt voor lage huren, maar de combinatie van huurprijsregulering (al is de huurprijsregulering waarschijnlijk wel een gevolg van het lage inkomen van de student), huurtoeslagregels en hoge bouwkosten. Dit heeft tot gevolg dat de commerciële projectontwikkelaar profijtelijke alternatieven zal zoeken.

Business case de ‘dodelijke driehoek’ heeft aangetoond dat de combinatie woningwaarderingstelsel / huurtoeslag / Bouwbesluit resulteren in een negatieve residuele

grondwaarde. Enkel één bijzonder omstandigheid, zoals goedkope grond, maakt het voor commerciële projectontwikkelaars nog altijd niet mogelijk te ontwikkelen binnen studentenhuysvesting. Er zal kennelijk een combinatie van omstandigheden moeten zijn. Enkele commerciële projectontwikkelaars zijn reeds actief (geweest) binnen de studentenhuysvestingsmarkt. Er is gesteld dat de traditionele verhuurwijze van studentenwoningen onder de huidige omstandigheden geen haalbare kaart is voor commerciële projectontwikkelaars. Dit zou kunnen betekenen dat zij vernieuwende, rendabele manieren hebben gevonden om toch succesvol in te kunnen spelen op het tekort aan studentenhuysvesting.

Hypothese 1 (bijgesteld)

Het ontwikkelen van studentenhuysvesting met de traditionele verhuurwijze als uitgangspunt is voor een commerciële projectontwikkelaar niet interessant, gezien de 'dodelijke driehoek' enerzijds en profijtelijke alternatieven anderzijds.

Hypothese 2 (bijgesteld)

Alleen bijzondere combinaties van omstandigheden (zoals lage grondprijs, overheidsinitiatief, goedkopere bouwmethoden en subsidies enerzijds en hoge woningnood anderzijds) maken het voor commerciële ontwikkelaars mogelijk te ontwikkelen binnen studentenhuysvesting.

Hypothese 3 (toegevoegd)

Commerciële projectontwikkelaars welke reeds actief zijn (geweest) hebben nieuwe, rendabele oplossingen gevonden om succesvol in te kunnen spelen op het tekort aan studentenhuysvesting.

4 Praktijkvoorbeelden

Hoofdstuk 4 geeft antwoord op de laatste drie subvragen, gebaseerd op een meervoudige case-study. Ook informatie uit de interviews is gebruikt om de subvragen te beantwoorden.

De te beantwoorden subvragen zijn:

- Welke commerciële ontwikkelaars zijn reeds actief (geweest) bij het ontwikkelen van projecten binnen de studentenhuisvesting?
- Wat zijn succesfactoren én knelpunten bij gerealiseerde voorbeeldprojecten?
- Om welke reden(en) zijn niet gerealiseerde projecten afgeblazen?

4.1 Operationalisatie

In de inleiding is gesteld dat de meervoudige case-study haar definitieve vorm zou krijgen in dit hoofdstuk. In hoofdstuk 3 is een extra hypothese toegevoegd. Deze stelt dat commerciële projectontwikkelaars welke reeds actief zijn (geweest) nieuwe, rendabele oplossingen hebben gevonden om succesvol in te kunnen spelen op het tekort aan studentenhuisvesting.

Een systematische verwerking van de gegevens is niet eenvoudig, aangezien er geen aanname gedaan kan worden wat de factoren per case zijn die het project haalbaar hebben gemaakt. Per project wordt gekeken naar:

- welke commerciële projectontwikkelaar het project ontwikkeld heeft;
- de locatie. Veronderstellend dat de keuze van student voornamelijk bepaald wordt door locatie, beschikbaarheid en (huur)prijs;
- het aantal en type woningen. Er wordt gekeken of het zelfstandige of onzelfstandige eenheden betreft;
- de (huur)prijs (zie locatie);
- de beschikbaarheid (zie locatie);
- de aanwezige voorzieningen. Wellicht is studentenhuisvesting gecombineerd met andere functies, om de veronderstelde onrendabele top te dekken;
- de omschrijving van het project;
- eventuele bijzonderheden ten aanzien van project.

4.2 City Campus MAX, Utrecht

City Campus MAX is een ontwikkeling van Bouwfonds Ontwikkeling, samen met SSH en Bo-Ex. Het project is gelegen op de kruising van de Europalaan en de Beneluxlaan, op 500 meter afstand van tram- en busstation Vasco Da Gamalaan. De afstand tot Centraal Station Utrecht bedraagt ongeveer 3 kilometer. Het centrum ligt een fractie verder op 3,3 kilometer van de locatie. De Uithof ligt op 6,1 kilometer van City Campus MAX.

Het project is een groot complex aan de rand van het centrum van Utrecht en bestaat uit twee hoge woontorens en een lagere woontoren op een carrévormige plint. City Campus MAX is opgeleverd in 2009.

Afb. 4.1 City Campus MAX, Utrecht



Bron: Skyscrapercity

In totaal bevat het plan 989 appartementen. Daarvan zijn er 728 huur (74%) en 261 koop (26%). 75% van de woningen betreft eenkamerappartementen. De overige 25% betreft tweekamerappartementen.

De huurprijs bedraagt € 304,- per maand voor een eenkamerappartement en € 407,- per maand voor een tweekamerappartement. De servicekosten bedragen ongeveer € 40,- per maand

Koopappartementen werden aangeboden voor ongeveer € 95.000,-. Alle koopappartementen zijn verkocht (peildatum 26 maart 2011). Alle huurappartementen zijn bestemd voor (oud)studenten van de Universiteit Utrecht of een HBO-instelling in de provincie Utrecht. Indien de oud-student maximaal twee jaar geleden is afgestudeerd, komt hij of zij ook in aanmerking voor een huurwoning. Wel moet de potentiële huurder ingeschreven staan bij WoningNet.

Het project is voorzien van 2.700 m² commerciële ruimten in de plintvullingen, 266 parkeerplaatsen in een parkeergarage, 90 parkeerplaatsen buiten en 1.440 plaatsen voor fietsparkeren. De parkeernorm komt daarmee uit op 0,36. Ook is er een daktuin voor gezamenlijk gebruik.

Opvallend is dat SSH de verhuur voor haar rekening neemt en Bouwfonds Ontwikkeling de verkoop. De huurprijzen van de eenkamerappartementen zijn dusdanig laag gehouden dat het voor huurders onder de 23 jaar mogelijk blijft huurtoeslag aan te vragen (€ 304,- + € 40,- < € 361,66). De hogere huurprijs van tweekamerappartementen wordt verklaard door de grotere oppervlakte. Waarschijnlijk betrekken koppels de tweekamerappartementen, aangezien zij waarschijnlijk meer te besteden hebben. Voor studenten ouder dan 23 kunnen deze tweekamerappartementen ook interessant zijn, aangezien zij wel in aanmerking komen voor huurtoeslag bij een huur hoger dan € 361,66.

