

Convenant studentenhuisvesting Amsterdam 2019-2022



UNIVERSITEIT VAN AMSTERDAM



28 maart 2019

Inhoud

1 Ondergetekenden.....	3
2 Overwegingen.....	3
3 Overeenkomst	4
Artikel 1: Definities	4
Artikel 2: Ambitie en doelstellingen	5
Artikel 3: Inzet per partij	5
Artikel 4: Organisatie	7
Artikel 5: Monitoring.....	7
Artikel 6: Financiën.....	8
Artikel 7: Jaarplan	8
Artikel 8. Communicatie.....	8
Artikel 9: Toe- en uittreding.....	8
Artikel 10: Onvoorziene omstandigheden.....	9
Artikel 11: Duur convenant	9
Artikel 12: Verlenging convenant.....	9
Artikel 13: Toepasselijk recht	9
Artikel 14: Afdwingbaarheid bij rechter	9

1 Ondergetekenden

- Gemeente Amsterdam – namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam, Laurens Ivens, wethouder Bouwen en Wonen
- Universiteit van Amsterdam - mw. prof. dr. G.T.M. (Geert) ten Dam, voorzitter College van Bestuur
- Hogeschool van Amsterdam - Prof. mr. H.M. (Huib) de Jong, voorzitter College van Bestuur
- VU - Drs. M. H. T. (Marjolein) Jansen, vicevoorzitter College van Bestuur
- Gerrit Rietveld Academie - Annelies van Eenennaam, voorzitter, portefeuillehouder bedrijfsvoering
- Amsterdamse Hogeschool voor de Kunsten - Bert Verveld, voorzitter van het College van Bestuur
- Hotelschool The Hague - Regine von Stieglitz, voorzitter van het College van Bestuur
- Woonstichting De Key – Leon Bobbe, directievoorzitter De Key
- DUWO - Heleen de Vreese, voorzitter Raad van Bestuur
- ASVA – Alba van Vliet, voorzitter ASVA 2018-2019

Hierna genoemd de partijen.

2 Overwegingen

Aanleiding

1. De Metropoolregio Amsterdam (MRA) streeft ernaar tot de top drie meest innovatieve regio's van Europa te behoren. Het aantrekken en behouden van jong (internationaal) talent is een belangrijke factor in deze ontwikkeling als kennis- en innovatieregio.
2. De gemeente Amsterdam streeft ernaar een inclusieve stad te zijn; een stad waar iedereen ongeacht zijn of haar leeftijd en inkomen in elk deel van de stad moet kunnen wonen, zo ook studenten.
3. De Strategische Agenda Hoger Onderwijs en de Visiebrief 'Internationalisering in Evenwicht' van de Minister van OCW laten zien dat er grote ambities zijn op het gebied van kwaliteit van onderwijs, toegankelijkheid, talentontwikkeling en diversiteit en verbinding met de samenleving. Huisvesting van studenten is een belangrijke factor in de toegankelijkheid van onderwijs. Voor onderwijsinstellingen is het daarom belangrijk dat er een passend aanbod aan studentenhuysvesting beschikbaar is of komt.
4. In het landelijk Actieplan studentenhuysvesting 2018-2021 (ondertekend op 4 oktober 2018) is afgesproken dat gemeenten, onderwijsinstellingen, huysvesters en studentenorganisaties gezamenlijk tot afspraken komen om vraag en aanbod aan studentenhuysvesting beter op elkaar aan te laten sluiten.
5. Uit de evaluatie van het Programma jongeren- en studentenhuysvesting 2014-2018 blijkt dat er meerwaarde wordt gezien in samenwerking op basis van een convenant waarin gemeente, onderwijsinstellingen, huysvesters en studentenorganisaties ieder hun verantwoordelijkheid opnemen.

