



RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

RAPPORT

Onzelfstandige kamerverhuur

Onderzoek naar beleidsopties om het aanbod te vergroten



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

RAPPORT

Onzelfstandige kamerverhuur

Onderzoek naar beleidsopties om het aanbod te vergroten

Opdrachtgever

Ministerie van BZK

Contactpersonen

Iris Binken

Kirsten van der Beek

Peter Sperber

Projectnummer

P39390

Datum

28 juni 2019

Auteurs

Jan Scheele-Goedhart

Steven Kromhout

Rob de Wildt

Lianne Wittkämper

Inhoud

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 0. | Samenvatting | 1 |
| 1 | Inleiding | 3 |
| 1.1 | Methode | 3 |
| 1.2 | Leeswijzer | 3 |
| 2 | Vraag en aanbod studentenhuisvesting | 5 |
| 2.1 | Huidige woonsituatie van studenten | 5 |
| 2.2 | Woonwensen van studenten | 7 |
| 2.3 | Betaalbaarheid | 9 |
| 3 | Theoretisch kader | 11 |
| 3.1 | Locatiegebonden factoren | 11 |
| 3.2 | Ontwerpfactoren | 12 |
| 3.3 | Marktfactoren | 13 |
| 3.4 | Niet-financiële factoren | 14 |
| 3.5 | Beleidsknoppen | 15 |
| 3.6 | Huurprijsregulering | 16 |
| 3.7 | Huurtoeslag | 18 |
| 4 | Analyse casusprojecten | 20 |
| 4.1 | Ruimtegebruik | 21 |
| 4.2 | Investeringskosten | 23 |
| 4.3 | Huurprijzen | 26 |
| 4.4 | Rendement | 28 |
| 4.5 | Servicekosten | 29 |
| 4.6 | Woonlasten | 31 |
| 5 | Effectverkenning knelpunten en beleidsopties | 34 |
| 5.1 | Voorbeeldprojecten | 34 |
| 5.2 | Huidig beleid | 36 |
| 5.3 | Aanpassing wws voor onzelfstandige woonruimte | 37 |
| 5.4 | Subjectsubsidie voor onzelfstandige woonruimte | 38 |
| 5.5 | Objectsubsidie bij onzelfstandige woonruimte | 39 |

| | | |
|------------------|-----------------------------------|-----------|
| 6 | Conclusies | 41 |
| 6.1 | Negatieve en positieve prikkels | 41 |
| 6.2 | Beleidsopties | 42 |
| 6.3 | Beleidsscenario's | 44 |
| Bijlage 1 | Overzicht gesprekspartners | 46 |
| Bijlage 2 | Casusprojecten | 47 |
| | Delft | 47 |
| | Nijmegen | 52 |
| | Utrecht | 56 |

Samenvatting

Het Landelijk Platform Studentenhuisvesting heeft laten onderzoeken welke invloed het landelijke beleid heeft op de realisatie van onzelfstandige wooneenheden voor studenten.

Doel van dit onderzoek was om antwoord te geven op de volgende hoofdvraag: *Welke (mix van) beleidsopties zijn mogelijk om het vergroten van het aanbod van onzelfstandige woningen te stimuleren?*

Deze hoofdvraag is vertaald naar twee onderzoeksvragen:

- Welke negatieve en positieve prikkels ontstaan vanuit landelijk beleid, waaronder de huurtoeslagregeling en het woningwaarderingstelsel?
- Welke beleidsopties bieden een oplossing, rekening houdend met betaalbaarheid van woonlasten voor studenten en budgettaire houdbaarheid voor het Rijk?

Methodes

Het grootste deel van het onderzoek bestaat uit casestudies van recente projecten waarbij zelfstandige dan wel onzelfstandige studentenwoningen zijn gerealiseerd. Hiervoor zijn twaalf casusprojecten geselecteerd in drie studentensteden: Delft, Nijmegen en Utrecht. Van deze casusprojecten zijn cijfers opgevraagd en geanalyseerd, die als input zijn gebruikt voor een effectverkenning van beleidsopties. Daarnaast hebben interviews plaatsgevonden met de investeerders en verhuurders en is beschikbare literatuur geraadpleegd.

Verschillen in rendement

Uit de casestudies en effectverkenning komt naar voren dat het bij nieuwbouw voor investeerders veel aantrekkelijker is om zelfstandige woningen te realiseren dan onzelfstandige eenheden. Het rendement dat zij kunnen behalen bij onzelfstandige eenheden ligt namelijk veel lager dan bij zelfstandige woningen. Bij transformatie zijn de verschillen in rendement minder groot en kan het juist aantrekkelijker zijn om onzelfstandige eenheden te realiseren. Het beleid van de rijksoverheid speelt een belangrijke rol bij de verschillen in rendement, met name de huurprijsregulering.

Maximale huurprijzen uit balans

De maximale huurprijzen van kleine zelfstandige woningen liggen veel hoger dan voor onzelfstandige wooneenheden, als gevolg van verschillen in het woningwaarderingstelsel (wvs) voor beide typen woningen. De energieprestatie en de WOZ-waarde tellen bij zelfstandige woningen wel en bij onzelfstandige eenheden niet mee in het wvs.

De energieprestatie zorgt voor de grootste verschillen. Dit geldt met name bij nieuwbouw, omdat nieuwe woningen volgens het Bouwbesluit aan hoge duurzaamheidseisen moeten voldoen. Een goede energieprestatie levert in het wvs alleen bij zelfstandige woningen extra duurzaamheidspunten op, die leiden tot een hogere maximale huur.

Om het rendement bij onzelfstandige eenheden te vergroten zou het wvs voor onzelfstandige eenheden kunnen worden aangepast door, net als bij zelfstandige woningen, 'duurzaamheidspunten' voor energieprestatie toe te kennen. De keerzijde van hogere (maximale) huurprijzen is dat de prijskwaliteitverhouding en betaalbaarheid van kamers voor studenten verslechtert.

Rol van de huurtoeslag

De huidige huurtoeslageregulering is alleen van toepassing bij zelfstandige huurwoningen. Dankzij de huurtoeslag kunnen de woonlasten voor studenten bij zelfstandige eenheden toch lager zijn dan bij onzelfstandige woonruimte.

Op dit moment heeft (het ontbreken van) huurtoeslag bij onzelfstandige eenheden weinig effect op het rendement voor verhuurders, omdat zij doorgaans al de maximale huurprijs vragen. Wel draagt de huurtoeslag bij aan de gunstige prijskwaliteitverhouding van zelfstandige woningen.

Om de verschillen in prijskwaliteitverhouding tussen zelfstandige en onzelfstandige eenheden te verkleinen zou het Rijk de huurtoeslageregeling kunnen uitbreiden naar onzelfstandige eenheden. Vanuit het perspectief van de investeerder heeft dit vooral zin in combinatie met een aanpassing van het wws, waarbij de huurtoeslag de hogere (maximale) huurprijzen kan compenseren.

De invoering van huurtoeslag voor onzelfstandige eenheden heeft uiteraard budgettaire consequenties voor het Rijk. Die zijn deels afhankelijk van de manier waarop de regeling wordt aangepast: generiek voor alle onzelfstandige eenheden of specifiek voor (nieuwe) studenteneenheden. Ook als de uitbreiding wordt beperkt tot studenten lopen de extra uitgaven voor het Rijk al snel hoog op.

Stimuleringsregelingen

Een andere manier waarop het Rijk de bouw van onzelfstandige studentenhuysvesting kan stimuleren is met behulp van een objectsubsidie, waardoor het verschil in rendement met zelfstandige eenheden overbrugd wordt, of een Regeling Vermindering Verhuurderheffing, waarbij de verhuurder per gerealiseerde studenteneenheid een heffingsvermindering krijgt. Ook deze maatregelen drukken op de begroting van het Rijk, maar hebben als voordeel dat de middelen gericht kunnen worden ingezet.

Rol van gemeenten

Ook het gemeentelijke beleid speelt een rol bij de aantrekkelijkheid voor investeerders om onzelfstandige eenheden te realiseren. Gemeenten kunnen de mogelijkheden beïnvloeden, zowel via hun beleid op het gebied van gronduitgifte, grondprijzen en ruimtelijke ordening (nieuwbouw) als via regelgeving rond de (bescherming van) de bestaande zelfstandige woningvoorraad (transformatie).

Uit het casuonderzoek is gebleken dat de ene gemeente daarbij veel stimulerender optreedt dan de andere. Het Rijk zou dit kunnen bevorderen door een regierol op te pakken en met gemeenten en onderwijsinstellingen in gesprek te gaan over de mogelijkheden om de bouw van onzelfstandige studentenwooneenheden te stimuleren. Daarnaast zou het Rijk de mogelijkheden voor gemeenten om beperkende regels te stellen kunnen verminderen, door het aanpassen van wetgeving.

1 Inleiding

Sinds 2011 overleggen vertegenwoordigers van het Rijk, gemeenten, studenten, huisvesters en onderwijsinstellingen, verenigd in het Landelijk Platform Studentenhuisvesting (LPS), samen over het terugdringen van de kamernood. In oktober vorig jaar hebben zij, mede op verzoek van de Tweede Kamer, een nieuw actieplan studentenhuisvesting ondertekend, voor de periode 2018-2021.

Eén van de afspraken is om oplossingen te vinden voor voldoende aanbod van onzelfstandige kamers. Daartoe heeft het LPS opdracht gegeven voor een “externe verkenning waarin wordt gezocht naar gedragen wijzigingsvoorstellen in wet- en regelgeving die hierin sturend zijn, zoals de huurtoeslag en het WWS voor onzelfstandige woonruimte (waar locatie, kwaliteit en duurzaamheid bij betrokken worden).” (p. 4). Aanleiding voor deze verkenning is het blijvend grote tekort aan studentenhuisvesting, met daarbij de constatering dat de afgelopen jaren vooral zelfstandige kamers zijn gebouwd. Om dat tekort terug te dringen en tegelijk de betaalbaarheid van het wonen voor studenten te waarborgen, kan het bouwen van meer onzelfstandige huisvesting een deel van de oplossing zijn.

Doel van de verkenning is antwoord te geven op de volgende hoofdvraag: *Welke (mix van) beleidsopties zijn mogelijk om het vergroten van het aanbod van onzelfstandige woningen te stimuleren?*

Deze hoofdvraag is vertaald naar twee onderzoeksvragen:

- Welke negatieve en positieve prikkels ontstaan vanuit landelijk beleid, waaronder de huurtoeslageregeling en het woningwaarderingstelsel?
- Welke beleidsopties bieden een oplossing, rekening houdend met betaalbaarheid van woonlasten voor studenten en budgettaire houdbaarheid voor het Rijk?

1.1 Methode

In dit onderzoek wordt gebruikgemaakt van verschillende kwantitatieve en kwalitatieve methoden. Het grootste deel van het onderzoek bestaat uit casestudies van recente projecten waarbij zelfstandige dan wel onzelfstandige studentenwoningen zijn gerealiseerd. Hiervoor zijn drie gemeenten geselecteerd uit de top tien van grootste studentensteden, die verschillen qua grootte en aandeel studenten: Delft, Nijmegen en Utrecht. Binnen elk van de drie studentensteden zijn vier recente projecten geselecteerd. Van deze casusprojecten zijn cijfers opgevraagd en geanalyseerd, die als input zijn gebruikt voor een effectverkenning van beleidsopties. Daarnaast hebben interviews plaatsgevonden met de investeerders en verhuurders en is beschikbare literatuur geraadpleegd.

1.2 Leeswijzer

De opbouw van deze rapportage is als volgt:

- In hoofdstuk 2 bieden we een cijfermatig inzicht in de ontwikkelingen in vraag en aanbod van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte voor studenten.
- In hoofdstuk 3 schetsen we een theoretisch kader voor de factoren die de investeringsbeslissingen van potentiële aanbieders van studentenhuisvesting beïnvloeden en de rol die het landelijke beleid hierin speelt. Hierin gaan we ook in op de huurtoeslageregeling en de huurprijsregulering.

- In hoofdstuk 4 analyseren we de 12 casussen. Hierbij bieden we inzicht in de kwaliteit, de investeringen en het rendement en gaan op basis van de interviews in op de overwegingen van de ontwikkelende partijen achter de gemaakte keuzes. In de bijlage is een nadere omschrijving van de projecten te vinden.
- In hoofdstuk 5 presenteren we de resultaten van de effectverkenning van de huurtoeslag en huurprijsregulering en beleidsopties om die aan te passen.
- In hoofdstuk 6 trekken we conclusies op basis van de voorgaande hoofdstukken en beschrijven de consequenties van beleidsscenario's met een verschillende mix van beleidsopties.

2 Vraag en aanbod studentenhuisvesting

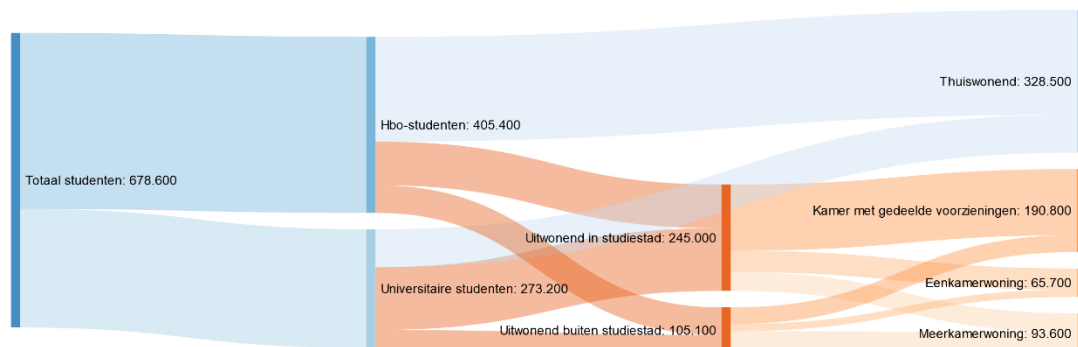
Eén van de factoren die een rol spelen bij de keuze tussen de realisatie van zelfstandige of onzelfstandige studentenwoningen, is de verhouding tussen vraag en aanbod in de markt. In dit hoofdstuk beschrijven we het landelijke beeld. Met het oog op de cases gaan we in het bijzonder in op de situatie in de steden Delft, Nijmegen en Utrecht.

Jaarlijks brengt Kences, het kenniscentrum studentenhuisvesting, een monitor uit over de stand van zaken in de wereld van studentenhuisvesting. Hier baseren we ons op de cijfers uit de editie van 2018.