Bij de verkoopappartementen is gekozen voor de Koopgarantregeling. Kopers krijgen 10 of 20% korting bij de aankoop van een appartement. Zodra zij het appartement willen verkopen, verzekert de terugkoopgarantie de verkoper van een snelle verkoop. Daarbij worden winst en het eventuele verlies gedeeld.

4.3 Villa Mokum, Amsterdam

Villa Mokum is een ontwikkeling van AM en wordt naar verwachting opgeleverd in 2013. Het project is gelegen in het nieuwe project Amstelkwartier en is tevens eerste fase van dit project. Het Amstelkwartier is gelegen aan de Korte Ouderkerkerdijk / Spaklerweg in Oost en Watergraafsmeer, bij metrostation Spaklerweg. De afstand tot Centraal Station Amsterdam bedraagt ongeveer 5,2 kilometer. De afstand tot het Leidse Plein is 3,5 kilometer, tot de Vrije Universiteit 4,4 kilometer en tot de Universiteit van Amsterdam (Spui) 3,8 kilometer. Het project bestaat uit vier blokken.

Afb. 4.2 Artist Impression Villa Mokum, Amsterdam



Bron: Amstelkwartier

In totaal bevat het plan 634 studentenappartementen. Daarvan zijn 287 appartementen in de sociale sector en 347 in de vrije sector. Koopappartementen zijn te koop vanaf € 75.000,- op basis van jaarlijkse erfpachtcanon. De verkoop is in januari 2011 gestart. Over verhuur is nog geen informatie beschikbaar.

Het project is daarnaast voorzien van 1.832 m² aan commerciële ruimten, 34 parkeerplaatsen voor de appartementen, 90 parkeerplaatsen voor de commerciële ruimten, 148 parkeerplaatsen voor een hotel en 1.026 plaatsen fietsparkeren. De parkeernorm voor de woningen komt daarmee uit op 0,05. Wellicht heeft deze lage parkeernorm bijgedragen aan de haalbaarheid van het project.

Evenals bij City Campus MAX geldt bij Villa Mokum dat een deel van de appartementen verkocht worden (70%). Met Villa-Mokum krijgen studenten de mogelijkheid te investeren in een eigen woning in Amsterdam.

4.4 City Living studentenhotel, Amsterdam

City Living is ontwikkeld door City Living in samenwerking met BAM Utiliteitsbouw. Het project is gevestigd in het Elsevier gebouw in Amsterdam West aan de Jan van Galenstraat, naast het Sint Lucas Andreas Ziekenhuis, dicht bij het metrostation. De afstand tot Centraal Station Amsterdam bedraagt ongeveer 4,2 kilometer. De afstand tot het Leidse Plein is 3,0 kilometer, tot de Vrije Universiteit 5,8 kilometer en tot de Universiteit van Amsterdam (Spui) 9,1 kilometer.

Het project wordt omschreven als studentenhotel. Er worden twee bestaande gebouwen verbouwd. Ook komt er nieuwbouw langs het metrospoor, die het studentenhotel afschermt van het geluid van de metro.

Afb. 4.3 Artist Impression City Living, Amsterdam



Bron: A&E architecten

In totaal bevat het plan 717 studentenwoningen (short-stay). De kamers zijn volledig gemeubileerd en voorzien van een badkamer. De keuken wordt meestal gedeeld. De huurprijs is nog niet bekend, evenals de beschikbaarheid.

De studentenkamers zijn verder voorzien van een flatscreen-TV en WiFi-internet. Het studentenhotel is voorzien van wasfaciliteiten, studiezalen, privé sportcentrum, bar / café en een spelletjesruimte.

Bijzonderheid is dat het project wordt aangeduid als studentenhotel. Een hotel kent geen minimale eis voor het verblijfsgebied of een waarderingstelsel, waardoor City Living kleinere kamers aan kan bieden waarvan de prijs niet is gereguleerd. Nadeel is dat studenten maximaal één jaar in een kamer mogen zitten. Bij een langere periode wordt het als woonbestemming aangemerkt en zouden de kamers weer gebukt gaan onder de regelgeving het Bouwbesluit voor woningen en het Woningwaarderingstelsel.

4.5 Additionele informatie

Commerciële partijen handelen anders dan sociale studentenhuysvesters. Commerciële partijen hanteren een bepaalde rendementseis. Uit de interviews is naar voren gekomen dat dit niet anders is bij projecten binnen de studentenhuysvestingsmarkt.

Verkoop in plaats van verhuur

Bouwfonds en AM stappen af van het traditionele verhuren van studentenwoningen. Zij voegen een concept aan de bestaande markt toe: een deel van de te realiseren studentenwoningen verkopen ze direct aan studenten. Bij City Campus MAX was 26% bestemd voor de verkoop. Bij Villa Mokum ligt dit percentage met 70% een stuk hoger. Bouwfonds hanteert een korting en terugkoopgarantie, waardoor het voor de student aantrekkelijker wordt om te kopen, gezien het lagere risico.

Samenwerking met een woningcorporatie biedt ook uitkomst. De commerciële partijen hebben het risicovolle verhuur van studentenwoningen overgelaten aan de corporaties. Het te verhuren gedeelte is direct aan de corporaties verkocht.

Succesvol of niet?

City Campus MAX is dusdanig succesvol geweest dat Bouwfonds in andere steden onderzoek doet om het concept een vervolg te geven. Over het eventuele succes van Villa Mokum valt momenteel weinig te zeggen, aangezien het project pas in 2013 wordt opgeleverd. Gezien de animo voor en terugkoppeling op het project lijkt ook Villa Mokum een succes te worden. De toekomst moet uitwijzen of dit ook daadwerkelijk zo is. Voor City Living geldt dit ook, alleen heeft het concept zich al wel bewezen in steden in andere landen, waaronder Luik en Brussel.

Afgeblazen projecten

Bij veel haalbaarheidsstudies is vrijwel direct gebleken dat het onrendabel is, zeker bij projecten in de traditionele verhuur.