Rolverdeling

6. De gemeente Amsterdam zet zich sinds 2001 actief in op het faciliteren van studentenhuysvesting. Het plan jongeren- en studentenhuysvesting 2019-2022 vormt het actueel beleidskader.
7. Amsterdamse onderwijsinstellingen krijgen de komende jaren naar verwachting te maken met een groeiend aantal studenten. Toename van het aantal wooneenheden voor studenten is een randvoorwaarde om deze groei te faciliteren.
8. Woningcorporaties gericht op studentenhuysvesting willen een belangrijke rol spelen om het aanbod aan betaalbare studentenhuysvesting te laten groeien en in de verdeling van de schaarse beschikbare studentenhuysvesting.
9. Studentenorganisaties vertegenwoordigen de belangen van studenten, en daarmee ook het belang voor meer studentenhuysvesting.

Uitgangspunten

10. Partijen hebben gezamenlijk geconstateerd dat er tussen 2018 en 2022 een tekort aan studentenhuysvesting is van ca. 9.400 wooneenheden. Dit tekort is bepaald op basis van de Monitor Studentenhuysvesting Amsterdam (Kences, 2018), de groeiverwachtingen van hoger onderwijs en het feit dat een aantal tijdelijke complexen hun einddatum naderen.
11. Partijen onderschrijven dat betaalbaarheid een essentiële randvoorwaarde is bij huysvesting voor studenten.
12. De verwachting is dat tot 2025 het aantal voltijdstudenten in Amsterdam toeneemt van 107.800 in 2018 tot 116.424 in 2025. Met name de groep internationale studenten groeit in deze periode.
13. Het in ieders belang is dat de schaarse studentenwoonruimten op een eerlijke en transparante manier worden verdeeld.

3 Overeenkomst

De partijen komen met elkaar overeen:

Artikel 1: Definities

- Studenten: *allen die voltijd studeren aan een instelling voor MBO, HBO en WO in de MRA. Het gaat om zowel Nederlandse als internationale studenten en promovendi.*
- Betaalbare studentenhuysvesting: *huysvesting gericht op studenten met huren onder de huurtoeslaggrens voor min 23 jarigen, namelijk €424 (rekenhuur, prijspeil 2019), en tot €607 (kale huur, prijspeil 2019) voor studenten van 23 tot 28 jaar.*
- Metropoolregio Amsterdam: *De Metropoolregio Amsterdam is het samenwerkingsverband van de provincies Noord-Holland en Flevoland, 33 gemeenten en de Vervoerregio Amsterdam.*
- Landingsplekken: *Dit zijn plekken voor internationale studenten/promovendi die direct bij aankomst in Nederland huysvesting nodig hebben, welke voor de duur van maximaal een jaar beschikbaar worden gesteld door onderwijsinstellingen in samenwerking met huysvesters.*
- De productie van studentenhuysvesting: *meegeteld worden alle zelfstandige en onzelfstandige studenteneenheden (inclusief eenheden op basis van woningdelen) waarvan de startbouw valt in de periode 2019 tot en met 2022.*

- Woningdelen: *het delen van zelfstandige woonruimte met drie of meer personen zonder relationele- of familieband. Bij voorkeur worden de kamers verhuurd met aparte huurcontracten per bewoner.*

Artikel 2: Ambitie en doelstellingen

De ambitie van dit convenant is het ontwikkelen van Amsterdam als kennis- en innovatiestad door een gezamenlijke inzet op een betere aansluiting van vraag en aanbod aan betaalbare studentenhuisvesting voor studenten/promovendi.

De gemeente Amsterdam, de Amsterdamse hogeronderwijsinstellingen, studentenhuisvesters en studentenorganisaties voelen zich samen verantwoordelijk voor de ambitie en zullen zich de komende jaren gezamenlijk inzetten om de volgende doelen te bereiken:

1. Het terugbrengen van het tussen 2018 en 2022 geraamde tekort van 9.400 wooneenheden voor studenten. Dit door het toevoegen van betaalbare nieuwe studenteneenheden in Amsterdam in de periode 2019 tot 2022, meer betaalbare studentenhuisvesting in de bestaande voorraad en inspanningen voor studentenhuisvesting in de regio (zie bijlage 1);
2. Het verbeteren van de positie van de student op de woningmarkt, met als speerpunten betaalbaarheid en de rechtspositie van de student/promovendi als huurder;
3. Een goede balans in de toewijzing van landingsplekken en reguliere woningen aan nationale en internationale studenten en promovendi.