2.1 Huidige woonsituatie van studenten

Er zijn per collegejaar 2017/2018 ongeveer 678.600 studenten in Nederland. Iets minder dan twee derde daarvan volgt een HBO-opleiding (405.400 studenten) en ruim een derde (273.200 studenten) volgt een universitaire opleiding. Van de studenten woont iets minder dan de helft (328.500 studenten) thuis; dat zijn veel vaker studenten die een HBO-opleiding volgen dan studenten aan een universiteit. In dit rapport kijken we alleen naar de resterende 350.200 studenten die uitwonend zijn,¹ en met het oog op de onderzoeksvraag letten we vooral op het onderscheid tussen zelfstandig en onzelfstandig wonende uitwonende studenten.

figuur 2-1 Studenten in Nederland, naar opleidingsniveau en woonsituatie



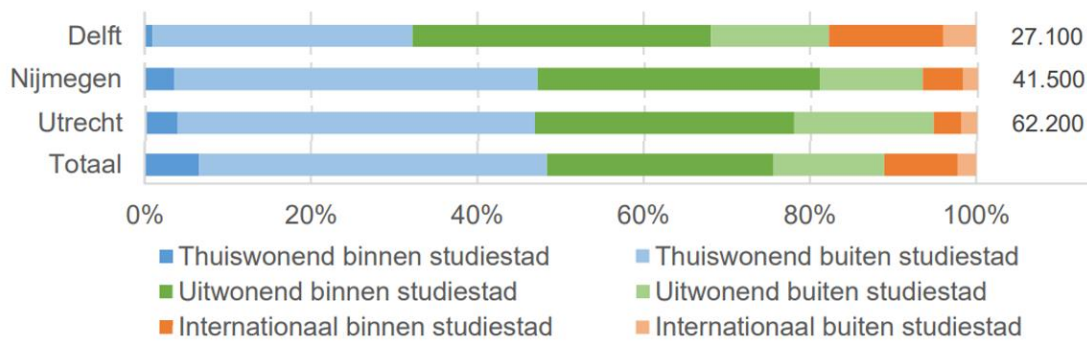
Bron: Landelijke monitor studentenhuisvesting 2018; bewerking RIGO

De Landelijke Monitor Studentenhuisvesting maakt naast dit onderscheid – in de terminologie van de monitor wordt onderscheid gemaakt tussen ‘woningen’ en ‘kamers met gedeelde voorzieningen’ – ook onderscheid tussen één- en meerkamerwoningen. Het merendeel van de studenten in Nederland woont per collegejaar 2017/2018 in een kamer met gedeelde voorzieningen (190.800 studenten). Van de resterende 159.300 studenten woont het grootste deel (93.600 studenten) in een woning met meer dan één kamer. De resterende 65.700 studenten wonen in een zelfstandige woning met één kamer.

¹ Daarnaast is de woonvraag van aankomende studenten van belang. Deze is in de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting geschat, omdat aankomende studenten niet geënquêteerd zijn.

Er zijn behoorlijke verschillen in huisvestingssituatie tussen de studentensteden. In Maastricht, Wageningen, Venlo, Groningen en Delft is meer dan 60% van de studenten uitwonend; in steden als Alkmaar, Helmond of Doetinchem is dat minder dan 20%. In twee van de drie steden die in hoofdstuk 4 nader bestudeerd worden – Nijmegen en Utrecht – is het beeld grotendeels vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde. De derde stad, Delft, telt relatief gezien meer internationale en meer uitwonende studenten.

figuur 2-2 Woonsituatie van studenten in Delft, Nijmegen, Utrecht en Nederland



Bron: Landelijke monitor studentenhuising 2018

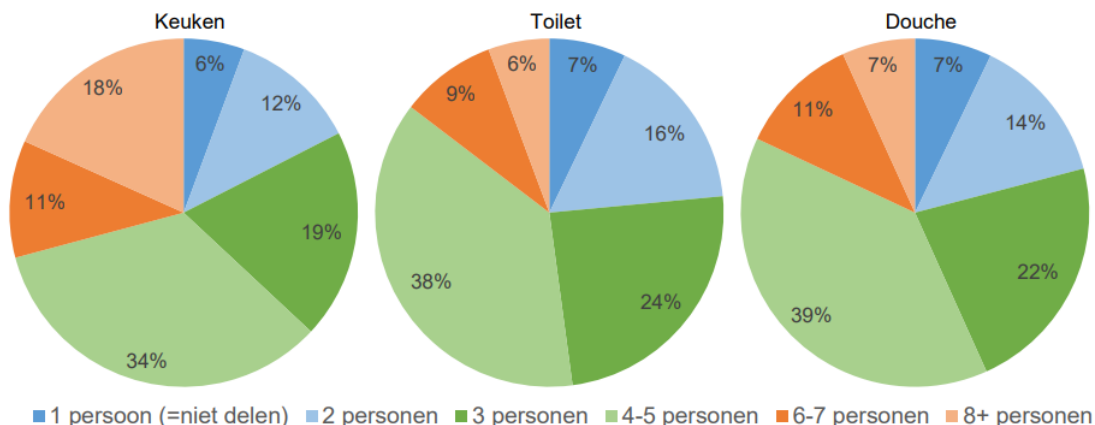
Bijna de helft van de studenten huurt een kamer of woning bij een particuliere verhuurder (46%). Ongeveer een kwart (23%) huurt bij één van de bij Kences aangesloten verhuurders en 20% huurt bij een andere corporatie. 5% van de studenten is eigenaar van de woonruimte en de resterende 7% heeft woonruimte gehuurd via het informele circuit van familie of vrienden.

De gemiddelde huurprijzen die studenten betalen, verschillen per type verhuurder. Bij kamers met gedeelde voorzieningen is zijn de verschillen relatief klein, met een bandbreedte tussen ongeveer €360 bij de Kences-huisvesters en €410 in het informele circuit. Zelfstandige studio's kosten bij de Kences-huisvesters (netto) ongeveer €410 per maand en bij de particuliere verhuurders gemiddeld €550 per maand. Van die huur is bij zelfstandige woningen (en bij de 23.000 voor de huurtoeslag aangewezen onzelfstandige wooneenheden) de huurtoeslag al afgetrokken. Bij woningen met meer dan één kamer zijn de huurlasten doorgaans circa €100 tot €150 hoger dan bij éénkamerwoningen.

Omgerekend naar netto huurlasten (kamerhuur plus bijkomende kosten minus de huurtoeslag) per vierkante meter is een student het goedkoopst uit als hij een meerkamerwoning huurt. Deze kost na aftrek van huurtoeslag gemiddeld €18 per m². In een kamer met gedeelde voorzieningen is dat gemiddeld ongeveer €25 en in een zelfstandige éénkamerwoning is dat na aftrek van huurtoeslag ongeveer €23.

Bij kamers met gedeelde voorzieningen wordt de keuken, het toilet en/of de douche gedeeld. Dat betekent niet per se dat al deze voorzieningen worden gedeeld. Het is mogelijk dat twee van de drie niet gedeeld worden en dat, bijvoorbeeld, alleen de keuken wordt gedeeld. Meestal worden voorzieningen met drie, vier of vijf bewoners gedeeld. Een keuken delen met zes of meer personen komt nog relatief vaak voor, maar douche en toilet worden meestal met minder bewoners gedeeld.

figuur 2-3 Aantal huisgenoten voor keuken, toilet en douche bij uitwonende voltijdstudenten met gedeelde voorzieningen



Bron: Landelijke monitor studentenhuysvesting 2018

2.2 Woonwensen van studenten

Ongeveer 40% van de studenten (269.000 studenten) heeft verhuisplannen voor het komende jaar. In bijna de helft van de gevallen betekent dat dat men het ouderlijk huis wil verlaten. In deze paragraaf kijken we naar de wensen van deze groep studenten.

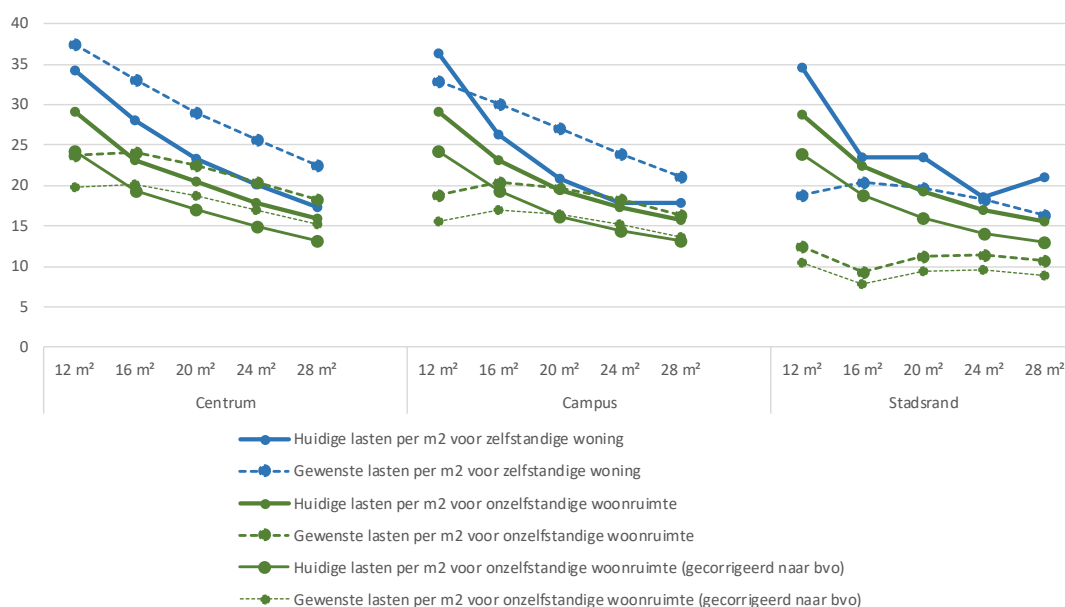
Als je studenten vraagt naar hun woonwensen zonder rekening te houden met de financiële consequenties, dan wil ongeveer driekwart een zelfstandige woning met meer dan één kamer, in het centrum of anders op de campus, en liefst met een woonoppervlakte van meer dan 60 m². In de praktijk maken de meeste studenten een wooncarrière door. Jongere, beginnende studenten wonen bij voorkeur in een kamer met gedeelde voorzieningen. Na een aantal jaren wil men overstappen naar een zelfstandige woning, zeker wanneer de student ouder is dan 23 jaar en er dus de mogelijkheid is om huurtoeslag aan te vragen voor alle zelfstandige woningen.

Zonder rekening te houden met de huurprijsverschillen geeft 90% van de studenten aan zelfstandig te willen wonen. Studenten weten echter ook dat beter wonen meer geld kost. Dus wordt de meerkamerwoning een studio of een kamer met gedeelde voorzieningen, wordt het centrum of de campus toch maar de stadsrand en is kleiner wonen in de praktijk ook voldoende. Interessant is dan om te kijken wat de verschillende kenmerken waard zouden zijn voor een student: waar wil men wel, en waar wil men niet voor betalen? Dat is in de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting geanalyseerd met behulp van de methode conjunct meten. Op die manier is te bepalen wat een bepaald type woonruimte momenteel kost, en wat een student ervoor zou willen betalen.

De minste waarde hechten studenten aan een kamer met gedeelde voorzieningen aan de rand van de stad en een oppervlakte van 12 tot 16 m². De 'gewenste woonlasten' zijn in dat geval €150 per maand. In de praktijk wordt er echter veel meer voor gerekend, zo'n €350 per maand, en dat maakt dit type woonruimte in de praktijk weinig gewild: de kosten zijn te hoog voor de kwaliteit die men krijgt. Aan de andere kant van het spectrum staan de grote zelfstandige woningen met meer dan één kamer in het stadscentrum, waar men vaak nog wel meer voor wil betalen dan de huidige prijs in de markt. Populaire woonvormen zijn bijna allemaal zelfstandige woningen, of grote kamers met gedeelde voorzieningen (24 of 28 m²). Voor dit type woonruimte zijn studenten bereid meer te betalen dan er in de markt voor gevraagd wordt.

Vanuit het perspectief van dit onderzoek is het onderscheid tussen eenkamerwoningen en kamers met gedeelde voorzieningen interessant. In figuur 2-4 is een analyse gemaakt van de cijfers uit de landelijke monitor voor verschillende groottes en locaties. Hieruit blijkt dat de prijs per vierkante meter die een student betaalt voor een zelfstandige woning (de dikke blauwe lijn), eigenlijk altijd hoger ligt dan de prijs die men betaalt voor een kamer met gedeelde voorzieningen (de dikke groene lijn). Het verschil is nog groter als gekeken wordt naar de prijs die een student zou willen betalen (de gestippelde blauwe respectievelijk groene lijnen). Daar komt nog bij dat de huurprijs bij kamers met gedeelde voorzieningen feitelijk over meer vierkante meters zou moeten worden verdeeld – de gemeenschappelijke ruimtes worden immers ook gehuurd. Als daarvoor 20% bij de kameroppervlakte opgeteld wordt, dan volgen de dunne groene lijnen in de grafiek. Studenten zijn dus bereid om meer te betalen voor een vierkante meter zelfstandige woonruimte dan voor een vierkante meter onzelfstandige woonruimte.

figuur 2-4 Huidige en gewenste woonlasten per m² voor (on)zelfstandige woonruimte, per type locatie



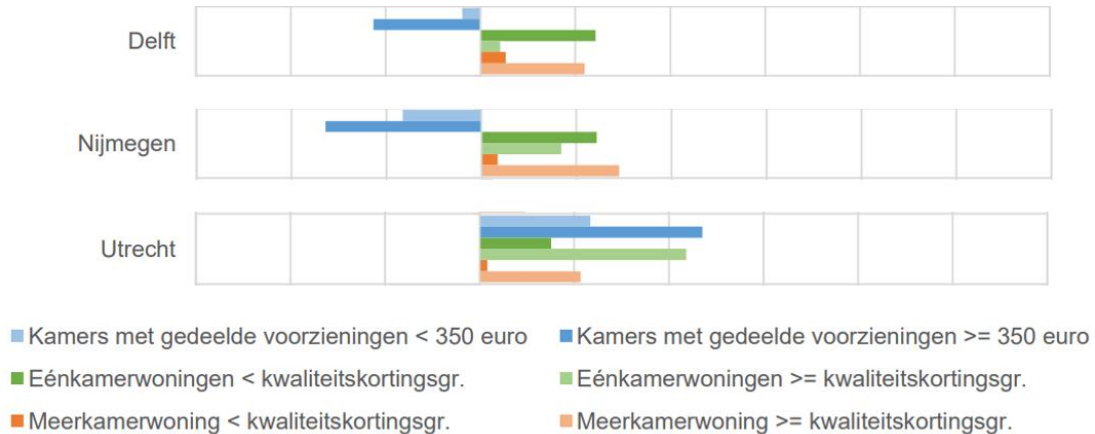
Bron: Landelijke monitor studentenhuisvesting 2018; bewerking RIGO

Een andere manier om naar de woonwensen van studenten te kijken is om deze te vergelijken met het aanbod in de huidige voorraad dat verhuiscapabele studenten zouden achterlaten bij verhuizing. Over heel Nederland zouden studenten ruim 29.000 kamers met gedeelde voorzieningen achterlaten als alle studenten zouden verhuizen naar het type woonruimte dat ze zouden willen. Aan de andere kant zouden er dan bijna net zo veel zelfstandige eenkamerwoningen meer gevraagd worden dan er beschikbaar zouden zijn: ruim 28.000. Daarnaast is er nog vraag naar 23.500 zelfstandige woningen met meer dan één kamer. Als er meer betaalbare zelfstandige woningen beschikbaar zouden zijn voor studenten, zouden veel studenten dus de overstap van een kamer naar een zelfstandige woning willen maken.