4.6 Conclusies

Conclusies

In hoofdstuk 4 zijn de laatste drie subvragen beantwoord aan de hand van interviews en een meervoudige case-study. Er zijn drie commerciële projectontwikkelaars gevonden die actief zijn (geweest) bij het ontwikkelen van studentenhuysvesting. Er was echter weinig informatie beschikbaar over succesfactoren en knelpunten. Uit interviews is wel gebleken dat haalbaarheidsstudies vrij snel aantoonde of een project dan wel niet rendabel was. Zeker projecten in de traditionele verhuur zijn in veruit de meeste gevallen niet interessant voor commerciële projectontwikkelaars.

De hoofdconclusie die uit dit hoofdstuk kan worden getrokken, is dat enkele commerciële partijen manieren hebben gevonden om succesvol in te kunnen spelen op het tekort aan studentenhuysvesting, onder andere door een deel van de gerealiseerde woningen direct te verkopen aan studenten en het risicovolle verhuurbare gedeelte te verkopen aan een woningcorporatie. Woningcorporaties zijn namelijk bereid dit risico te dragen. Het is onbekend of de commerciële partijen (deels) hebben bijgedragen aan de dekking van de onrendabele top van het risicovolle verhuurbare gedeelte, te dragen door de woningcorporaties.

Hypothesen

Hoofdstuk 4 heeft geen veranderingen tot gevolg voor de hypothesen.

4.7 Toetsing van de hypothesen

Aan de hand van het gehele onderzoek wordt aangetoond of de drie hypothesen aangenomen of verworpen worden.

Hypothese 1

Het ontwikkelen van studentenhuysvesting met de traditionele verhuurwijze als uitgangspunt is voor een commerciële projectontwikkelaar niet interessant, gezien de 'dodelijke driehoek' enerzijds en profijtelijke alternatieven anderzijds.

In het onderzoek is door middel van een business case aangetoond dat de 'dodelijke driehoek' resulteert in een negatieve residuele grondwaarde. De combinatie van het Bouwbesluit, het woningwaarderingssstelsel en de huurtoeslageregels maken het onmogelijk rendabel te ontwikkelen binnen de studentenhuysvestingsmarkt, uitgaande van de traditionele verhuurwijze. Commerciële projectontwikkelaars zullen daarom op zoek gaan naar meer profijtelijke alternatieven. Tevens bevestigen alle geïnterviewde partijen dat het voor commerciële partijen momenteel niet rendabel is projecten te ontwikkelen binnen de studentenhuysvestingsmarkt onder de huidige omstandigheden. Deze hypothese wordt aangenomen.

Hypothese 2

Alleen bijzondere combinaties van omstandigheden (zoals lage grondprijs, goedkopere bouwmethoden en subsidies enerzijds en hoge woningnood anderzijds) maken het voor commerciële ontwikkelaars mogelijk te ontwikkelen binnen studentenhuysvesting.

De business case heeft uitgewezen dat een studentenwoning een onrendabele top heeft van € 8.000,-, zelfs als de grond voor niets wordt verkregen. Dit betekent dat er onderzoek gedaan moet worden naar goedkopere bouwmethoden om te snijden in de stichtingskosten. Pas als de bouwkosten gereduceerd worden tot € 755,- per vierkante meter, een besparing van ruimt 22%, is er geen onrendabele top (ervan uitgaande dat de overige variabelen gelijk blijven). Wel kan er gesneden worden in de kosten voor parkeren, al moet daarvoor de plaatselijke regelgeving veranderen. Een andere oplossing is het aanwenden van subsidies, al is deze mogelijkheid niet onderzocht.

Zoals bovenstaande situaties aangeven moet er een wel zeer bijzondere combinatie van omstandigheden ontstaan, wil het voor de commerciële projectontwikkelaar interessant worden te ontwikkelen binnen studentenhuysvesting. Deze kans wordt zo onwaarschijnlijk geacht, dat deze hypothese wordt verworpen.

Hypothese 3

Commerciële projectontwikkelaars welke reeds actief zijn (geweest) hebben nieuwe, rendabele oplossingen gevonden om succesvol in te kunnen spelen op het tekort aan studentenhuisvesting.

De meervoudige case-study heeft aangetoond dat commerciële partijen nieuwe, rendabele oplossingen hebben gevonden in de vorm van verkoop en short-stay. City Campus MAX in Utrecht is een voorbeeldproject dat reeds gerealiseerd is. Aangezien de ontwikkelaar onderzoek doet om het concept een vervolg te geven, kan gesteld worden dat het project succesvol is geweest. Onbekend is hoe groot de verkooppotentie binnen de studentenhuisvestingsmarkt is, evenals de mogelijkheden van short-stay. Eén reeds gerealiseerd project is niet voldoende om deze hypothese aan te kunnen nemen. Meer bewijs moet beschikbaar zijn om over deze hypothese een goed gefundeerde uitspraak te kunnen doen. De derde hypothese wordt daarom ook verworpen.

5 Conclusies en aanbevelingen

5.1 Conclusies

In deze paragraaf wordt de belangrijkste conclusie uit het onderzoek getrokken. Daarnaast wordt antwoord gegeven op de hoofdvraag van het onderzoek.

Hoofdconclusie

De huidige regelgeving belemmert de gehele studentenhuysvestingsmarkt. De commerciële projectontwikkelaars alsook corporaties en de studenten zelf ondervinden hinder van de 'dodelijke driehoek'.

Momenteel is het nieuwbouwaanbod erg eenzijdig: zelfstandige wooneenheden met een huurprijs van maximaal € 361,66 per maand, inclusief servicekosten (huurtoeslageregels), die ongeveer 28 m² groot zijn (Bouwbesluit) en beschikken over een aanrecht met een lengte van 2,01 meter en andere onlogische elementen (woningwaarderingstelsel). Dit voldoet niet aan de verwachte vraag: verschillende studenten hebben verschillende woonwensen.

De huidige regelgeving heeft tot gevolg dat er momenteel niet *voor de markt* gebouwd kan worden. Daarbij heeft de 'dodelijke driehoek' tot gevolg dat er *niet rendabel* ontwikkeld kan worden binnen de studentenhuysvestingsmarkt. Vanwege de interactie tussen het Bouwbesluit, het woningwaarderingstelsel en de huurtoeslageregels is het van belang alle regelgeving tegelijkertijd aan te pakken.

Daarbij komt dat er een zwarte markt bestaat. Binnen deze markt zijn particuliere verhuurders actief die zich niet houden aan het woningwaarderingstelsel en onredelijk hoge huurprijzen vragen. Bij een gezonde evenwichtige markt, waarbij vraag en aanbod in balans zijn, bestaat de kans dat er een betere verhouding tussen de prijs en kwaliteit ontstaat.