Artikel 3: Inzet per partij

De partijen spreken met elkaar af de volgende inzet te plegen om de doelstellingen te verwezenlijken:

Gemeente Amsterdam

1. Geeft grondposities in de gebiedsontwikkeling uit voor de ontwikkeling van betaalbare studentenhuisvesting. De ambitie is om 3.500 woonheden voor studenten te realiseren op gemeentelijke grondposities en in transformatiegebieden in de periode van 2019 tot en met 2022.
2. Gaat een extra inzet verkennen van 800 woningen, concrete suggesties voor deze verkenning worden gedaan in bijlage 1.
3. Zet zich samen met partners in om te sturen op een toekomstbestendige planvoorraad, die op de middellange termijn passend is bij de vraag naar studentenhuisvesting.
4. Zet beleidskaders in om de betaalbaarheid te bevorderen, zowel bij nieuwbouw en transformaties als in de bestaande bouw.
5. Neemt het initiatief voor een actieve aanpak om op strategische plekken (nabij OV-knooppunten) in regiogemeenten betaalbare studentenhuisvesting te stimuleren. Zet zich daarbij in op het verbeteren van de voorwaarden voor studentenhuisvesting in de regio, zoals regelmatig en betaalbaar openbaar vervoer. Gedacht wordt dat 1.500 studenteneenheden in de regio haalbaar is.
6. Geeft voorlichting aan studenten over het wegwijs worden op de woningmarkt en huurrecht, zowel in het Nederlands als in het Engels.
7. Vraagt aandacht bij de Rijksoverheid voor het verbeteren van de rechtspositie van studenten als huurders bij kamerverhuur.

Onderwijsinstellingen

1. Spannen zich in dat zoveel mogelijk internationale studenten voor aankomst in de regio Amsterdam, huisvesting georganiseerd hebben. Dit door middel van gegarandeerde huisvesting (landingsplekken) en informatie over de huisvestingssituatie in Amsterdam. Zij zorgen hiermee voor goed verwachtingsmanagement bij studenten over de toegankelijkheid van de woningmarkt voor studenten in de regio Amsterdam.
2. Zetten eigen bezit (grondposities of gebouwen) in voor de realisatie van betaalbare (tijdelijke) studentenhuisvesting. De ambitie is om 1.000 wooneenheden te realiseren op grond of in gebouwen van onderwijsinstellingen in de periode van 2019 tot en met 2022.
3. Spannen zich in om goed inzicht te geven in de (verwachte) ontwikkeling van het aantal studenten door een goede respons op de studentenwoonwensenquête van Kences te stimuleren en door een raming van de instroom van internationale studenten.
4. Ontplooiën initiatieven of zijn betrokken bij huisvestingsprojecten voor studenten in de regio, door bijvoorbeeld samenwerkingsverbanden aan te gaan met regiogemeenten en ontwikkelende partijen.
5. Sturen op een gebalanceerde instroom, zoals terughoudend omgaan met werving in het buitenland. De onderwijsinstellingen volgen in dit kader de aangekondigde wetswijzigingen in de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek met grote interesse.