Hoewel het plaatje per stad behoorlijk verschilt, is in bijna alle steden in theorie meer onzelfstandige woonruimte beschikbaar dan er studenten zijn die daarnaar op zoek zijn. Ook is in bijna alle steden de vraag naar zelfstandige woningen groter dan het theoretisch vrijkomend aanbod van dit type in de voorraad. Dat betekent niet dat er nu kamers leegstaan; het

betekent dat er veel studenten in een kamer met gedeelde voorzieningen wonen die die kamer graag zouden verruilen voor een zelfstandige studentenwoning. Van de drie steden die we in dit onderzoek specifiek belichten, volgen Delft en Nijmegen de hoofdlijn van dit patroon. Alleen in Utrecht is er ook een tekort aan onzelfstandige woonruimte voor studenten.

figuur 2-5 Verschil tussen vraag en aanbod o.b.v. verhuisgeneigden binnen een halfjaar naar type woonruimte, prijsklasse en woonstad



Bron: Landelijke monitor studentenhuisvesting 2018

2.3 Betaalbaarheid

Voor de markt voor studentenhuisvesting is niet alleen van belang hoeveel studenten aangeven te willen betalen maar ook wat zij kunnen betalen. In deze paragraaf geven we inzicht in de financiële situatie van studenten. Daarbij maken we gebruik van het Nibud Studentenonderzoek 2017.

Met de invoering van het leenstelsel (studievoorschot) in 2015 zijn de inkomsten van studenten sterk veranderd. Door de afschaffing van de basisbeurs zijn studenten voor hun levensonderhoud meer dan voorheen aangewezen op een lening bij de Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO), eventuele bijbanen en geld van hun ouders. Daarnaast is de aanvullende beurs, voor studenten waarvan de ouders weinig kunnen bijdragen, verhoogd. Er wordt in het nieuwe stelsel geen onderscheid meer gemaakt tussen thuiswonende en uitwonende studenten. Voorheen kregen uitwonenden ruim €185 meer aan basisbeurs en eventueel een hogere aanvullende beurs.

In het Nibud Studentenonderzoek 2017 zijn studenten uit zowel het oude stelsel als het nieuwe stelsel ondervraagd. Daarnaast is een vergelijking gemaakt met het studentenonderzoek uit 2015. Hieruit blijkt dat de gemiddelde inkomsten van studenten zijn gestegen van €768 in 2015 naar €919 in 2017. Dit komt omdat studenten vaker en meer zijn gaan lenen. Daarnaast zijn studenten met een bijbaan meer gaan verdienen. In 2017 kreeg 58% van de studenten geld van hun ouders. Daarnaast ontving 32% van de studenten huurtoeslag, meer dan in 2015 (27%).

De inkomsten van uitwonende studenten zijn in 2017 gemiddeld veel hoger (€1.116) dan van thuiswonende studenten (€641). Dat geldt ook voor de gemiddelde uitgaven: respectievelijk €1.082 en €577. Uitwonenden geven vooral meer geld uit aan woonlasten (gemiddeld

€ 417, inclusief energie, water, televisie en internet) en aan voeding. Van zowel uit- als thuiswonenden waren de gemiddelde uitgaven in 2017 hoger dan in 2015.

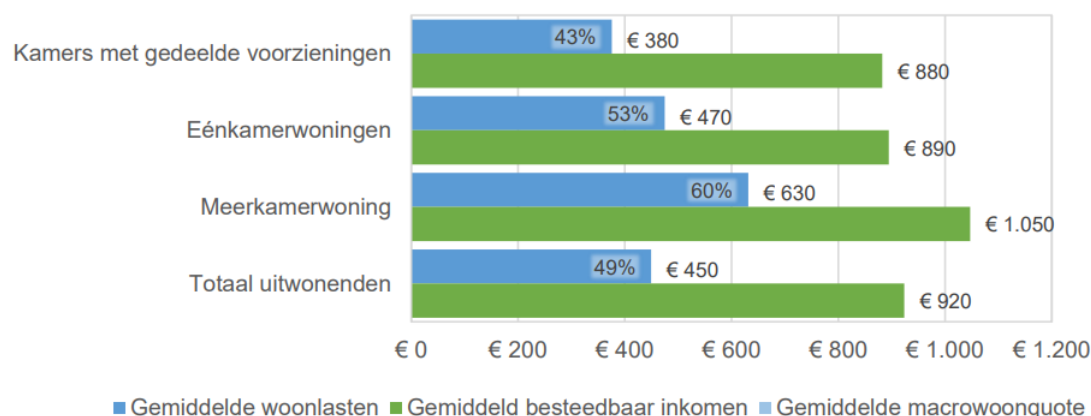
Van alle studenten geeft 12% aan dat ze (zeer) moeilijk kunnen rondkomen, veel minder dan in 2015 (21%). Bij uitwonenden ligt dit aandeel hoger (14%) dan bij thuiswonende studenten (10%). Ook het percentage studenten dat een financieel probleem ervaart, is gedaald: van 17% in 2015 naar 10% in 2017.

Het Nibud doet geen uitspraken over de huur die betaalbaar is voor studenten. In het Budgethandboek van het Nibud zijn wel minimum- en voorbeeldbegrotingen opgenomen voor alleenstaanden die in een huurwoning wonen. Hieruit blijkt dat alleenstaanden met een inkomen op bijstandsniveau in 2019 in totaal €1.124 (incl. toeslagen) aan inkomsten hebben en minimaal €1.014 aan noodzakelijk uitgaven. Daarmee houden zij €110 over voor zaken als sociale participatie. Binnen de uitgaven rekent het Nibud met €229 voor huur (na aftrek van huurtoeslag) en €119 voor gas, water en elektriciteit. Daarbij gaat het Nibud ervan uit dat de huurder maximaal een huurprijs op de kwaliteitskortingsgrens (€424,44) betaalt en huurtoeslag krijgt.

In de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting is ook gekeken naar inkomsten en uitgaven van studenten. Uitwonende studenten hebben volgens deze monitor een besteedbaar maandinkomen van €920, waarvan €285 uit een DUO-lening en €270 uit ouderlijke bijdragen. De huurlasten (inclusief bijkomende woonlasten en na aftrek van huurtoeslag) bedragen gemiddeld €450 per maand. Studenten die een kamer huren betalen over het algemeen minder: gemiddeld €380 per maand.

In figuur 2-6 zijn de gemiddelde woonlasten van studenten afgezet tegen hun besteedbare inkomen. Hierin zijn ook de woonquotes afgebeeld: het aandeel van het inkomen dat besteed wordt aan woonlasten. Gemiddeld geven uitwonende studenten bijna de helft van hun inkomen uit aan huurlasten. Bij kamerbewoners ligt de gemiddelde woonquote lager dan bij studenten die in een zelfstandige woning wonen. De woonquotes bij zelfstandige woningen zijn sterk afhankelijk van de vraag of men huurtoeslag krijgt (zie 3.7).

figuur 2-6 Gemiddelde woonlasten (inclusief bijkomende woonlasten en na aftrek van huurtoeslag), besteedbaar inkomen en woonquote van uitwonende voltijdstudenten naar type woonruimte, collegejaar '17-'18



Bron: Landelijke monitor studentenhuisvesting 2018

3 Theoretisch kader

Voordat we in het volgende hoofdstuk op de verschillende casusprojecten ingaan, beschrijven we in dit hoofdstuk een theoretisch kader. Centraal in dat kader staat de investeringsbeslissing van potentiële verhuurders van studentenwoningen. In dit hoofdstuk zetten we uiteen welke factoren daarbij een rol spelen en welke invloed het beleid van de overheid daarop heeft. Hierbij staat de keuze voor zelfstandige of onzelfstandige studentenwoningen centraal.

In de keuze van de investeerder om een project te ontwikkelen komen verschillende aandachtsvelden samen: (1) de locatie met bouw mogelijkheden die zich aandient, (2) de positie van dit project in de vastgoedportefeuille, (3) de concurrentiepositie ten opzichte van bouwinitiatieven van anderen, (4) de vraag in de markt en (5) de langetermijnvisie van de investeerder. De investeringsbeslissing geeft een positiebepaling voor ieder van deze velden.

In de praktijk wordt deze beslissing in stappen genomen: in een initiatieffase lijkt zich een kans voor te doen, die verder moet worden uitgewerkt. Vervolgens worden deze vijf velden nader verkend en het project ingekaderd. Veel corporaties en grotere professionele vastgoedontwikkelaars maken hierbij gebruik van een investeringsstatuut. Daarna start een ontwerptraject en indien het ontwerp past in het vastgestelde investeringskader kan het plan worden gerealiseerd. Het plan is haalbaar als aan een aantal voorwaarden is voldaan: gemeentelijke goedkeuring (omgevingsvergunning), prijs binnen budget, financiering, gewenste planning en beschikbare bouwcapaciteit.

Binnen de factoren die beïnvloeden om al dan niet te investeren in studentenwoningen (en, zo ja, in welk type studentenwoningen) kunnen we onderscheid maken tussen financiële en niet-financiële factoren. Tot de financiële factoren rekenen we al die factoren die direct of indirect van invloed zijn op enerzijds kwaliteit en kosten en anderzijds risico en rendement van de investering. Commerciële verhuurders zullen geen investeringen doen die naar verwachting onvoldoende rendement of een te groot risico opleveren. Voor maatschappelijk gedreven investeerders zoals corporaties kunnen er overwegingen zijn om in dergelijke situaties toch te investeren, c.q. met een lager rendement te rekenen; desondanks is ook bij hen doelmatige inzet van middelen geboden.

Hieronder gaan we eerst in op de financiële factoren. Binnen deze factoren maken we onderscheid tussen drie clusters van factoren: factoren die samenhangen met de locatie (3.1), met het ontwerp (3.2) en met de markt (3.3). Vervolgens noemen we enkele niet-financiële factoren (3.4). Bij elke factor gaan we in op de invloed van het beleid van de overheid. Ten slotte benoemen we de beleidsknoppen (3.5) en gaan dieper in op de huurprijsregulering (3.6) en huurtoeslagregeling (3.7).

3.1 Locatiegebonden factoren

Het rendement en risico van een investering worden ten eerste beïnvloed door de locatie waar de eventuele investering plaats zou kunnen vinden. De beschikbare locatie vergt een bepaalde investering. Dat kan de grondprijs zijn, maar ook de (eigen) boekwaarde of inbrengwaarde van bestaand vastgoed. Bij sloop-nieuwbouw komen daar sloopkosten, eventuele bodemsanering en administratieve lasten bij. De locatie speelt niet alleen een rol bij de kosten maar ook bij de opbrengsten van de investering. De vraag naar studentenwoningen

verschilt sterk per gemeente en de huur die studenten bereid zijn te betalen neemt af naarmate de locatie verder van het centrum ligt.

Ruimtelijk beleid, huisvestingsbeleid en milieuregelgeving

De beschikbaarheid van locaties wordt in Nederland vooral beïnvloed door het ruimtelijk beleid. Gemeenten kunnen via bestemmingsplannen bepalen welke functies en welk volume daarvan in ieder gebied zijn toegestaan. Zo kunnen gemeenten in bestemmingsplannen locaties aanwijzen voor studentenhuusvesting.

Naast het bestemmingsplan moet in dat kader ook de (gemeentelijke) regelgeving voor splitting en onttrekking op grond van de Huisvestingswet worden genoemd. Steeds meer gemeenten leggen beperkingen op aan het omzetten van bestaande woningen naar onzelfstandige wooneenheden. De studentenhuusvesting moet hierbij concurreren met andere vormen van huusvesting (voor gezinnen, starters, ouderen) en andere prijsniveaus (dure koop, middeldure huur en koop, sociale huur).

Daarnaast is er milieuregelgeving die de mogelijkheden per locatie beïnvloedt en soms leidt tot hogere kosten of kleinere te realiseren aantallen.

Grondbeleid

De grondprijzen die investeerders moeten betalen voor een locatie, zijn mede afhankelijk van het grondbeleid van gemeenten. De gemeente hanteert vaak normbedragen voor de grond bij sociale huur, waarbij voor studentenwoningen vaak lagere normbedragen gelden, in samenhang met het kleinere woonoppervlak. We zien dat in de praktijk voor onzelfstandige woningen soms een lagere grondprijs geldt dan voor zelfstandige woningen.

Wanneer residueel gerekend zou worden met een bestemming als onzelfstandige studentenwoonruimte valt de grondprijs voor gemeenten lager uit. Voor gemeenten (en andere relevante grondeigenaren zoals universiteiten) is dit soms een factor die de bouw van onzelfstandige eenheden remt.

3.2 Ontwerpfactoren

Naast door de locatie worden rendement en risico beïnvloed door het ontwerp.

- De indeling en de grootte van de woningen bepalen het aantal woningen dat gerealiseerd kan worden en daarmee de totaalopbrengst van de investering.
- Voor een bepaald ontwerp kan op de markt een hogere prijs gevraagd worden, omdat de huurders het ontwerp aantrekkelijk vinden.
- De doelmatigheid van het ontwerp beïnvloedt de bouwkosten. In een doelmatig ontwerp zijn minder vierkante meters bruto vloeroppervlakte nodig voor eenzelfde gebruiksoppervlakte, bijvoorbeeld door meer woningen per trappenhuis.
- Een gebouw kan voordeliger gerealiseerd worden als het mogelijk is om een standaard concept voor studentenhuusvesting te realiseren. Als dat niet zo is, stijgen de ontwerpkosten en ook de realisatiekosten.
- Efficiëntie in beheer en exploitatie pleit voor een zekere standaardisering van ontwerpen. Een ontwerp dat bij dezelfde opbrengsten lagere exploitatielasten met zich meebrengt, zal financieel aantrekkelijker zijn.
- Bestaand vastgoed op een locatie beperkt de vrijheden in het ontwerpproces en kan daarmee als vanzelf tot de realisatie van zelfstandige of juist onzelfstandige wooneenheden leiden.

Bouwregelgeving

Het toegestane bouwvolume, c.q. indeling en omvang van bestaande gebouwen is het raamwerk waarbinnen de studentenhuisvesting kan worden vormgegeven. Dit wordt mede bepaald door het bestemmingsplan.

Het Bouwbesluit speelt een belangrijke rol in het vastleggen van minimumvereisten voor nieuwbouwwoningen en wooneenheden. In de loop der tijd zijn deze minimumvereisten op onderdelen zowel verlicht (minimale afmetingen) als verzaamd (brandveiligheid, energiezuinigheid). Het Bouwbesluit stelt verschillende eisen aan zelfstandige woningen en onzelfstandige wooneenheden.