Beantwoording van de hoofdvraag

Kan een commerciële projectontwikkelaar succesvol en dus rendabel inspelen op het tekort aan studentenhuysvesting?

Voorafgaand aan het onderzoek was de verwachting dat reeds gerealiseerde voorbeeldprojecten overeenkomsten zouden vertonen met de oplossingen zoals gevonden in hoofdstuk 3 (zie conceptueel model). Dit bleek echter niet het geval. De cases uit hoofdstuk 4 tonen aan dat de partijen een niche hebben gevonden binnen de markt waarbinnen ze wel succesvol konden opereren binnen de studentenhuysvestingsmarkt, in de vorm van directe

verkoop aan studenten en de verkoop van het risicovolle verhuurbare gedeelte aan een woningcorporatie. Ook short-stay lijkt succes te hebben. Naar verwachting is de verkooppotentie binnen de studentenhuysvestingsmarkt niet groot, evenals de mogelijkheden van short-stay. Naar alle waarschijnlijkheid is het kopen van een studentenwoning slechts weggelegd voor de rijkere student of de student met welvarende ouders. Short-stay is, zoals de naam al aangeeft, niet geschikt voor studenten die langer dan een jaar studeren en daarmee meer geschikt voor buitenlandse studenten. Conclusie: het grootste deel van de studenten zal blijven huren binnen de reguliere studentenhuysvestingsmarkt.

Bovenstaande, in combinatie met de 'dodelijke driehoek', maakt het voor de commerciële projectontwikkelaar momenteel vrijwel onmogelijk rendabel en succesvol in te spelen op het tekort aan studentenhuysvesting. Van de nieuwe initiatieven van marktpartijen wordt niet verwacht dat deze grootschalig toegepast zullen worden. Als de regelgeving in de toekomst verandert zal het voor commerciële projectontwikkelaar wellicht aantrekkelijk worden zich op deze markt te begeven. Tot het zover is, luidt het antwoord op de hoofdvraag 'nee'.

5.2 Aanbevelingen

In deze paragraaf worden aanbevelingen gedaan naar aanleiding van dit onderzoek.

1) *Vervolgonderzoek: Wat wil de student?*

Het is aan te bevelen onderzoek te doen naar de reële woonwensen van de student. Onder de huidige omstandigheden is de vraag naar zelfstandige woningen het grootst, aangezien studenten huurtoeslag kunnen vragen. Als er geen regulering zou zijn van huurprijzen, minimale vierkante meters et cetera, hoe zouden studenten dan willen wonen? Ook onder studenten is naar verwachting veel differentiatie; geen student is hetzelfde. Door goed vervolgonderzoek kunnen de betrokken partijen, bovenal de aanbieders, daadwerkelijk gaan *bouwen voor de markt*.

2) *Vervolgonderzoek: Marktinitiatief*

Zodra meer initiatieven van commerciële partijen op de markt komen moet onderzoek gedaan worden naar de succesfactoren en knelpunten van deze ontwikkelingen. Ook moet er een goede financiële analyse uitgevoerd worden naar gerealiseerde projecten. Helaas heeft dit onderzoek niet aan kunnen tonen of de commerciële partijen bij projecten als City Campus Max hebben bijgedragen aan de dekking van de onrendabele top van het risicovolle verhuurbare gedeelte, te dragen door de woningcorporaties. Naar verwachting zullen commerciële partijen niet snel bereid zijn deze gegevens vrij te geven.

3) *Vervolgonderzoek: Verkooppotentie binnen de studentenhuysvestingsmarkt*

Een andere aanbeveling is vervolgonderzoek te doen naar de verkooppotentie binnen de studentenhuysvestingsmarkt. Het is namelijk de vraag of op grootschalige wijze projecten

ontwikkeld kunnen worden waarbij studentenwoningen verkocht in plaats van verhuurd worden. Ook kan onderzoek gedaan worden naar vernieuwende concepten voor de studentenhuysvestingsmarkt.

4) *Vervolgonderzoek: Verhuuraandeel corporaties & particuliere verhuurders*

Aangezien uit de interviews is gebleken dat er naast de leden van Kences ook andere corporaties actief zijn binnen de studentenhuysvestingsmarkt, is het aan te bevelen onderzoek te doen wat het daadwerkelijke aandeel is van corporaties en commerciële partijen binnen de studentenhuysvestingsmarkt.

5) *Alle betrokken partijen: Monitoren ontwikkelingen studenten(huysvesting)*

Volgens het onderzoek zal het aantal studenten blijven stijgen tot het jaar 2020 / 2021. Afgelopen tijd zijn er echter veel ontwikkelingen op het gebied van studeren: bezuinigingen op hoger onderwijs, wijzigingen in studiefinanciering en verhoging van collegegeld voor bepaalde studenten. Ook kijkend naar het verleden zijn grote schommelingen van jaar tot jaar te zien (zie figuur 2.4). Het is onzeker wat dit voor gevolgen zal hebben op de ontwikkelingen in het aantal studenten en daarmee de studentenhuysvesting. Het is daarom belangrijk deze ontwikkelingen goed te monitoren.

6) *Regering: Aanpakken 'dodelijke driehoek'*

Buitenhuis (Kences) meldt in het interview dat de Kences-leden steeds minder ruimte zien studentenwoningen aan de voorraad toe te voegen. Als zij geen woningen realiseren en de markt laat het ook afweten, zal de situatie eerder verslechteren dan verbeteren. Om de van de studentenhuysvestingsmarkt een gezonde markt te maken moet de dodelijke driehoek aangepakt worden. Veel organisaties zijn hier actief mee bezig (zie aanbeveling 8).

7) *Beleidsmakers: Verlaag de parkeernorm*

Globaal kost een parkeergarage ongeveer € 25.000,- per parkeerplaats: bij een parkeernorm van 0,3 is dit € 7.500,- per studentenwoning. Als deze norm teruggebracht wordt naar <0,10 scheelt dit € 5.000,- per studentenwoning. De stichtingskosten, exclusief grond, bedragen ongeveer € 50.000,- per studentenwoning. Het verlagen van de parkeernorm naar <0,10 betekent een vermindering van de stichtingskosten van 10%.

8) *Commerciële projectontwikkelaars & corporaties: Houd ontwikkelingen in de gaten*

Het Nationaal Akkoord Studentenhuisvesting en het voorstel van de G-4 laten zien dat veel betrokken partijen zich hard maken om de problematiek onder de aandacht te brengen op landelijk niveau. Mochten ze erin slagen dat de regelgeving binnen de 'dodelijke driehoek' wordt versoepeld, dan kan de situatie ontstaan dat er wel rendabel ingespeeld kan worden op het tekort aan studentenhuisvesting. Voor commerciële projectontwikkelaars, maar ook corporaties en andere instanties, is het aan te bevelen de voortgang van het Nationaal Akkoord Studentenhuisvesting en de G-4 nauwlettend in de gaten te houden.