Corporaties

1. Bouwen betaalbare studentenhuisvesting, binnen de financiële mogelijkheden van de corporatie en de uitgangspunten van de prestatieafspraken. Hierbij wordt ingezet op een variatie aan type huisvesting: zowel zelfstandige woningen, als onzelfstandige studenteneenheden (inclusief eenheden op basis van woningdelen).
2. Bieden bestaande en nieuw te bouwen studenteneenheden betaalbaar aan. Hierbij worden twee betaalbaarheidsgrenzen gehanteerd:
 - a. Studenten tot 23 jaar: maximale rekenuur tot €424 (prijspeil 2019).
 - b. Studenten van 23 tot 28 jaar: maximale kale huur tot €607 (prijspeil 2019).
3. Zorgen voor een goede balans tussen reguliere studentenhuisvesting en gereserveerde plekken voor studenten die van ver komen (zowel Nederlandse als buitenlandse studenten). Uitgangspunt daarbij is dat een zekere voorrang logisch is voor studenten van ver, maar woningzoekenden uit de regio Amsterdam ook kans moeten houden op huisvesting.
4. Realiseren huisvestingsprojecten binnen de Metropoolregio Amsterdam, daar waar de MRA-gemeenten deze groep omarmen en voor zover de corporatie in die gemeente werkzaam is.
5. Zetten bij studentenhuisvesting in op communityvorming, goed beheer en ondersteunen studenten bij het opzetten en professionaliseren van bewonerscommissies.
6. Zetten zich in om, naast nieuwbouw van studenteneenheden, doormiddel van verschillende vormen van woningdelen in de bestaande voorraad bij te dragen aan betaalbare huisvesting voor studenten. Welk deel van de opgave middels woningdelen gerealiseerd kan worden, wordt bepaald door de ruimte die de stedelijke regels bieden voor woningdelen en door het voorraadbeleid van de corporaties. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat een deel in de particuliere voorraad gerealiseerd wordt en een deel in de corporatievoorraad. De opgave voor corporaties wordt meegenomen in het maken van de prestatieafspraken tussen huurders, corporaties en de gemeente Amsterdam.

7. Streven naar het ontwikkelen van één toegankelijk, transparant en meertalig woonruimte aanbiedingsplatform.

ASVA

1. Organiseert en faciliteert een goede voorlichting aan studenten over de woningmarkt van Amsterdam en hun rechtspositie in het Nederlands en het Engels.
2. Draagt bij aan realistische woonwensen door verwachtingenmanagement bij studenten met betrekking tot de woningmarkt voor studenten (locatie en kwaliteit in relatie tot prijs).
3. Neemt een rol als spreekbuis, adviseur en organisator als het gaat om woonwensen, randvoorwaarden en knelpunten op het gebied van studentenhuisvesting. Daarnaast vertegenwoordigt de ASVA studenten als huurders, rechtsreeks of door het stimuleren van het professionaliseren van de bewonerscommissies.

Artikel 4: Organisatie

Voor de uitvoering en monitoring van de afspraken uit het convenant, wordt er een bestuurlijke stuurgroep en ambtelijke werkgroep ingericht. De werkgroep maakt jaarlijks de balans op van de tekorten, en verkent mogelijkheden die zich aandoen om de tekorten terug te brengen.

1. Stuurgroep
 - a) Partijen richten een bestuurlijke stuurgroep in, bestaande uit bestuurders van de Partijen.
 - b) De bestuurlijke stuurgroep vergadert minimaal 1x per jaar.
 - c) De bestuurlijke stuurgroep evalueert de voortgang en de resultaten van het Convenant en het jaarplan.
2. De gemeente Amsterdam neemt het initiatief tot het coördineren van de organisatie van de stuurgroep vergaderingen.
3. Werkgroep
 - a. Partijen richten een werkgroep in bestaande uit medewerkers van de partijen.
 - b. Het Metropoolregio Amsterdam Bureau en het AFWC worden hiervoor ook uitgenodigd.
 - c. De werkgroep voert de afspraken in dit convenant uit.
 - d. De werkgroep komt minimaal 1x per halfjaar bijeen.
 - e. De werkgroep bereidt de vergaderingen van de stuurgroep voor.
 - f. De werkgroep stelt jaarlijks het jaarplan op voor het daaropvolgende kalenderjaar en legt dit ter goedkeuring voor aan de bestuurlijke stuurgroep.
4. De gemeente Amsterdam neemt het initiatief tot het coördineren van de organisatie van de werkgroep vergaderingen.

Artikel 5: Monitoring

De gemeente Amsterdam organiseert de globale monitoring van de afspraken. Deze monitoring wordt tevens gebruikt om jaarlijks voor 1 februari naar het Rijk te rapporteren in het kader van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting.

De gemeente krijgt voor de monitoring medewerking van de andere partijen voor het:

- a) aanleveren van gegevens over de samenstelling en groei van de studentenpopulatie;
- b) aanleveren van gegevens over de productie, woningvoorraad en verhuur (inclusief huurprijzen);
- c) aanleveren van up-to-date projectinformatie;
- d) participeren in het opstellen van de rapportages.