Subsidies en gunstige leningen

De overheid maakt gebruik van subsidies en leningen onder gunstige voorwaarden om nieuwbouw of transformatie in specifieke gevallen te stimuleren. Een van de nieuwste regelingen is de financieringsfaciliteit binnenstedelijke transformatie. Sinds dit jaar kunnen initiatiefnemers (ontwikkelaars) van transformatieprojecten op complexe, binnenstedelijke locaties in de vijftig gemeenten met de hoogte woningtekorten voor maximaal 5 jaar een lening aanvragen (van 1 tot 3,5 miljoen euro) bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). De lening is bedoeld voor projecten waarbij in principe sprake is van een sluitende business case, maar onvoldoende reguliere financiering beschikbaar is om de noodzakelijke voorinvesteringen te kunnen doen.

Fiscale maatregelen

Ook via belastingmaatregelen kan de overheid het aanbod aan onzelfstandige kamers stimuleren. Zo bestaat er momenteel al een kamerverhuurvrijstelling voor woningeigenaren die een deel van hun woning permanent onderverhuren. Zij hoeven bij de inkomstenbelasting de huurinkomsten tot een bedrag van € 5.367 (in 2019) niet aan te geven. Deze regeling is bedoeld om particulieren te stimuleren om als hospita een deel van hun woning als kamer te verhuren.

Verhuurders die meer dan vijftig huurwoningen met een huur tot de huurtoeslaggrens verhuren, betalen naast de vennootschapsbelasting een verhuurderheffing, die gebaseerd is op de WOZ-waarde. De verhuurderheffing is alleen van toepassing op zelfstandige woningen en biedt daardoor een fiscale prikkel om onzelfstandige eenheden in plaats van zelfstandige woningen aan te bieden. Daarnaast zou de overheid investeringen in onzelfstandige eenheden kunnen stimuleren via een Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV). Deze regeling houdt in dat verhuurders een korting krijgen op de verhuurderheffing naar gelang zij bepaalde investeringen doen. Dit jaar was er een RVV die verhuurders stimuleerde om te investeren in verduurzaming. Eerder was er al een regeling om verhuurders te stimuleren tot investeringen in transformatie.

3.3 Marktfactoren

Vanzelfsprekend speelt de markt een rol bij risico en rendement op een investering:

- Vraag en aanbod op de markt bepalen wat een haalbaar prijsniveau is voor een bepaald type woning.
- Studentenhuisvesting muteren relatief (heel) snel, hetgeen leidt tot relatief hoge mutatiekosten. Veel niet in studentenhuisvesting gespecialiseerde corporaties (verhuurders) zijn hier huiverig voor en laten deze opgave graag aan anderen.

- De ontwikkeling van de markt is ook van belang voor het bepalen van het risicoprofiel. Een product waar naar verwachting nu en op termijn voldoende vraag naar bestaat, is minder risicovol.
- Naarmate een woning sterker is gericht op een specifieke doelgroep kan het gebruik op lange termijn meer risico met zich meebrengen. Met flexibiliteit in de woningindeling kan dit risico worden verkleind. Dat kan het mogelijk maken om de woningen later op een andere doelgroep te richten. Naast flexibiliteit kan ook worden gekeken naar tijdelijke huisvesting, voor 10 tot 15 jaar.
- De vraag naar studentenwoningen wordt op dit moment sterk beïnvloed door de vraag van buiten Nederland. Bij een groot aantal faculteiten ligt het aandeel niet-Nederlandse studenten al boven de 50%. Als de instroom van buitenlandse studenten om welke reden dan ook sterk afneemt, dan zal de vraag in deze studentensteden sterk afnemen.
- Andere marktgerelateerde factoren zijn de stand van de rente en de ontwikkelingen van bouwkosten en onderhoudskosten. Deze parameters beïnvloeden de uitkomst van de exploitatie.

Maximale huurprijzen en huurtoeslag

De huurprijzen die verhuurders voor huurwoningen kunnen vragen zijn gemaximeerd door het huurprijsbeleid van het Rijk. Dit geldt zowel voor zelfstandige als voor onzelfstandige woningen. Naast de huurprijsregulering beïnvloedt de huurtoeslagregelgeving de huuropbrengsten. Huurtoeslag is nu alleen mogelijk bij zelfstandige woningen.

Aan het einde van dit hoofdstuk gaan we dieper in op de verschillen tussen zelfstandige en onzelfstandige woningen bij zowel de maximale huurprijzen als de huurtoeslag.

3.4 Niet-financiële factoren

Naast financiële factoren spelen bij een investeringsbeslissing ook niet-financiële factoren een rol. Bij maatschappelijk gedreven organisaties zoals corporaties spelen die factoren een grotere rol dan bij commercieel gedreven organisaties. In het specifieke geval van studentenhuisvesting kunnen de volgende factoren een rol spelen:

- Een ideële opvatting over hoe goed wonen er voor studenten uit ziet. Er zijn, bijvoorbeeld, investeerders die ervoor kiezen om vooral op centrumstedelijke locaties te investeren in studentenwoningen, omdat dat in hun ogen past bij het leven van studenten.
- Bijkomende beleidsdoelen zoals duurzaamheid kunnen ook een rol spelen: men is bereid een minder gunstig exploitatieresultaat voor lief te nemen vanwege de betere uitkomsten op het gebied van duurzaamheid. Het gaat hier om investeringen in duurzaamheid die verder gaan dan het wettelijk voorgeschreven niveau.
- Daarnaast zijn er universiteiten en/of hogescholen die bij investeerders pleiten voor het realiseren van bepaalde typen studentenwoningen. Het kan, bijvoorbeeld, gaan om specifieke woningen voor buitenlandse studenten, met kenmerken die de woningen voor die groep aantrekkelijk maken. Zo komt het voor dat de keuze voor onzelfstandig wordt gemaakt om contact tussen de bewoners te vergemakkelijken.

De wens tot duurzaam bouwen, van gemeente en/of investeerder, brengt extra investeringen met zich mee, die dan via hogere opbrengsten moeten worden gedekt. Dat kan met subsidiëring, maar vaak zal ook de huurder hierop worden aangesproken.

3.5 Beleidsknoppen

Op basis van de bovenstaande factoren kunnen we de volgende beleidsknoppen onderscheiden die van invloed zijn op de investeringsbeslissing om (onzelfstandige) woonruimte te realiseren:

- **Ruimtelijk beleid:** beïnvloedt het aantal locaties dat beschikbaar is voor studentenhuisvesting in de nabijheid van onderwijsvoorzieningen. Gemeenten kunnen in bestemmingsplannen locaties aanwijzen voor studentenhuisvesting. De sterke vraag naar het wonen in de stad legt nu een grote druk op de woningmarkt daar. Het bouwtempo kan dit niet bijbenen, zodat studentenhuisvesting sterke concurrentie krijgt van de vraag naar andere woonvormen. In voorgaande jaren lukte het juist wel om gebouwen waar minder vraag naar was om te bouwen naar studentenhuisvesting.
- **Bouw- en milieuregelgeving:** beïnvloedt de doelmatigheid van het ontwerp en daarmee de investeringskosten. Bij onzelfstandige woningen is het de vraag of het dan om een woon- of logiesfunctie gaat. Bij de logiesfunctie gelden strengere eisen aan brandveiligheid.
- **Gemeentelijke regelgeving** speelt een rol in het al dan niet toestaan van bepaalde ontwikkelingen. Bij studentenhuisvesting is van belang dat steeds meer gemeenten het gebruiken van bestaande zelfstandige woningen voor onzelfstandige bewoning verbieden. Het delen van woningen met andere bewoners wordt zo bemoeilijkt. Gemeenten kunnen ook tijdelijke huisvesting mogelijk maken om in te spelen op acute tekorten en twijfels over de woningvraag op lange termijn.
- **Stimuleringsregelingen** zoals de financieringsfaciliteit binnenstedelijke transformatie maken het eenvoudiger om de benodigde voorfinanciering te vinden voor projecten.
- **Huurprijsregulering:** beïnvloedt de huurprijzen en daarmee de mogelijke opbrengsten. Voor de onzelfstandige woningen geldt een eigen puntenwaardering, die de afgelopen jaren ongewijzigd bleef, terwijl voor zelfstandige woningen een aantal belangrijke wijzigingen zijn doorgevoerd, in samenhang met een hogere bouwkundige kwaliteit.
- **Huurtoeslageregeling:** heeft een gunstig effect op de prijzen die studenten bereid zijn te betalen en daarmee eveneens de mogelijke opbrengsten.
- **Verhuurdersheffing:** de onzelfstandige woningen zijn vrijgesteld van deze heffing. Dit compenseert voor de verhuurder in bepaalde mate de nadelen van de andere woningwaardering en het ontbreken van een huurtoeslag.

Naast deze beleidsknoppen in het huidige publieke domein zijn er andere opties denkbaar. Zo zou een algemene subsidie op de bouw van onzelfstandige studentenwoningen de aantrekkelijkheid van investeren in dit product vanzelfsprekend vergroten. Na de Tweede Wereldoorlog werden objectsubsidies in Nederland toegepast om de woningnood te lijf te gaan². In 1995 werden de objectsubsidies afgeschaft, als onderdeel van de bruteringsoperatie. Sindsdien wordt de woningbouw in Nederland aan de markt overgelaten.

In de volgende paragrafen gaan we dieper in op de verschillen tussen onzelfstandige en zelfstandige eenheden bij de huurprijsregeling (3.6) en de huurtoeslageregeling (3.7).

² Conijn, J.B.S. & Papa, O.A. (1987). De rol van institutionele beleggers op de Nederlandse woningmarkt. Onderzoek in opdracht van de Parlementaire Enquêtecommissie Bouwsubsidies. Tweede Kamer, 1987-1988, 19 623, nr. 33.

3.6 Huurprijsregulering

De huurprijzen van zowel zelfstandige als onzelfstandige huurwoningen zijn in Nederland gereguleerd door de overheid, met uitzondering van geliberaliseerde zelfstandige huurwoningen: de vrije sector. Onderdeel van deze huurprijsregulering is het woningwaarderingsstelsel (wvs). Op basis van het wvs worden punten toegekend aan diverse kwaliteitskenmerken van woonruimten. Het totale aantal wvs-punten bepaalt de maximale huurprijs die een verhuurder kan vragen.

Elementen in het woningwaarderingsstelsel

Zelfstandige en onzelfstandige huurwoningen kennen ieder een eigen woningwaarderingsstelsel.

In tabel 3-1 zijn de belangrijkste elementen van beide stelsels samengevat. In beide gevallen worden punten toegekend op basis van de oppervlakte en voorzieningen als keuken, sanitair en buitenruimte. Bij onzelfstandige eenheden is het aantal punten sterk afhankelijk van de voorzieningen gedeeld moeten worden met bewoners van andere eenheden (en zo ja met hoeveel). Bij zelfstandige eenheden is dit niet aan de orde.

tabel 3-1 Woningwaarderingsstelsel voor zelfstandige en onzelfstandige woonruimte

| | Zelfstandig | Onzelfstandig |
|---------------------------|---|---|
| Oppervlakte | Van vertrekken en overige ruimtes | Van kamer, keuken en verwarmde gemeenschappelijke verblijfsruimte |
| Verwarming | Per verwarmd vertrek en overige ruimte | Per type: CV of alleen gaskachel of schoorsteen |
| Energieprestatie | O.b.v. energie-index, -label of bouwjaar | - |
| Keuken | O.b.v. lengte aanrechtblad | Voor eigen of gedeelde keuken |
| Sanitair | Voor toilet, wastafel, douche en/of bad; | Voor eigen of gedeeld toilet, douche en/of bad en wastafel |
| Buitenruimte | O.b.v. oppervlakte tuin of balkon | O.b.v. oppervlakte en eigen of gedeelde buitenruimte |
| WOZ-waarde | O.b.v. absolute WOZ-waarde en WOZ-waarde per m ² | - |
| Monument | Bij Rijksmonument | Bij Rijksmonument |
| Kwaliteitsfactoren | Verdubbeling punten keuken en sanitair bij extra kwaliteit | Bonus-/aftrekpunten voor resp. extra/minder kwaliteit |

Een ander belangrijk verschil is dat alleen bij zelfstandige woningen punten worden toegekend op basis van de energieprestatie en de WOZ-waarde van de woningen. Beide elementen zijn betrekkelijk recent ingevoerd. De punten voor energieprestatie werden in juli 2011 ingevoerd om investeringen in de duurzaamheid van woningen mogelijk te maken, waarbij de hogere (maximale) huur voor huurders gecompenseerd zou worden door een lagere energierekening. De punten voor de WOZ-waarde zijn bij de vereenvoudiging van het wvs in oktober 2015 in de plaats gekomen van de schaarste-, woonvorm- en omgevingspunten, met

als doel om de populariteit van de woning en de locatie beter tot uitdrukking te laten komen in de (maximale) huurprijzen. In oktober 2016 is speciaal voor nog te bouwen woningen tot 40 m² in de regio's Amsterdam en Utrecht de waardering van de WOZ-waarde verzaard, om de bouw van middeldure huurwoningen te stimuleren.

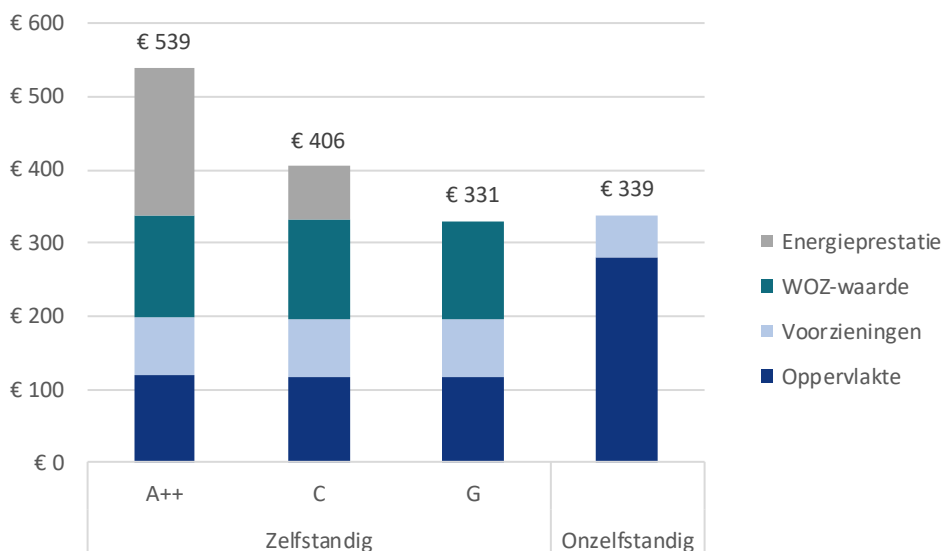
Naast een eigen wws kennen zelfstandige en onzelfstandige woonruimten ook ieder een eigen maximalehuurprijzentabel, die op basis van het totale aantal punten bepaalt hoe hoog de maximale huurprijs is. Bij zelfstandige huurwoningen neemt de puntprijs³ (vanaf 80 punten) toe naarmate het aantal wws-punten hoger is, waardoor het toevoegen van extra kwaliteit bij woningen met veel punten een hogere stijging van de maximale huur oplevert. Bij onzelfstandige woonruimte neemt de puntprijs (vanaf 180 punten) juist af naarmate de wws-punten toenemen: de stijging van de maximale huur is bij onzelfstandige eenheden dus het grootst bij investeringen in de kwaliteit van kamers met weinig punten.