5.3 Reflectie

Terugkijkend op het verloop van het onderzoek kan ik vermelden dat ik tegen een aantal punten ben aangelopen. De opstartfase en het theoretisch kader hebben behoorlijk wat tijd in beslag genomen. Om goed in de materie te blijven zitten en de motivatie vast te houden kan ik afstudeerders na mij aanbevelen deze fase met gepaste snelheid te doorlopen.

Kijkend naar het onderzoek is het voornaamste punt waar ik tegenaan liep, de opgestelde vragenlijst. Daarin is de vraag naar de oorzaken niet goed geformuleerd. Deze luidde: “Wat zijn volgens u de belangrijkste oorzaken van het tekort aan studentenhuisvesting?”. De vraag had echter opgesplitst moeten worden in twee vragen: een specifieke vraag naar de oorzaken van het tekort en een vraag naar de oorzaken van het achterblijven van de productie. Uit het eerste face-to-face interview is dit direct naar voren gekomen waardoor uiteindelijk beide vragen naar tevredenheid zijn beantwoord.

Door open vragen te stellen was het vrijwel onmogelijk de data uit het derde onderdeel van de vragenlijst (mogelijke oplossingen) te kwantificeren en daarmee te analyseren. Beter was geweest per oplossingen te vragen naar de algemene mening, haalbaarheid en effectiviteit op basis van de Likert-schaal, waarbij de waarde 1 bijvoorbeeld niet effectief is en waarde 5 zeer effectief. Op deze manier zouden de gegevens zijn voorzien van een ordinaal meetniveau, welke met behulp van SPSS eenvoudiger geanalyseerd konden worden.

Laatste minpunt was het geringe aantal beschikbare voorbeeldprojecten. Aanvankelijk dacht ik hier de meeste informatie uit te halen. Uiteindelijk zijn het de interviews geweest die zeer waardevolle informatie hebben opgeleverd en tevens bijzonder verhelderend waren voor het onderzoek. Het afnemen van de interviews zelf is voor mijzelf dan ook het meest bevredigende onderdeel geweest van het gehele onderzoek. Al met al is het onderzoeksproces naar tevredenheid verlopen.

Een aantrekkelijke bijkomstigheid is dat een vervolgtraject inmiddels in gang is gezet. De heer Uffen van Buena Gente (onderzoek, ontwikkeling en strategie) heeft mij gevraagd mee te helpen aan een onderzoek, in opdracht van drie corporaties en vijf commerciële organisaties uit Amsterdam, waarbij getracht wordt de imperfecties binnen de studentenhuisvestingsmarkt in kaart te brengen. Dit sluit feilloos aan op het voorgaande onderzoek.

Bronnen

- *60.000 extra kamers nodig*, SUM, oktober 2010
- Baarda, B., De Goede, M., Teunissen, J., *Basisboek Kwalitatief Onderzoek. Handleiding voor het opzetten en uitvoeren van kwalitatief onderzoek*, Wolters-Noordhoff, Groningen / Houten, 2005
- Baarda, B., De Goede, M., Teunissen, J., *Basisboek Methoden en Technieken. Handleiding voor het opzetten en uitvoeren van kwantitatief onderzoek*, Wolters-Noordhoff, Groningen / Houten, 2007
- Bois, D. du, *Inventarisatie Kamernood 2008*, LSVb, augustus 2008
- Bongers, S., *Doe even normaal, overheid*, TUDelta, jaargang 32, nr. 21, pag. 8-9, juni 2010
- Boogaard, R., Ligtoet, M., *Starters aan zet*, Inbo Adviseurs Ruimte & Vastgoed, november 2007
- Bussink, P.P., *Studentenhuisvesting door de ogen van jongerenhuisvesting*, afstudeerscriptie, Groningen, oktober 2009
- Combrink, T., *Schuiven met studenten*, Agora, jaargang 22, nr. 3, pag. 33-66, 2006
- Cörvers, F., Ramaekers, G., *De regionale betekenis van hogescholen*, Tijdschrift voor Hoger Onderwijs, jaargang 24, nr. 3, rgl. 184-192, 2006
- Daalman, M., Snijders, T. en Stinissen - Blanco, A., *Onderzoek Studentenhuisvesting 2009*, Bureau Onderzoek en Statistiek Gemeente Groningen. Groningen, november 2009
- DiPasquale, D., Wheaton, *Urban economics and real estate markets*, Prentice Hall, New Jersey, 1996
- *G-4 voorstel: wegnemen belemmeringen in rijksregelgeving voor de realisatie van studentenhuisvesting*, Brief aan de ministers van BZK en IenM, maart 2011
- Harms, E., *Studentenhuisvesting blijft zorgenkindje*, Tijdschrift voor de volkshuisvesting, pag. 6-10, februari 2011
- Kürschner, J., *Lust of last? Studenten, auto's en parkeerplaatsen - Richtlijnen voor een parkeernorm bij studentenwoningen*, Dienst Ruimtelijke Ordening Amsterdam, juni 2006
- Maslow, A.H., *Motivation and Personality*, Harper & Row Inc., New York, derde editie, 1970
- *Meer woonruimte voor studenten nodig*, nieuwsbericht Rijksoverheid, 28 mei 2010
- Molen, F. van der, *Verdwijnt de goedkope particuliere huurwoning?*, NUL20, nr. 54, pag. 19-21, januari 2011
- Mulder, K., Boer, H., Wegstapel, J. et al, *Contrasten in de Kamermarkt – Een Quicksan naar studentenhuisvesting in twintig studentensteden*, Laagland'advies. Den Haag, april 2010
- *Nationaal akkoord studentenhuisvesting in de maak*, DUWO, Delft, 27 oktober 2010

- Nozeman, E.F., *Handboek Projectontwikkeling*, Roels Printing BV, Lier (Be), januari 2008
- Priemus, H., *Volkshuisvestingsstelsel en woningmarkt – Volkshuisvesting is theorie en praktijk*, Delftse Universitaire Pers, Delft, 1983
- Sjaauw-Koen-Fa, A., *Studentenwoningmarkt. Een verkennend onderzoek*, Kennis en Economisch Onderzoek, Financiële Sector Onderzoek, Rabobank, oktober 2006
- *Studentenhuisvesting – Feiten en trends 2008*, Kences, 2008
- *Studentenhuisvesting – Feiten en trends 2010*, Kences, 2010
- Ypey, A., *Koopkamers, een analyse van het koopstudio concept aan de hand van nulwaarde, gecorrigeerde meterprijs en marktvariatie*, afstudeerscriptie, Groningen, 2008