Artikel 6: Financiën

De partijen leveren hun bijdrage binnen de eigen reguliere budgetten. Indien er sprake is van kosten voor inhuur van derden ten behoeve van onderzoek of externe ondersteuning, wordt per situatie afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten.

Artikel 7: Jaarplan

1. De werkgroep stelt een jaarplan op, waarin het volgende is opgenomen:
 - o Verslag activiteiten van het voorgaande jaar
 - o Actuele balans vraag- en aanbod aan studentenhuisvesting
 - o Actuele knelpunten en mogelijke oplossingen
 - o Inventarisatie prioriteiten komende jaar
 - o Concrete acties voor het komende jaar
 - o Woonwensen doelgroepen
 - o Evaluatiepunten, ervaringen en aanbevelingen over de samenwerking het voorgaande jaar
2. De werkgroep bespreekt dit jaarplan en legt het voor aan de stuurgroep voor 1 december van het nieuwe jaar.
3. De stuurgroep keurt het jaarplan voor 1 februari van het nieuwe jaar goed.

Artikel 8. Communicatie

Partijen commiteren zich om jaarlijks gezamenlijk te communiceren over de voortgang van het convenant en de stand van zaken van de betere aansluiting van vraag en aanbod in de studentenhuisvesting.

Artikel 9: Toe- en uittreding

1. Er wordt van uitgegaan dat alle partijen zich voor de komende vier jaar tot en met 2022 committeren aan bovengenoemde ambities, inzet en (werk)groepen. Indien één van de partijen alsnog wil uittreden uit het convenant, wordt dit tijdig gemeld zowel aan de werkgroep als aan de stuurgroep. De resterende partijen schakelen een overleg in over de gevolgen.
2. Een partij die zich professioneel bezighoudt met hoger- of middelbaarberoepsonderwijs dan wel huisvesting van studenten, kan (na toestemming van de stuurgroep) toetreden tot het convenant.

Artikel 10: Onvoorziene omstandigheden

Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten zodanig wijzigen, dat in redelijkheid niet meer van één of meer partijen kan worden gevergd dat de overeenkomst ongewijzigd in stand blijft, treden partijen met elkaar in overleg om nadere afspraken te maken.

Artikel 11: Duur convenant

Dit convenant treedt in werking vanaf het moment van ondertekening en is geldig tot en met 31 december 2022.

Artikel 12: Verlenging convenant

Zes maanden voor afloop van het convenant komen partijen samen om te bespreken of een vervolg op dit convenant gewenst is. Stilzwijgende verlenging is niet van toepassing.

Artikel 13: Toepasselijk recht

Het Nederlands recht is van toepassing.

Artikel 14: Afdwingbaarheid bij rechter

Dit convenant is niet bij de rechter afdwingbaar. Indien één van de bepalingen uit dit convenant vanwege regelgeving onverbindend is, treden partijen met elkaar in overleg.

Bijlage 1: Inzet convenant

Overzicht planontwikkelingen (start bouw)		
Nieuwbouw op gemeentelijke grondposities en in transformatiegebieden	3.500 eenheden	
Nieuwbouw grond onderwijsinstellingen (incl. locatie van AMC)	1.000 eenheden	
Nieuwbouw in de regio	1.500 eenheden	Totaal: 6.000
Autonome ontwikkelingen		
Groei aantal onzelfstandige kamers in woningdelen	850 eenheden	
Studentenhotels in ontwikkeling	800 eenheden	Totaal: 7.650
Extra inzet (verkennen)*		
Extra ruimte voor studenten in tijdelijke gemengde huisvestingsprojecten	400 eenheden	
Studentenhuisvesting op het water	150 eenheden	
Marineterrein	200 eenheden	
Kronenburg	2.500 eenheden	
Doel: 9.400 studenteneenheden		

* De mogelijkheid tot realisatie van deze eenheden wordt momenteel onderzocht.

Deze tabel wordt jaarlijks geactualiseerd.