Ten slotte verschillen ook de maximale huurverhogingspercentages die het Rijk jaarlijks vaststelt. Volgens het huidige huurbeleid mogen de huren voor onzelfstandige woningen die onder de huurprijsregulering vallen jaarlijks met maximaal 1,5%-punt boven inflatie worden verhoogd. Bij zelfstandige woningen bedraagt dit percentage 2,5% of (bij huurders met een hoger inkomen dan € 42.436) 4%. Bij zelfstandige woningen van corporaties geldt sinds 2017 bovendien een maximale huursomstijging (incl. huurharmonisatie) van 1% boven inflatie.

Opbouw maximale huurprijzen

Om te laten zien wat de verschillen in het wws tussen zelfstandige en onzelfstandige woningen in de praktijk betekenen voor studenteneenheden, vergelijken we in figuur 3-1 de opbouw van de maximale huurprijs van een zelfstandige woning van 24 m² met die van een onzelfstandige eenheid van 16 m² met een door vijf eenheden gedeelde verblijfsruimte van 40 m². In beide gevallen bedraagt de totale oppervlakte dus 24 m² per eenheid.

figuur 3-1 *Vergelijking opbouw maximale huurprijzen, naar energielabel en zelfstandig/onzelfstandig*



³ De puntprijs is de maximale huur per wws-punt.

Bij deze vergelijking vallen de volgende zaken op:

- Bij onzelfstandige eenheden wordt de maximale huur voor een groot deel bepaald door de oppervlakte. De waardering van de oppervlakte lijkt hoger dan bij zelfstandige woningen, maar dat is deels schijn: de oppervlakte komt ook tot uitdrukking in de WOZ-waarde, die alleen bij zelfstandige woningen meetelt.
- De voorzieningen (verwarming, keuken, sanitair, buitenruimte) zijn bij onzelfstandige eenheden minder waard dan bij zelfstandige woningen. Dit verschil komt voort uit het feit dat de huurder deze voorzieningen bij onzelfstandige eenheden moet delen met andere bewoners.
- De WOZ-waarde bepaalt bij kleine zelfstandige woningen een groot deel van de maximale huurprijs. Dit wordt mede veroorzaakt door het feit dat kleine woningen over het algemeen een hogere WOZ-waarde per vierkante meter hebben dan grotere⁴. De WOZ-waarde is in het puntensysteem voor zelfstandige huurwoningen opgenomen als vervanging voor een aantal eerdere kwaliteitscriteria, en zorgt voor differentiatie tussen aantrekkelijkere en minder aantrekkelijke locaties. Omdat voor onzelfstandige eenheden geen referenties uit de koopmarkt bestaan, is er voor kamers geen vergelijkbare maat van aantrekkelijkheid voorhanden.
- Het verschil tussen de maximale huurprijzen van de zelfstandige woning en de onzelfstandige eenheid is sterk afhankelijk van de energieprestatie van de woningen. Bij een meergezinswoning met label A++ is de maximale huur €200 hoger dan bij label G. De 'duurzaamheidspunten' zijn onafhankelijk van de oppervlakte en bepalen bij kleinere woningen dus een groter deel van de maximale huur dan bij grotere woningen.

In de regio's Amsterdam en Utrecht krijgen kleine zelfstandige nieuwbouwwoningen sinds 2016 extra punten voor de WOZ-waarde per vierkante meter. Ervan uitgaande dat deze woningen energielabel A++ zullen krijgen, levert dat in het bovenstaande voorbeeld €144 extra aan maximale huur op, waarmee de maximale huur uitkomt op €689. Het verschil in maximale huurprijzen tussen zelfstandige en onzelfstandige eenheden is bij nieuwbouw in de regio's Amsterdam en Utrecht door deze extra punten nog groter dan elders.

3.7 Huurtoeslag

Huurders met een laag inkomen kunnen in Nederland in aanmerking komen voor huurtoeslag. Daarvoor moeten zij aan een aantal voorwaarden doen:

- Het inkomen mag niet hoger zijn dan de inkomensgrenzen die het Rijk jaarlijks vaststelt: in 2019 ca. €22.700 voor eenpersoons- en €30.800 voor meerpersoonshuishoudens.
- De huurprijs mag niet hoger zijn dan de huurtoeslaggrens. Die bedraagt €720,42, maar voor jongeren tot 23 jaar (zonder kinderen) geldt een lagere grens, die gelijk is aan de kwaliteitskortingsgrens: €424,24.
- Huurtoeslag is in principe alleen mogelijk voor zelfstandige woningen en niet voor onzelfstandige woonruimte, tenzij sprake is van begeleid wonen of groepswonen door ouderen

⁴ In het voorbeeld zijn we voor de WOZ-waarde uitgegaan van €72.000, op basis van €3.000 per m². Dit uitgangspunt is deels gebaseerd op het Woononderzoek Nederland 2018. De WOZ-waarde kan per locatie verschillen: bij een lagere WOZ-waarde per m² ligt de maximale huur van zelfstandige eenheden lager.

en de woning verhuurd wordt door een “rechtspersoon zonder winstoogmerk, die mede op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam is”.

Tot de invoering van de Huursubsidiewet in 1997 konden ook andere onzelfstandige woonruimten door de minister worden aangewezen voor individuele huursubsidie. Er zijn in de jaren voor 1997 enkele tienduizenden onzelfstandige eenheden gerealiseerd, waarvan de huurders tot op de dag van vandaag recht op huurtoeslag hebben.

In 2003 heeft Groen Links een initiatiefwet ingediend om de uitzonderingsbepaling voor onzelfstandige woonruimte weer terug te brengen in Huursubsidiewet, met het oog op het terugdringen van het tekort aan studentenkamers⁵. Volgens dit voorstel zou de uitzondering alleen gelden voor onzelfstandige woonruimten van verhuurders zonder winstoogmerk. Het wetsvoorstel is echter nooit in stemming gebracht en in 2018 teruggetrokken.

Berekening huurtoeslag

De hoogte van de huurtoeslag is zowel afhankelijk van de huurprijs van de woning als van kenmerken van het huishouden (inkomen, leeftijd en huishoudengrootte). Bij de berekening worden meerdere huurdelens onderscheiden (zie figuur 3-2):

- Huurtoeslagontvangers betalen zelf een basishuur van minimaal €224,99, die afhankelijk is van het inkomen.
- Voor het huurdeel tussen de basishuur en de kwaliteitskortingsgrens worden huurtoeslagontvangers 100% gesubsidieerd.
- Van de huurdelens boven de kwaliteitskortingsgrens moeten huurtoeslagontvangers weer een deel zelf betalen.

figuur 3-2 Schema berekening huurtoeslag, 2019

| | < 23 jaar (z. kinderen) | 1 persoon | 2 personen | | 3 of meer personen | |
|------------------------------|---------------------------------|-----------|------------|--------|--------------------|--------|
| | | | tot AOW | AOW/MV | tot AOW | AOW/MV |
| huurtoeslaggrens €720 | | | | | | |
| 2e aftoppingsgrens €651 | | 40% | 0% | 40% | 0% | 40% |
| 1e aftoppingsgrens €607 | helemaal geen huurtoeslag | 65% | 65% | | 65% | |
| kwaliteitskortingsgrens €424 | 100% | 100% | 100% | | 100% | |
| basishuur vanaf €225 | 0% | 0% | 0% | | 0% | |

⁵ Voorstel van wet van het lid Van Gent tot wijziging van de Huursubsidiewet (huursubsidie voor jongeren en studenten). Memorie van Toelichting. Tweede Kamer der Staten-Generaal, 2003–2004, 29 003, nr. 6.

4 Analyse casusprojecten

Om nader te analyseren welke factoren stimulerend dan wel belemmerend zijn voor de realisatie van (on)zelfstandige studentenhuysvesting worden in dit hoofdstuk een aantal recent gerealiseerde projecten geanalyseerd.

Voor de casestudies zijn allereerst drie studentensteden geselecteerd, die verschillen qua grootte en aandeel studenten: Delft, Nijmegen en Utrecht (zie tabel 4-1).

tabel 4-1 Top 10 gemeenten met de meeste studentenhuishoudens (o.b.v. inkomensbron): aantal studenten- en totaal aantal huishoudens (x 1000) en aandeel studenten van totaal, 2015

| Nr | Gemeente | studenten | totaal huishoudens | aandeel studenten |
|----|-----------------|-------------|--------------------|-------------------|
| 1 | Groningen | 12,6 | 115,1 | 10,9% |
| 2 | Utrecht | 10,2 | 169,0 | 6,0% |
| 3 | Amsterdam | 9,9 | 437,5 | 2,3% |
| 4 | Rotterdam | 7,9 | 307,8 | 2,6% |
| 5 | Nijmegen | 6,6 | 90,4 | 7,3% |
| 6 | Delft | 5,4 | 53,0 | 10,2% |
| 7 | Leiden | 4,7 | 63,0 | 7,5% |
| 8 | 's-Gravenhage | 4,5 | 245,5 | 1,8% |
| 9 | Tilburg | 3,9 | 102,0 | 3,8% |
| 10 | Maastricht | 3,7 | 60,7 | 6,1% |

Bron: CBS Statline, maart 2019

Binnen elk van de drie studentensteden is gezocht naar casussen met een variatie in type project (nieuwbouw of transformatie), type gerealiseerde woonruimte (zelfstandig of onzelfstandig), ligging in de stad (centrum of rand) en type verhuurder (corporatie of particulier). Hiervoor zijn gegevens opgevraagd bij de drie gemeenten. Op basis van deze informatie zijn per gemeente vier casussen geselecteerd.

Voor elk van de twaalf casussen is de huidige verhuurder en/of projectontwikkelaar verzocht om medewerking te verlenen aan het onderzoek. Op basis van een format is gevraagd om gegevens aan te leveren over de kwaliteit, de kosten en de opbrengsten van de studentenwoningen. Daarnaast hebben interviews plaatsgevonden waarin is gevraagd naar de overwegingen die ten grondslag hebben gelegen aan de keuzes die gemaakt zijn bij de totstandkoming en invulling van het betreffende project. In de bijlage is een korte beschrijving van de twaalf casussen te vinden.

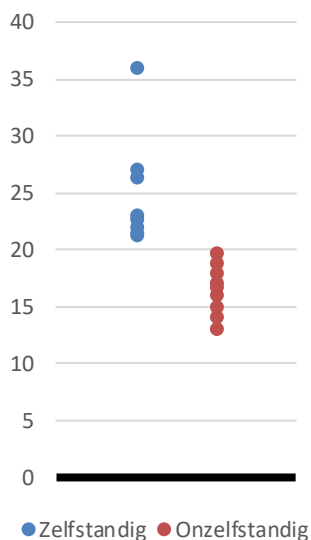
Op basis van de aangeleverde cijfers, plattegronden en interviews wordt in dit hoofdstuk een analyse gemaakt van de verschillen tussen zelfstandige en onzelfstandige huysvesting. We benoemen daarbij – in verband met vertrouwelijkheid van een deel van de gegevens – geen gegevens per project, maar laten de uitkomsten voor verschillende categorieën projecten zien.

4.1 Ruimtegebruik

Het ruimtegebruik in het ontwerp van de projecten is een bepalende factor voor zowel de bouwkosten als voor de opbrengsten. Het aantal punten en daarmee de maximale huur hangt samen met de oppervlakte van de te verhuren delen van het gebouw en met de kwaliteit van de kamers of woningen. Daarnaast maakt de efficiëntie van het ontwerp verschil voor de bouwkosten: hoe veel meters moeten er gebouwd worden per 'nuttige' vierkante meter huisvesting?

Om te beginnen maakt de grootte van de kamer of de zelfstandige woning daarvoor uit: het deel van het gebouw dat aan de student verhuurd wordt. In figuur 4-1 is voor de casusprojecten weergegeven hoe groot de kamer of zelfstandige woning is die aan de student verhuurd wordt. In deze figuur (en in de daaropvolgende soortgelijke figuren) stelt iedere stip één van de casusprojecten voor. Er is dus een project met zelfstandige woningen van gemiddeld 36 m², en er is een project met zelfstandige woningen van gemiddeld 21 m², en er zijn projecten met zelfstandige woningen met een oppervlakte daar tussenin. Bij onzelfstandige wooneenheden zijn de verhuurde kamers altijd kleiner: variërend van zo'n 13 m² tot 20 m². Soms is daar wel een eigen douche of toilet in inbegrepen. Bij zelfstandige woningen huurt de student dus vrijwel altijd meer 'eigen' ruimte, met daarbij inbegrepen toilet, douche en keuken, dan bij kamers met gedeelde voorzieningen.

figuur 4-1 Oppervlakte per kamer (excl. gemeenschappelijke ruimte) of zelfstandige woning

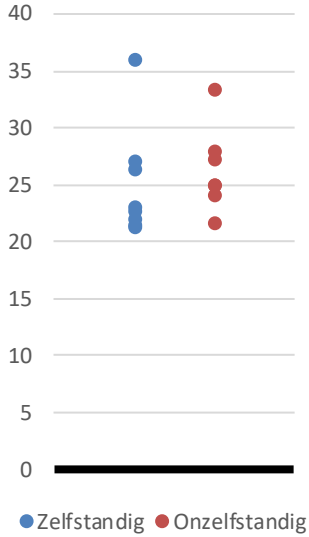


Naast de oppervlakte van de kamer zelf is het bij onzelfstandige wooneenheden van belang voor de investeringsbeslissingen hoe groot de oppervlakte van de gemeenschappelijke ruimtes plus de eigen kamer zijn. Die andere ruimtes – keuken, gedeelde woonkamer, toilet, douche, enzovoorts – moeten immers ook gebouwd worden. Het valt op – zie figuur 4-2 – dat de verschillen tussen zelfstandige en onzelfstandige eenheden dan wegvallen.⁶ Het is, kortom, dus zo dat de student bij onzelfstandig wonen wel minder eigen meters huurt, maar het

⁶ Voor een deel van de projecten zijn deze oppervlakten geschat aan de hand van de plattegronden van de complexen.