Websites

www.ocwduo.nl/pers/aantallen.asp, Aantallen 2009-2010 (februari 2010) OCW – DUO, geraadpleegd op 13 december 2010

vrom.bouwbesluit.com/, Bouwbesluit Online, geraadpleegd op 7 februari 2011

www.ib-groep.nl/particulieren/klantenservice/begrippenlijst.asp, Begrippenlijst DUO – IB-Groep, geraadpleegd op 13 december 2010

statline.cbs.nl/, CBS Statline – Consumentenprijzen; prijsindex, geraadpleegd op 26 maart 2011

www.kamernet.nl/ Dataverzameling 'Huurprijsfunctie', geraadpleegd op 4 en 5 februari 2011

www.toeslagen.nl/reken/toeslagen/hoeveel.html, 'Hoeveel huurtoeslag kan ik krijgen?', geraadpleegd op 26 maart 2011

www.huurcommissie.nl/Huurprijscheck, Huurprijscheck, geraadpleegd op 26 maart 2011

<http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/vragen-en-antwoorden/>, 'Puntensysteem huurwoning', geraadpleegd op 18 januari 2011; 'Uitleg huurtoeslag', geraadpleegd op 26 maart 2011; 'Wat is een zelfstandige woning en wat is een onzelfstandige woning?', geraadpleegd op 18 januari 2011; 'Wat is een bestemmingsplan?', geraadpleegd op 21 januari 2011

www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/, Puntensysteem en huurliberalisatiegrens, geraadpleegd op 6 februari 2011

www.wonenbovenwinkelsnederland.nl/, Wonen boven winkels, geraadpleegd op 26 maart 2011

Overige bronnen

- Collegesheets cursus 'Vastgoedontwikkeling', gecoördineerd door Nozeman, E.F. & van der Vlist, A., Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen, Rijksuniversiteit Groningen, academisch jaar 2009 - 2010
- Debat 'Toekomst van studentenhuusvesting' (zie hoofdstuk 3)
- Interviews (zie hoofdstuk 3)

Bijlagen

Bijlage 1	Begrippen en afkortingen
Bijlage 2	Kanttekeningen bij dataverzameling Kamernet
Bijlage 3	Vragenlijst interview
Bijlage 4	Percentage studenten jonger en ouder dan 23
Bijlage 5	Residuele grondwaardeberekening tbv de business case 'dodelijke driehoek'

Bijlage 1 Begrippen & afkortingen

Begrippen

Bekostigd onderwijs	Door de overheid erkend en gefinancierd onderwijs (Begrippenlijst, DUO – IB-Groep). Onder deze bekostigde studenten vallen reguliere studenten en studenten zonder studiefinanciering, evenals internationale studenten.
Bestemmingsplan	Een bestemmingsplan bepaalt wat er in een gemeente met de ruimte mag gebeuren (Vragen en antwoorden, www.rijksoverheid.nl).
Bouwbesluit	Het Bouwbesluit bevat de bouwtechnische voorschriften (veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu) waar alle bouwwerken in Nederland minimaal aan moeten voldoen.
Commerciële projectontwikkelaar	Een persoon of bedrijf die voor eigen rekening en risico nieuwe of bestaande bouwwerken voorbereidt, uitvoert en begeleidt tot en met ingebruikname, met het doel hier winst uit te behalen.
Hospita	Onzelfstandige woonvorm waarbij een kamer wordt bewoond in de woning waar ook de verhuurder woont (Begrippenlijst, Laagland'advies).
Kamerverhuurpand of studentenhuus	Kamers in kamergewijs verhuurde panden van veelal particuliere verhuurders, vaak in voor-oorlogse wijken rondom of in het centrum van de stad (Begrippenlijst Laagland'advies)
Kwantitatief tekort	Saldo van vraag en aanbod van studentenhuusvesting, waarbij de vraag het aanbod overtreft (Begrippenlijst, Laagland'advies).
Kwalitatief tekort	Saldo van vraag en aanbod van een bepaald type studentenhuusvesting, waarbij de vraag het aanbod overtreft. Men is daarom genoodzaakt de vraag naar dit type huusvesting te substitueren naar een ander type dat wel beschikbaar is (Begrippenlijst, Laagland'advies).
Onzelfstandige woonruimte	Bij een onzelfstandige woning worden één of meerdere van voorzieningen (keuken, douche of toilet) wel gedeeld met andere bewoners. Een onzelfstandige woning heeft wel een eigen toegang, namelijk de deur van de gehuurde kamer(s) (Vragen en antwoorden, www.rijksoverheid.nl).
Particuliere markt	Woonruimte bij onder andere 'huisbazen', hospita's en ouders die een woning hebben gekocht (Begrippenlijst, Laagland'advies).
Perfekte markt	Een perfecte markt of volkomen mededinging is een model van een markt met onbelemmerde marktwerking (Wikipedia).
Residuele grondwaarde	De residuele grondwaarde is wat overblijft als alle te maken kosten (inclusief redelijke winst) worden afgetrokken van de waarde van het

	object (Fakton).
Student	Persoon die (op 1 oktober 2010) staat ingeschreven in het HBO of WO (Referentieraming 2010, ministerie van OCW). In dit onderzoek is vooral gekeken naar voltijd-studenten, aangezien deeltijd-studenten veelal ouder zijn en een andere positie op de woningmarkt hebben.
Studentenstad	Een stad met meer dan 2.500 studenten (Analyse studentenhuisingmarkt, Rabobank).
Sociale studentenhuisingvesters	Geheel van organisaties die zich zonder winstoogmerk richt op het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte met name gericht op studenten. Kences-deelnemers maken hier onderdeel van uit (Begrippenlijst, Laagland'advies).
Studentencomplex	Onzelfstandige of zelfstandige wooneenheden in na-oorlogse complexen speciaal bestemd voor studenten, meestal ontwikkeld door sociale studentenhuisingvesters (Begrippenlijst, Laagland'advies).
Studentenhuisingvesting	Over het algemeen huurwoningen, bedoeld voor studenten. Na het voortgezet onderwijs gaan veel studenten het huis uit en zoeken een woonruimte in de stad waar ze gaan studeren. Deze woonruimte kan verkregen worden via de particuliere markt of via een non-profit organisatie, zoals een woningcorporatie of een sociale studentenhuisingvester. De rol van de student binnen de woningmarkt is behandeld in § 2.1.
Thuiswonende student	Een student die bij (een van) de ouders of verzorgers woont (Begrippenlijst, DUO – IB-Groep).
Uitwonende student	Een student die niet bij (een van) de ouders of verzorgers woont (Begrippenlijst, DUO – IB-Groep).
Vastgoed (onroerend goed)	Onroerend zijn de grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken (art. 3:3 lid 1 BW).
Verblijfsgebied	Besloten ruimte, bestaande uit een of meer met elkaar in verbinding staande, op dezelfde bouwlaag gelegen verblijfsruimten en andere afzonderlijke ruimten, anders dan een toilet- of badruimte, technische ruimte of gemeenschappelijke verkeersruimte.
Zelfstandige woonruimte	Een zelfstandige woning is een woning met een eigen toegang waarbij de keuken, douche en toilet worden gedeeld met andere bewoners van het pand (Begrippenlijst, Laagland'advies).