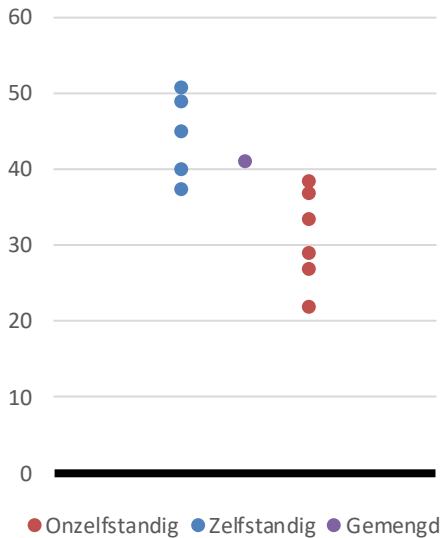
maakt voor de omvang van het bouwvolume per eenheid niet uit of er zelfstandige of onzelfstandige eenheden worden gerealiseerd.

figuur 4-2 Oppervlakte per kamer (incl. gemeenschappelijke ruimte) of zelfstandige woning



In vergelijking met deze cijfers, die laten zien dat de gebouwde oppervlakte per kamer of zelfstandige woning nagenoeg gelijk zijn, valt op dat de te bouwen bruto vloeroppervlakte wel hoger is voor zelfstandige woningen dan voor kamers met gedeelde voorzieningen (figuur 4-3). Voor een deel zijn deze verschillen toe te schrijven aan verschillen in de aard van de gebruikte data: soms is het gehele complex meegeteld, soms alleen het deel dat een woonfunctie heeft. Een mogelijke interpretatie van de cijfers is dat er voor zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden evenveel oppervlakte qua woonfunctie nodig is, maar dat er bij zelfstandige wooneenheden meer oppervlakte buiten de wooneenheden gerealiseerd wordt. Dit kan de vorm hebben van, bijvoorbeeld, commerciële ruimtes, fietsenbergingen of een wasserette. De aangeleverde data zijn echter niet consistent genoeg om hier eenduidige conclusies over te trekken.

figuur 4-3 bruto vloeroppervlakte per kamer of zelfstandige woning



4.2 Investeringskosten

Voor het rendement op investeringen is het verder van belang of de investeringskosten verschillend zijn tussen zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden. Hieronder richten we ons eerst op de stichtingskosten bij nieuwbouw, vervolgens op de kosten bij transformatie.

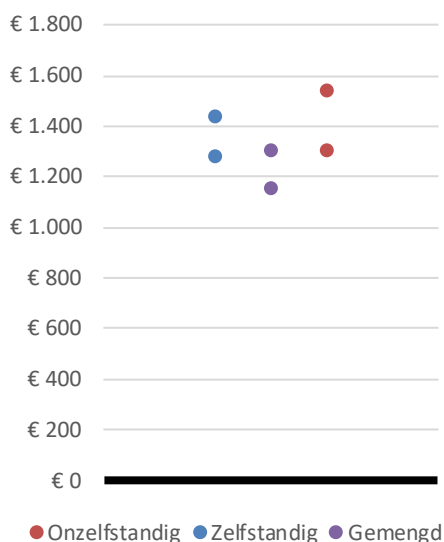
Stichtingskosten bij nieuwbouw

We kijken achtereenvolgens naar twee componenten van de stichtingskosten: eerst naar de bouwkosten en vervolgens naar de grondkosten. Cijfers over grond- en bouwkosten zijn niet voor alle projecten beschikbaar, en daar komt bij dat bij sommige projecten geen sprake is van nieuwbouw. Er zijn, bijvoorbeeld, ook complexen met tot studentenkamers getransformeerde bestaande huurappartementen, die tegen een beperkte boekwaarde en met een beperkt verbouwbudget zijn ingebracht. In de navolgende figuren zijn deze projecten buiten beschouwing gelaten.

Bij complexen met zowel kamers als zelfstandige woningen is het daarnaast niet mogelijk om de bouwkosten tussen de beide typen te verdelen. Er is daarom in veel navolgende figuren een derde categorie projecten genoemd: de gemengde projecten, waar zelfstandige en onzelfstandige eenheden beide worden gerealiseerd. Er zijn dus projecten met (vrijwel) uitsluitend zelfstandige woningen, met (vrijwel) uitsluitend onzelfstandige wooneenheden en met een mix van beide typen.

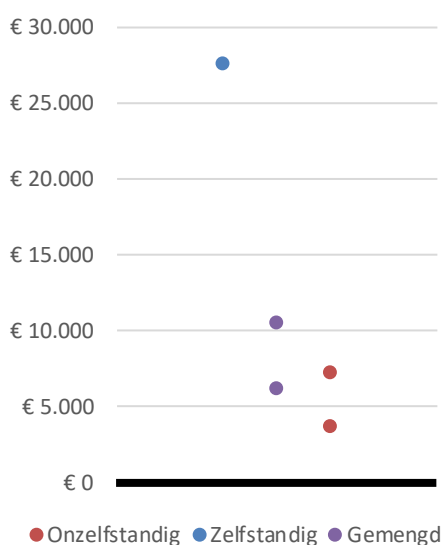
Hoewel de steekproef smal is (slechts zes projecten), wijzen de cijfers uit de casusprojecten niet uit dat er een significant verschil is tussen de bouwkosten per m² bvo bij zelfstandige woningen, studentenkamers en gemengde projecten. Bij al deze typen projecten variëren de bouwkosten tussen ruwweg €1.150 en €1.550 per m² (inclusief BTW, prijspeil 2019) (figuur 4-4). Ditzelfde beeld werd ook in de interviews geschetst: het maakt bij nieuwbouw voor de kosten weinig uit of er een zelfstandige woning of een onzelfstandige wooneenheid gebouwd wordt.

figuur 4-4 *Bouwkosten (exclusief grond, inclusief bijkomende kosten en BTW, prijspeil 2019), per m² bvo*



Wat sterk verschilt tussen projecten, is de grondprijs per verhuureenheid. Het is op basis van de steekproef waarvoor deze informatie beschikbaar is, niet te beoordelen of dat samenhangt met het type gerealiseerde wooneenheid. In de interviews is aangegeven dat er grote verschillen zijn tussen gemeenten en andere grondeigenaren, die elk op een eigen manier omgaan met de vraag naar bouwgrond voor studentenhuisvesting en de prijs voor die grond. Op basis van de casestudies is geen lijn te ontdekken in het grondprijsbeleid voor studentenhuysvesting. De invloed van de locatie, bijvoorbeeld het onderscheid tussen centrumlocaties en de rand van de stad, is in de cijfers niet terug te vinden. Mogelijk speelt dit wel een rol, maar andere factoren zoals het type grondeigenaar (universiteit, gemeente, investeerder) en het beleid van die eigenaar spelen een zo dominante rol dat een eventueel verschil in grondprijs tussen locaties niet meer terug te zien is in de cijfers.

figuur 4-5 Grondkosten per verhuureenheid



De cijfers uit de casusprojecten suggereren dat er geen substantieel verschil is in stichtingskosten tussen zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden. Dit beeld komt ook uit de interviews naar voren. Bij de verschillen die er zijn, moet in elk geval het verschil in gehanteerde grondprijs (en berekeningsmethodiek / grondprijsbeleid) verdisconteerd worden; dit prijsverschil is niet vast, maar beleidsmatig te beïnvloeden. Daarnaast lijkt er een verschil te zijn in de kosten tussen projecten met een verschillende grootte: de grootschalige, gestandaardiseerde complexen hebben per m² lagere stichtingskosten dan de kleine projecten.

Kosten bij transformatie

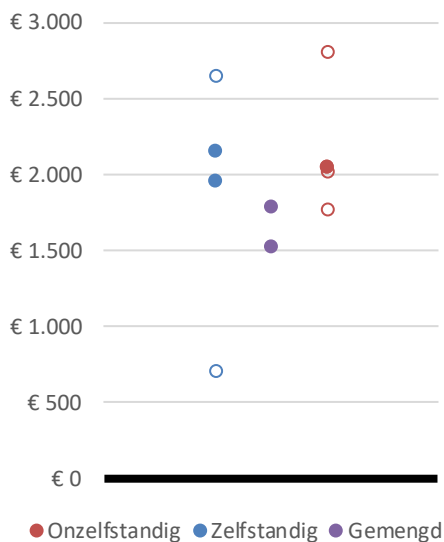
Bij een deel van de geanalyseerde projecten is er geen sprake van nieuwbouw, maar van transformatie van bestaand vastgoed. Omdat de kostenstructuur bij dit type projecten wezenlijk anders is dan bij nieuwbouw, kunnen we niet dezelfde cijfers presenteren als voor de stichtingskosten bij nieuwbouw.

Als we kijken naar de kosten voor de bouwkundige transformatie zelf, dan variëren die tussen ongeveer €120 en €300 per m² bvo. Het gaat in deze voorbeelden om het omzetten van bestaande zelfstandige woningen of zorgenheden in woonruimte voor studenten.

De vergelijking gaat echter mank als alleen deze directe transformatiekosten worden meegenomen. Er is immers ook sprake van inbreng van bestaand vastgoed met een bepaalde waarde. Nu is het zo dat bij aankoop van een pand met als doel de realisatie van studentenhuysvesting die waarde bekend is via de aankoopprijs. Er zijn twee casussen waarbij dat het geval is. In deze twee gevallen bedragen de totale investeringskosten per m² bvo respectievelijk €1.900 en €2.500.

Er zijn echter ook panden die gehuurd worden van andere vastgoedeigenaren of die al sinds jaar en dag in portefeuille zijn. Ook in dat geval zijn er kosten verbonden aan de inbreng van het vastgoed, maar de waarde daarvan moet op de een of andere manier benaderd worden. Een realistische schatting van de inbrengwaarde zou, bijvoorbeeld, op de marktwaarde in verhuurde staat kunnen worden gebaseerd, als daarvoor de gegevens beschikbaar zijn. In dit onderzoek gebruiken we de WOZ-waarde als benadering van de inbrengwaarde. De resulterende cijfers – WOZ waarde plus transformatiekosten – zijn bij benadering vergelijkbaar met de totale stichtingskosten bij nieuwbouw. In figuur 4-6 zijn de totale kosten per m² weergegeven. De open cirkeltjes in deze figuur zijn transformatieprojecten, de gevulde cirkeltjes zijn nieuwbouwprojecten.

figuur 4-6 Totale kosten per m² bvo bij verschillende typen projecten (prijspeil 1 januari 2019)



Wat uit figuur 4-6 direct blijkt, is dat de variatie groot is tussen de verschillende transformatieprojecten. Dat is voor een deel toe te schrijven aan de variatie in WOZ-waarden, die gebruikt zijn als benadering van de inbrengwaarde. Daarnaast zijn de bouwkundige ingrepen bij sommige transformaties veel beperkter dan bij andere. Een bestaande driekamerwoning kan, bijvoorbeeld, zonder grote ingrepen al snel verhuurd worden als drie onzelfstandige eenheden.

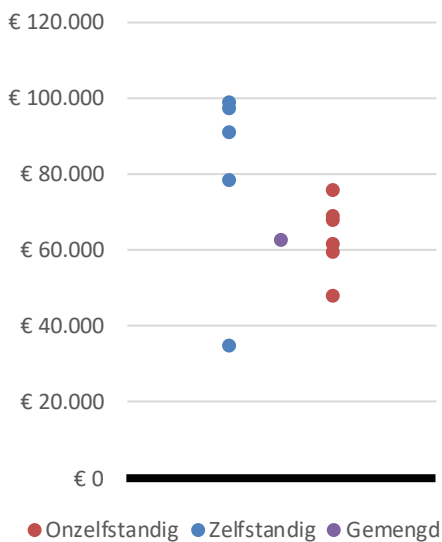
Alle projecten

Gemiddeld bedragen de investeringskosten per m² bvo over alle projecten circa €2.050. De analyse van de cijfers laat daarbij geen significant verschil zien tussen de realisatie van zelfstandige woningen en de realisatie van kamers met gedeelde voorzieningen. Verschillen in

bouwkosten zijn in belangrijke mate toe te schrijven aan locatiespecifieke kenmerken (inbrengwaarde, grondprijs) en standaardisatie van ontwerp in combinatie met schaalvoordelen.

Vanwege de grotere bruto vloeroppervlakte per eenheid bij zelfstandige woningen dan bij onzelfstandige eenheden, zijn de totale kosten per zelfstandige woning hoger dan per kamer (figuur 4-7). Er is één project met significant lagere kosten per eenheid; dat is een transformatieproject met een zeer lage WOZ-waarde, waardoor de schatting van de totale kosten voor dat project laag uitkomt. Als dat project niet meegerekend wordt, is het verschil ongeveer €28.000, overeenkomend met een verschil in bruto vloeroppervlakte van 14 m²: €91.500 voor een zelfstandige woning en €63.500 voor een kamer met gedeelde voorzieningen.

figuur 4-7 Investeringskosten per kamer of zelfstandige woning

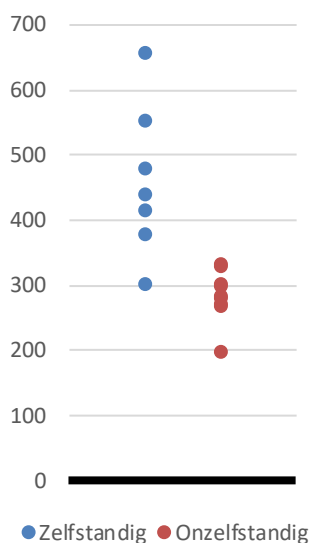


Aan de kostenkant is het verschil tussen onzelfstandig en zelfstandige eenheden dus beperkt. De te bouwen oppervlaktes zijn vergelijkbaar en de bouwkosten per m² zijn dat ook, dus maakt het weinig uit voor de kosten van een investeerder of er kamers of zelfstandige studentenwoningen gerealiseerd worden. Dit wordt ook bevestigd in de interviews.

4.3 Huurprijzen

Aan de opbrengstenkant zien we wel verschillen tussen zelfstandige en onzelfstandige eenheden. Bij zelfstandige woningen zijn de huurprijzen over het algemeen hoger dan bij kamers (figuur 4-8). Bij onzelfstandige wooneenheden wordt een kale huur vanaf ongeveer €200 tot €350 per maand gerekend. Bij zelfstandige woningen begint dat bij ongeveer €300 per maand en loopt dat op tot de huurtoeslaggrens, en in sommige gevallen voor tweekamerstudentenwoningen nog tot daarboven.

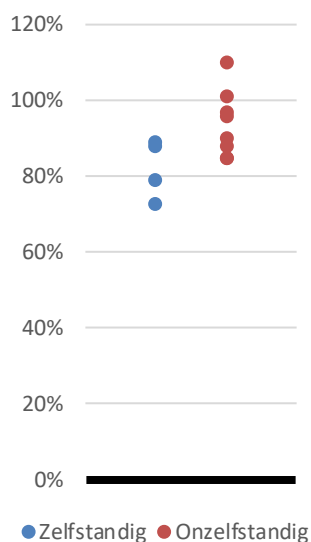
figuur 4-8 Kale huur per maand



Er is ook gevraagd naar het aantal punten volgens het puntensysteem, zodat de maximale huur per kamer of woning bepaald kan worden. Ten opzichte van de maximale huur ligt de huur bij zelfstandige woningen vaak rond de 80%. Bij onzelfstandige wooneenheden ligt dat meestal rond de 95%.