Afkortingen

BVO	Bruto vloeroppervlak
BZK	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

DUO	Dienst Uitvoering Onderwijs
GBO	Gebruiksoppervlak
HBO	Hoger beroepsonderwijs
IenM	Ministerie van Infrastructuur en Milieu
LNV	Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij
OCW	Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap
RO	Ruimtelijke Ordening
VSNU	Vereniging van Samenwerkende Nederlandse Universiteiten (tegenwoordig: Vereniging van Universiteiten)
WO	Wetenschappelijk onderwijs

Bijlage 2 Kanttekeningen bij dataverzameling Kamernet

- Er is in dit onderzoek onderscheid gemaakt tussen zelfstandige en onzelfstandige woningen. Verwacht wordt namelijk dat zelfstandige woningen hoger gewaardeerd worden dan onzelfstandige woningen met dezelfde oppervlakte, aangezien iedere zelfstandige woning bepaalde voorzieningen heeft zoals een toilet, keuken en douche. Bij onzelfstandige woningen worden deze gedeeld, waardoor de huurprijs lager zal liggen. Daarbij komt dat studenten jonger dan 23 jaar huurtoeslag kunnen vragen indien zij in een zelfstandige woning wonen met een huurprijs minder dan € 361,66 per maand (inclusief servicekosten). Voor studenten ouder dan 23 jaar ligt deze grens op € 652,52 per maand. De vraag naar zelfstandige woningen onder de hiervoor genoemde grenzen is daarom groot onder deze groep studenten. Dit kan een hogere huurprijs tot gevolg hebben.
- Er wordt verwacht dat de kamers die op Kamernet worden aangeboden gemiddeld duurder zijn dan het totaalgemiddelde. Duurdere, overgewaardeerde kamers zullen langer op Kamernet blijven staan. Goedkopere, ondergewaardeerde kamers zullen juist sneller verhuurd worden. Volgens Kences bedragen de (gewogen) gemiddelde woonlasten € 348,- per maand, terwijl de gemiddelde kamer op Kamernet uitkomt op € 392,- per maand (+12,6%).
- Er is sprake van een momentopname. Bij studentenwoningen kunnen de prijzen verschillen per maand. Aan het begin van elk studiejaar is er een grote instroom van studenten (+25%). De uitstroom van studenten is iedere maand vrij constant (ongeveer 2%). De vraag naar studentenwoningen is in vlak voor aanvang van een nieuw studiejaar het grootst, wat resulteert in hogere huurprijzen. De gegevens zijn halverwege het studiejaar verkregen waardoor aan te nemen is dat de opgegeven huurprijzen redelijk gemiddeld zijn.

Bijlage 3 Vragenlijst interview

Deel 1 – Introductie

- 1) Wat is uw naam?
- 2) Bij welke organisatie bent u werkzaam?
- 3) Wat is uw functie binnen deze organisatie?
- 4) Hoe lang bekleedt u deze functie?
- 5) Wat is, in het kort, uw achtergrond?
- 6) Wat is de rol van uw organisatie met betrekking tot huisvesting in het algemeen?
- 7) Hanteert uw organisatie een speciaal beleid ten aanzien van studenten(huisvesting)?
- 8) Faciliteert uw organisatie specifiek de bouw van studentenwoningen? Zo ja, hoeveel studentenwoningen zijn er in de afgelopen drie jaar gerealiseerd?

Het aantal studenten neemt toe. Daarbij loopt de studietijd van studenten op. Ook is er een toename van het aantal buitenlandse studenten.

- 9) Wat denkt u dat dit voor gevolgen heeft voor de studentenhuisvesting?

Studenten stellen een steeds hogere eis aan de woonruimte. Het probleem van vraag en aanbod is niet alleen kwantitatief, maar steeds meer kwalitatief.

- 10) Kunt u dit bevestigen?
- 11) Hoe is de druk op de studentenhuisvestingsmarkt in de stad of de steden waarbinnen uw organisatie actief is?

Deel 2 – Oorzaken

- 12) Wat zijn volgens u de belangrijkste oorzaken van het tekort aan studentenhuisvesting?

Deel 3 – Oplossingen

	Mogelijke oplossing	Uw opmerkingen (mening, haalbaarheid en effectiviteit)
Regelgeving	1 Versimpelen van bouwregelgeving	
	2 Extra regelgeving bovenop het Bouwbesluit niet van toepassing verklaren voor studentenhuisvesting	
	3 Versimpelen van de huurregels	
	4 Het vergroten van bekendheid van de mogelijkheden die de Leegstandswet biedt op het gebied van tijdelijke huisvesting	
	5 Verder oprekken van de termijn binnen de Leegstandswet naar 10 of 15 jaar	
Financieel / fiscaal	6 Huurtoeslag voor onzelfstandige woningen	
	7 Goedkope grond ter beschikking stellen voor studentenhuis-vesting (door bijvoorbeeld de gemeente)	
	8 Collegiale financiering in de corporatiesector om financiering van nieuwbouwplannen mogelijk te maken	
Bouw(technisch)	9 Sneller en flexibeler realiseren van studentenhuisvesting door IFD-bouwen	
	10 Ter beschikking stellen van COA-eenheden voor (tijdelijke) huisvesting van studenten	
	11 Containerwoningen (al dan niet tijdelijk)	
	12 Wonen boven winkels	
	13 Herbestemmen van kantoren	

Overige oplossingen	14	Het beschikbaar stellen van bestaande, leegstaande appartementen aan studenten	
	15	Stimuleren van hospitaoverhuur	
	16	Doorstroming op de markt bevorderen door bijvoorbeeld het campuscontract	
	17	Organiseren van lokale bijeenkomsten om plannen voor studentenhuysvesting concreter te maken	
Aanvullende oplossingen			

- 16) Welke methode, of combinatie van methoden, uit het schema wordt door uw organisatie toegepast?
- 17) Kunt u een rangorde qua voorkeur aangeven van de mogelijke oplossingen (naar mate van haalbaarheid respectievelijk effectiviteit)?

Deel 4 – De commerciële projectontwikkelaar

- 18) Denkt u dat commerciële projectontwikkelaars een positieve bijdrage kunnen leveren om het tekort aan studentenhuisvesting terug te brengen? Wat zou hun rol kunnen zijn?
- 19) Denkt u dat andere commerciële partijen een positieve bijdrage kunnen leveren om het tekort aan studentenhuisvesting terug te brengen?
- 20) Verwacht u dat het voor een commerciële ontwikkelaar (financieel) interessant kan zijn te ontwikkelen binnen de studentenhuisvesting?

De volgende vragen zijn enkel gesteld aan de commerciële partijen:

- 21) Zijn jullie zelf reeds actief geweest met het ontwikkelen van projecten binnen de studentenhuisvesting? Zo ja, kunt u enkele projecten noemen?
- 22) Wat waren de succesfactoren bij gerealiseerde voorbeeldprojecten?
- 23) Wat waren knelpunten bij gerealiseerde voorbeeldprojecten?
- 24) Om welke reden(en) zijn niet gerealiseerde projecten afgeblazen?
- 25) Is het mogelijk meer informatie over deze projecten te ontvangen?

Kijkend naar projectontwikkeling in het algemeen, zijn de stichtingskosten opgebouwd uit grondkosten, bouwkosten en bijkomende kosten.



- 26) Weet u, per variabele (grondkosten, bouwkosten, bijkomende kosten), oplossingen te noemen om de stichtingskosten te verminderen?
- 27) Weet u manieren om meer opbrengsten te generen om projecten binnen studentenhuisvesting financieel eerder haalbaar te maken?

Bijlage 4 Percentage studenten jonger en ouder dan 23

Leeftijd	HBO	WO		
<17	12904	687		
18	30784	16315		
19	41438	26112		
20	49816	27391		
21	50003	27490		
22	42923	27859		
Totaal	227868	125854	353722	64,57%

Leeftijd	HBO	WO		
23	32448	26069		
24	21881	21536		
25	14324	15572		
26	9247	10793		
27	5888	6575		
28	3984	4273		
29	2583	2840		
30-35	4338	5055		
35-40	1289	1489		
40-45	868	768		
45-50	651	494		
>50	420	706		
	97921	96170	194091	35,43%

Bron: CBS statline (geraadpleegd op 26 maart 2011)

Bijlage 5 Residuele grondwaardeberekening

Ten behoeve van de business case 'dodelijke driehoek'

Residuele grondwaardeberekening

Uitgangspunten (studentenwoning)

Opbrengsten

Aantal huurwoningen	1	
Restwaarde (exit yield)	10,0%	
m2 GBO	28	
Vormfactor	0,8	GBO/BVO
Maandhuur bij oplevering	€ 261	per maand
Leegstand jaar 1	0,0%	% v/d huursom
Leegstand jaar 2	0,0%	% v/d huursom
Leegstand jaar 3	0,0%	% v/d huursom
Leegstand jaar 4	0,0%	% v/d huursom
Frictieleegstand	0,0%	% v/d huursom
Exploitatie periode	20	jaar

Kosten belegger

Jaarlijks onderhoud	0,5%	% v/d all-in bouwkosten
Groot onderhoud jaar 10	5,0%	% v/d all-in bouwkosten
Overige exploitatiekosten	5,0%	% v/d huursom

Kosten ontwikkelaar

Oppervlakte	35	m2 BVO
Kale bouwkosten	977	/ m2 BVO
Opslagen adviseurs	15,0%	% v/d bouwkosten
Winst, risico, bouwrente	5,0%	% v/d bouwkosten
bouwtijd	1	jaar

Indices

Huurstijging tov inflatie	0,0%
Exploitatiekostenstijging tov inflatie	0,0%
Inflatie	2,1%
Internal Rate of Return	8,0%
Kosten koper	0,0%
Bouwrente percentage	6,0%

Uitvoergegevens

Totale opbrengsten	39.929
Kale bouwkosten	34.195
Kosten parkeerplaats	7.500
Opslagen adviseurs	6.254
AK,winst, risico, bouwrente	2.085
All-in bouwkosten	50.034

Huur / maand / GBO	9,32
--------------------	------

Residuele grondwaarde	-8.011	excl. BTW (19%)
Residuele grondwaarde	-8.011	per woning
Residuele grondwaarde	-228,88	per m2 BVO
BAR	7,84%	
grondquote (grond/investering)	-20,06%	
of indien excl BTW	-23,87%	

Zie volgende pagina

Vervolg residuele grondwaardeberekening

Jaar	Huur	Frictie Leegstand	Aanvangs leegstand	Jaarlijks onderhoud	Overige expl.kosten	GO	Saldo	Cw
0	-	-	-	-	-	-	-	-
1	3.132	-	-	250	157	-	2.725	2.523
2	3.198	-	-	255	160	-	2.782	2.386
3	3.265	-	-	261	163	-	2.841	2.255
4	3.333	-	-	266	167	-	2.901	2.132
5	3.403	-	-	272	170	-	2.961	2.016
6	3.475	-	-	278	174	-	3.024	1.905
7	3.548	-	-	283	177	-	3.087	1.801
8	3.622	-	-	289	181	-	3.152	1.703
9	3.699	-	-	295	185	-	3.218	1.610
10	3.776	-	-	302	189	3.080	206	95
11	3.855	-	-	308	193	-	3.355	1.439
12	3.936	-	-	314	197	-	3.425	1.360
13	4.019	-	-	321	201	-	3.497	1.286
14	4.104	-	-	328	205	-	3.571	1.216
15	4.190	-	-	335	209	-	3.646	1.149
16	4.278	-	-	342	214	-	3.722	1.086
17	4.368	-	-	349	218	-	3.800	1.027
18	4.459	-	-	356	223	-	3.880	971
19	4.553	-	-	364	228	-	3.962	918
20	4.648	-	-	371	232	-	4.045	868
21	4.746	CW leegstand	-	Saldo contante waarde incl restwaarde				39.929
				All-in bouwkosten				50.034
	Restwaarde	47.461		Grond bij oplevering				10.105-
	Contant:	10.183		Grond bij start bouw(incl. BTW)				9.533-