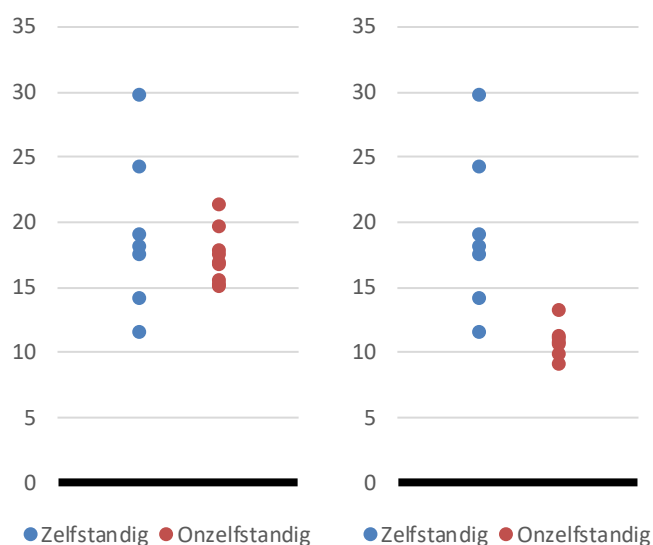
Uit de interviews met ontwikkelaars en verhuurders blijkt dat het puntensysteem een leidende rol speelt in de ontwerpfase van de complexen, waarbij vooraf geanalyseerd wordt wat de consequenties van bepaalde ontwerpkeuzes zijn voor het te realiseren huurniveau.

figuur 4-9 Kale huur per maand t.o.v. de maximale huur volgens het puntensysteem



Het verschil in huurniveau tussen zelfstandige woningen en kamers wordt alleen maar groter als gekeken wordt naar de huuropbrengst per vierkante meter. Als we (net als in figuur 4-1) alleen kijken naar de vierkante meters die direct aan de student verhuurd worden, is het verschil nog beperkt (figuur 4-10, links).

figuur 4-10 Kale huur per m² exclusief (links) en inclusief (rechts) gedeelde ruimtes



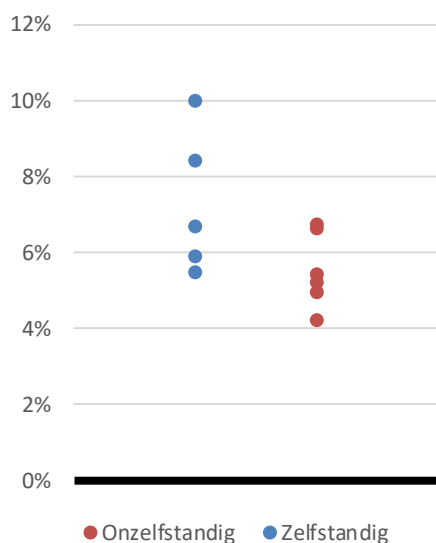
Gemeenschappelijke ruimtes en dergelijke tellen echter aan de kostenkant net zo goed mee. Als die vierkante meters ook worden meegerekend is de opbrengst per maand van een kamer significant lager dan van een zelfstandige woning: zo'n €8 tot €14 per maand voor een kamer, tegen een bandbreedte tussen de €12 en €30 voor zelfstandige woningen.

4.4 Rendement

De kosten en opbrengsten bepalen samen het rendement van een investering. Er zijn verschillende kengetallen om het rendement van een vastgoedinvestering mee tot uitdrukking te brengen. In dit onderzoek kijken we naar het directe rendement op investeringen. Dit is berekend door de initiële opbrengsten minus de exploitatiekosten te delen door de totale investeringskosten. Er wordt dus geen rekening gehouden met de verwachte stijging van kosten en opbrengsten of met effecten van rente en discontovoet.

Uit figuur 4-11 blijkt dat het directe rendement voor zelfstandige woningen hoger ligt dan voor onzelfstandige eenheden. Bij zelfstandige woningen varieert het rendement tussen ongeveer 5,5% en 10%; bij kamers is dat tussen ongeveer 4% en 7%. Dit verschil wordt vooral veroorzaakt door de verschillen in huuropbrengsten, als gevolg van de verschillen in maximale huurprijzen. In de interviews geven ontwikkelaars en verhuurders aan dat zij het puntensysteem voor onzelfstandige woonruimte als te beperkend ervaren voor het realiseren van voldoende rendement op investeringen.

figuur 4-11 Direct rendement



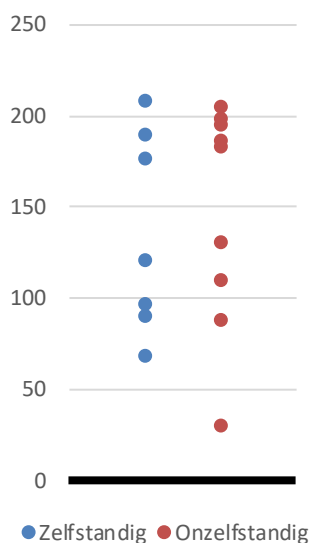
4.5 Servicekosten

Naast de kale huur voor de kamer of woning betalen studenten ook servicekosten. Het begrip ‘servicekosten’ is een verzamelterm voor allerlei verschillende kostensoorten: kosten voor een complexbeheerder, voor schoonmaak van algemene ruimtes, onroerendzaakbelasting en gemeentelijke heffingen, soms ook kosten voor een internetaansluiting en (een voorshot op de) kosten voor gas en elektriciteit, en bij gestoffeerde of gemeubileerde woon-eenheden de inrichtingskosten. Dat maakt dat de servicekosten moeilijk vergelijkbaar zijn tussen de projecten; niet bij alle projecten is een onderscheid gemaakt tussen de verschillende componenten van de servicekosten.

Servicekosten moeten aangetoond kunnen worden door de verhuurder. Het is niet toegestaan om via de servicekosten een deel van de investering in het vastgoed terug te verdienen. We kijken daarom ook niet naar de servicekosten in het kader van de haalbaarheid van de investeringen, maar alleen in het kader van de betaalbaarheid voor studenten.

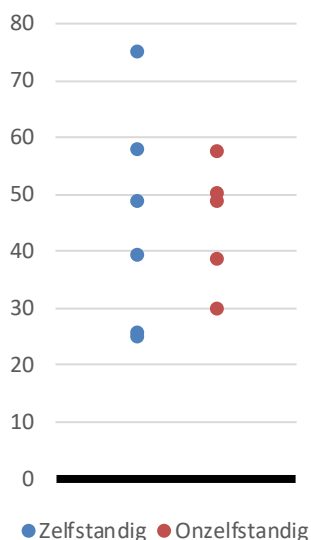
De totale servicekosten per verhuureenheid laten een grote spreiding zien, die niet verschilt tussen zelfstandige en onzelfstandige huisvesting (figuur 4-12). Er zijn complexen met meer dan €200 servicekosten per maand en er zijn aan de andere kant ook complexen met servicekosten van een paar tientjes per maand.

figuur 4-12 Totale servicekosten per maand



Als we – voor de projecten waar dat onderscheiden kan worden – kijken naar de servicekosten exclusief de kosten voor energie, ICT en inrichting, dan is de spreiding beduidend kleiner. De laagste servicekosten zijn €25 per maand en de hoogste zijn ongeveer het drievoudige. Opnieuw is er echter geen samenhang met het type huisvesting; de bandbreedte voor zelfstandige woningen en studentenkamers is vergelijkbaar.

figuur 4-13 Servicekosten (exclusief kosten voor inrichting, ICT en energie) per maand

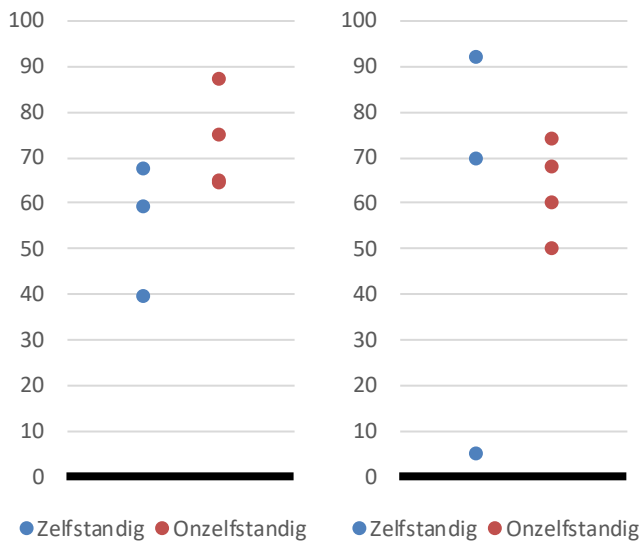


Voor een aantal projecten kan gekeken worden naar de afzonderlijke kostenposten voor energie en voor inrichting. Voor zover dat op basis van deze beperkte steekproef te concluderen is, lijken de energiekosten per maand bij onzelfstandige eenheden opvallend genoeg hoger dan bij zelfstandige woningen (figuur 4-14, links). Het is mogelijk dat dit samenhangt met het feit dat investeringen in verduurzaming bij onzelfstandige wooneenheden niet terug te verdienen zijn; er worden in het puntensysteem daarvoor geen extra punten toegekend. In de interviews wordt dit veel genoemd als een beperking van het puntensysteem voor onzelfstandige woonruimte. Het voert te ver om op basis van deze beperkte cijfers daar een

harde conclusie over te trekken, maar dit zou een verklaring kunnen zijn voor het feit dat de energiekosten voor kamers hoger liggen dan voor zelfstandige woningen.

De inrichtingskosten vertonen een hele grote spreiding, die vooral samenhangt met wat daarin inbegrepen is: alleen stoffering of ook meubilair (figuur 4-14, rechts).

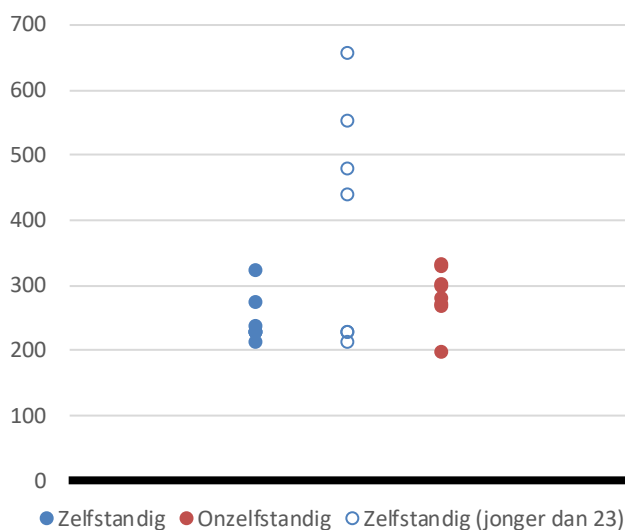
figuur 4-14 Kosten voor energie (links) en inrichting (rechts) per maand



4.6 Woonlasten

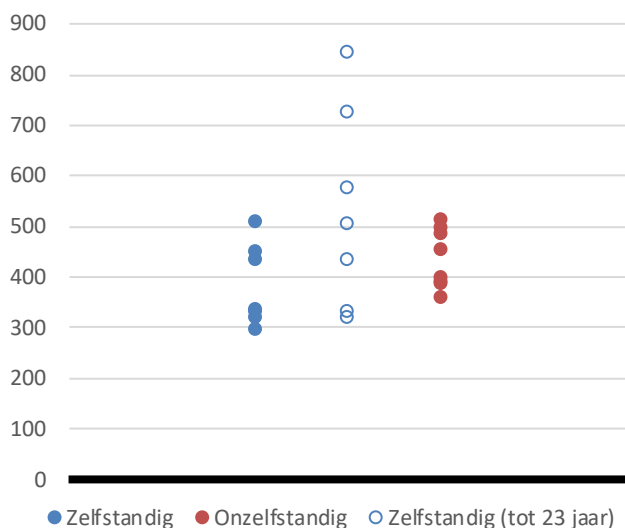
Voor de woonlasten voor studenten speelt bij zelfstandige woningen de huurtoeslag een grote rol. Afhankelijk van het inkomen – dat bij studenten vaak laag is – wordt een deel van de huurprijs gecompenseerd door de huurtoeslag. De regel daarbij is wel dat wie onder de 23 jaar is, alleen huurtoeslag aan kan vragen voor een woning met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens, €424 in 2019. Voor woningen met een hogere huur kunnen alleen huurders van 23 jaar en ouder huurtoeslag aanvragen. Dat betekent dat studenten per saldo vrijwel evenveel betalen voor een zelfstandige woning als voor een studentenkamer (figuur 4-15).

figuur 4-15 *Huur per maand na aftrek van eventuele huurtoeslag*



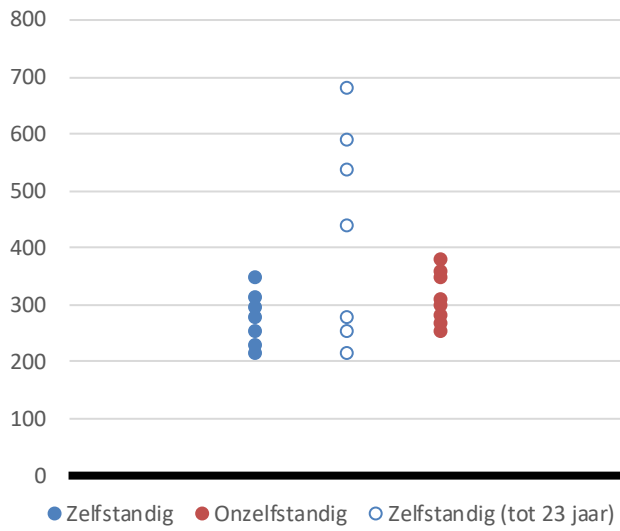
Bij de huurlasten moeten ook de verplichte servicekosten worden opgeteld. Deze zijn sterk verschillend, afhankelijk van wat erin inbegrepen is, zoals meubilering of een voorschot op de energiekosten. Als we de werkelijke woonlasten voor de casusprojecten laten zien, dan zijn voor studenten tot 23 jaar sommige onzelfstandige eenheden veel duurder dan onzelfstandige eenheden (figuur 4-16), omdat daar alleen huurtoeslag mogelijk is voor oudere huurders. In het algemeen liggen de woonlasten voor onzelfstandige eenheden iets hoger dan voor zelfstandige eenheden.

figuur 4-16 *Woonlasten per maand (incl. totale servicekosten) na aftrek van eventuele huurtoeslag*



Om de vergelijking realistischer te maken, rekenen we in figuur 4-17 alleen de servicekosten exclusief inrichting, kosten voor internetaansluiting, voorschot energienota, enzovoorts mee. In een kamer met gedeelde voorzieningen is een student dan per maand tussen de €250 en €400 kwijt; in een zelfstandige woning is dit (voor studenten vanaf 23 jaar) tussen de €200 en €350, zo blijkt uit de casusprojecten.

figuur 4-17 Woonlasten per maand gecorrigeerd voor diensten in servicekosten



5 Effectverkenning knelpunten en beleidsopties

In dit hoofdstuk verkennen we de effecten van beleidsinstrumenten op de aantrekkelijkheid voor investeerders om zelfstandige dan wel onzelfstandige studenteneenheden te realiseren. Daarbij gaan we ervan uit dat een investering aantrekkelijker is naarmate die meer rendement oplevert.

In het vorige hoofdstuk hebben we uit de analyse van twaalf casusprojecten uit de praktijk inzicht gekregen in de kosten en opbrengsten van verschillende typen studentenhuisvesting. Uit de casusprojecten zijn sterke aanwijzingen naar voren gekomen dat het rendement voor investeerders bij het realiseren van onzelfstandige eenheden lager is dan bij zelfstandige eenheden, met name bij nieuwbouwprojecten. Bij transformatieprojecten geldt dat sommige gebouwen met relatief weinig ingrepen tot onzelfstandige wooneenheden getransformeerd kunnen worden en dat er daardoor situaties zijn waar onzelfstandige eenheden een beter rendement opleveren dan zelfstandige woningen. De hoofdlijn is echter ook daar dat zelfstandige woningen meer rendement geven dan kamers.

In dit hoofdstuk gaan we nader in op het verschil in rendement tussen zelfstandige en onzelfstandige eenheden. Dit doen we aan de hand van twee voorbeeldprojecten, waarbij de investeerder de keuze heeft tussen het realiseren van zelfstandige of onzelfstandige eenheden. Bij het ene project is sprake van nieuwbouw, bij het andere van transformatie. Bij het opstellen van de voorbeeldprojecten is gebruikgemaakt van informatie uit de casusprojecten. Deze voorbeeldprojecten gebruiken we vervolgens om te analyseren wat het effect van verschillende beleidsmaatregelen zou zijn.

5.1 Voorbeeldprojecten

In deze paragraaf introduceren we de twee voorbeeldprojecten die we als basis zullen gebruiken voor de effectverkenning. De invulling van deze voorbeeldprojecten is gebaseerd op de plattegronden en de interviews bij de casusprojecten. Daarmee zijn de voorbeeldprojecten illustratief voor de keuzes waar investeerders in studentenhuisvesting in de praktijk voor staan.⁷

Nieuwbouw

Voor de effectverkenning bij nieuwbouw gaan we uit van een project op een campus met een totale bruto vloeroppervlakte (bvo) van 10.000 m², waarvan 9.600 m² verhuurd kan worden. Daarbij veronderstellen we dat de investeerder de mogelijkheid heeft om te kiezen voor het realiseren van:

- 400 zelfstandige eenheden met een oppervlakte van 24 m²; of
- 400 onzelfstandige eenheden met een oppervlakte van 16 m² plus 8 m² per eenheid voor gedeelde voorzieningen (bijv. 40 m² voor gedeelde douche, toilet en woonkeuken voor 5 kamers).

De **kosten** voor de investeerder bestaan uit de investeringskosten, de exploitatie- en onderhoudskosten en (bij zelfstandige eenheden) de verhuurderheffing.

⁷ Natuurlijk is het zo dat bij een iets andere invulling van de voorbeeldprojecten er ook wat andere uitkomsten zouden zijn; de hoofdlijn van de uitkomsten blijft echter staan.

- Voor de investeringskosten rekenen we in alle scenario's met een raming van €2.050 per m² bvo. In de casusprojecten was dat voor zowel onzelfstandige als voor zelfstandige eenheden een reëel bedrag, hoewel er in de praktijk veel verschil tussen afzonderlijke projecten zit. Daarmee komen de totale stichtingskosten op €20.500.000, ongeacht de keuze voor zelfstandige of onzelfstandige eenheden.
- Voor de exploitatie- en onderhoudskosten rekenen we voor zelfstandige woningen met €1.000 per eenheid per jaar, dus €400.000 in totaal. Voor onzelfstandige eenheden gaan we uit van €750 per eenheid per jaar, €300.000 in totaal.
- Voor de verhuurdersheffing gaan we ervan uit dat de zelfstandige eenheden een WOZ-waarde hebben van €72.000 (€3.000 per m²). Dat betekent dat de verhuurder bij de keuze voor zelfstandige eenheden (op basis van het huidige tarief van 0,561%) €404 per eenheid moet betalen: in totaal €161.568.

Voor de **opbrengsten** gaan we ervan uit dat de investeerder de eenheden zelf gaat exploiteren. In dat geval bestaan de opbrengsten alleen uit de huuropbrengsten. Daarbij kijken we alleen naar de kale huurprijzen. Servicekosten en de kosten die daarmee gedekt worden, laten we buiten beschouwing, omdat deze tegen elkaar kunnen worden weggestreept.

- Volgens het woningwaardingsstelsel (per 1 juli 2019) zouden de zelfstandige eenheden 108 punten hebben, waarvan 40 punten op basis van het energielabel (A++) en 28 punten op basis van de WOZ-waarde (€72.000). Daarmee komt de maximale huurprijs op €539,43.
- De onzelfstandige eenheden zouden volgens het huidige wws 160 punten hebben en een maximale huurprijs van €338,59.

Transformatie

Voor de effectverkenning bij transformatie gaan we uit van een complex met twaalf zelfstandige woningen van 72 m² in het centrum van een studentenstad. De totale bruto vloeroppervlakte (bvo) bedraagt 1.000 m². Een investeerder heeft het complex aangekocht om het te transformeren en heeft daarbij de keuze tussen het realiseren van:

- 24 zelfstandige woningen van 36 m²; of
- 36 onzelfstandige eenheden van 16 m² plus 8 m² per eenheid voor gedeelde voorzieningen (douche, toilet en woonkeuken voor 3 kamers).

De **kosten** voor de investeerder bestaan net als bij nieuwbouw uit de investeringskosten, de exploitatie- en onderhoudskosten en (bij zelfstandige eenheden) de verhuurderheffing.

- De investeringskosten bestaan ten eerste uit de kosten voor de aankoop van het complex: daarvoor gaan we uit van een aankoopprijs van twee miljoen (€2.000 per m²). Daar komen de bouwkosten voor de transformatie bij: we gaan hierbij uit van een bedrag van €250 per m² bvo; €250.000 in totaal. Daarmee komen de totale investeringskosten op €2.250.000.
- Voor exploitatie- en onderhoudskosten rekenen we (net als bij nieuwbouw) bij zelfstandige woningen met €1.000 per woning en bij onzelfstandige eenheden met €750 per eenheid; in totaal dus €24.000 per jaar voor de zelfstandige woningen en €27.000 voor de onzelfstandige eenheden.
- Voor de verhuurderheffing gaan we ervan uit dat de zelfstandige eenheden een WOZ-waarde hebben van €72.000 (€2.000 per m²). Dat betekent dat de verhuurder bij de keuze voor zelfstandige woningen (op basis van het huidige tarief van 0,561%) €404 per woning moet betalen: in totaal €9.694.

Voor de **opbrengsten** kijken we wederom alleen naar de kale huurprijzen die verhuurders kunnen vragen:

- Volgens het woningwaarderingstelsel (per 1 juli 2019) zouden de zelfstandige woningen 90 punten hebben, waarvan 15 punten op basis van de energieprestatie (uitgaande van label C) en 21 punten op basis van de WOZ-waarde (€72.000). Daarmee komt de maximale huurprijs op €443,20.
- De onzelfstandige eenheden zouden volgens het huidige wws 160 punten hebben en een maximale huurprijs van €338,59.

5.2 Huidig beleid

In deze paragraaf gaan we aan de hand van de twee voorbeeldprojecten in op het rendement voor de investeerder onder de huidige beleidscondities. De huuropbrengsten spelen daarbij een cruciale rol.

De huurprijzen die verhuurders vragen, zijn in de eerste plaats afhankelijk van de maximale huurprijzen volgens het woningwaarderingstelsel. We gaan er in dit onderzoek van uit dat verhuurders niet meer vragen dan de maximale huur. Verhuurders kunnen er ook voor kiezen om lagere huurprijzen te rekenen dan de maximale huur en sommige doen dat ook (zie 4.3). Een van de redenen hiervoor is dat verhuurders rekening houden met de huurtoeslag die studenten kunnen krijgen.

Voor de berekening van het rendement laten we hieronder daarom twee scenario's zien. Eerst gaan we in op het rendement wanneer de maximale huurprijzen gevraagd worden. Vervolgens laten we het rendement zien als rekening wordt gehouden met de huurtoeslagrekening.

Maximale huurprijzen

In tabel 5-1 is voor beide voorbeeldprojecten het directe rendement berekend aan de hand van de kosten en de huuropbrengsten op basis van de maximale huurprijzen. Daarin valt het volgende op:

- In het nieuwbouwproject is het rendement bij de realisatie van zelfstandige eenheden veel hoger dan bij onzelfstandige eenheden.
- Bij het transformatieproject is het omgekeerde het geval: het verkameren van een grote zelfstandige woning in drie onzelfstandige eenheden levert de verhuurder meer rendement op dan het splitsen in twee zelfstandige woningen⁸.

tabel 5-1 Direct rendement van zelfstandige en onzelfstandige eenheden bij maximale huurprijzen in twee voorbeeldprojecten

| | voorbeeld A: nieuwbouw | | voorbeeld B: transformatie | |
|-----------------------------------|------------------------|---------------|----------------------------|---------------|
| | zelfstandig | onzelfstandig | zelfstandig | onzelfstandig |
| A. Investeringskosten | € 20.500.000 | € 20.500.000 | € 2.250.000 | € 2.250.000 |
| B. Exploitatiekosten (incl. VH) | € 561.568 | € 300.000 | € 33.694 | € 27.000 |
| C. Huuropbrengsten | € 2.589.264 | € 1.625.232 | € 127.642 | € 146.271 |
| Direct rendement (B-C) / A | 9,9% | 6,5% | 4,2% | 5,3% |

⁸ Als de woningen bij transformatie worden gesplitst in drie in plaats van twee zelfstandige woningen, neemt het rendement toe. We gaan er in dit voorbeeld van uit dat dit bouwkundig niet mogelijk is.

Huurtoeslag is alleen mogelijk bij zelfstandige woningen met een huurprijs tot €424,44 (tot 23 jaar) of €720,42 (vanaf 23 jaar). Als de verhuurder de maximale huurprijs vraagt, komen bij de zelfstandige eenheden in beide voorbeeldprojecten alleen studenten vanaf 23 jaar in aanmerking voor huurtoeslag. Dat betekent in beide gevallen dat de netto huurlasten (na aftrek van huurtoeslag) voor studenten vanaf 23 jaar bij de zelfstandige eenheden lager zouden zijn dan bij de onzelfstandige eenheden (zie tabel 5-2). Het omgekeerde geldt voor studenten tot 23 jaar, omdat zij geen huurtoeslag zouden krijgen en dus de volledige huur betalen.

tabel 5-2 Huurlasten voor zelfstandige en onzelfstandige eenheden bij maximale huurprijzen in twee voorbeeldprojecten

| | voorbeeld A: nieuwbouw | | voorbeeld B: transformatie | |
|-----------------------------|------------------------|---------------|----------------------------|---------------|
| | zelfstandig | onzelfstandig | zelfstandig | onzelfstandig |
| Kale huur (zonder HT) | € 539,43 | € 338,59 | € 443,20 | € 338,59 |
| Huurtoeslag (vanaf 23 jaar) | € 270,56 | € 0 | € 208,01 | € 0 |
| Huurlasten (na aftrek HT) | € 268,87 | € 338,59 | € 235,19 | € 338,59 |

Afgetopte huurprijzen

Met het oog op de betaalbaarheid zou de verhuurder er ook voor kunnen kiezen om de zelfstandige woningen te verhuren voor een huurprijs op de kwaliteitskortingsgrens, zodat ook studenten tot 23 jaar de woningen met huurtoeslag kunnen huren. Daarom toppen sommige verhuurders van studentenwoningen (met name de corporaties) de huurprijs af.

Het verlagen van de huurprijs heeft vanzelfsprekend een negatieve invloed op het rendement. Wanneer de verhuurder de zelfstandige eenheden tegen een huurprijs van €424,44 verhuurt, dalen de huuropbrengsten van het nieuwbouwproject naar €2.037.312 en van het transformatieproject naar €122.239 per jaar. Daarmee daalt het directe rendement naar respectievelijk 7,2% en 3,9%. Bij nieuwbouw is het rendement van zelfstandige eenheden dus ook bij een afgetopte huurprijs hoger dan van onzelfstandige eenheden.

Bij een afgetopte huurprijs van €424,44 kunnen studenten, ook als zij jonger zijn dan 23 jaar, maximaal €195,82 huurtoeslag krijgen. De netto huurlasten voor de zelfstandige eenheden bedragen dan €228,62. Dat is in beide voorbeeldprojecten ruim €110 minder dan de huurlasten voor de onzelfstandige eenheden (zonder huurtoeslag).

5.3 Aanpassing wws voor onzelfstandige woonruimte

Uit het voorgaande blijkt dat het rendement van onzelfstandige studenteneenheden bij nieuwbouw (zowel bij maximale als afgetopte huren) onder de huidige beleidscondities lager ligt dan van zelfstandige eenheden. Bij transformatie hoeft dat niet het geval te zijn, zo blijkt uit het voorbeeld. Daarom gaan we in de rest van deze effectverkenning vooral in op beleidsopties die het rendement van onzelfstandige eenheden bij nieuwbouw vergroten. Daarbij laten we wel telkens ook de effecten bij het transformatieproject zien.

De verschillen in rendement tussen zelfstandige en onzelfstandige eenheden worden in belangrijke mate veroorzaakt door verschillen in het woningwaarderingsstelsel (wws) voor beide typen. In paragraaf 3.6 hebben we geconcludeerd dat de verschillen in maximale huurprijzen, vooral worden veroorzaakt door de waardering van de energieprestatie. De maximale huur van een kleine meergezinswoning met label A++ is €200 hoger dan bij label G, terwijl duurzaamheid geen rol speelt bij de maximale huur van onzelfstandige eenheden.

Dit verschil heeft vooral bij nieuwbouw een grote invloed op de maximale huurprijzen, vanwege de hoge duurzaamheidseisen uit het Bouwbesluit.

Daarom verkennen we als eerste de mogelijkheid om ook bij onzelfstandige woonruimte punten voor de energieprestatie te introduceren. Dat doen we in twee varianten:

1. De extra maximale huur op basis van energieprestatie is bij onzelfstandige eenheden even hoog als bij zelfstandige eenheden;
2. De extra maximale huur op basis van energieprestatie wordt gedeeld door het aantal wooneenheden die een voordeur en voorzieningen delen.

Effect op rendement bij maximale huur

In het nieuwbouwproject (met energielabel A++) stijgen de maximale huurprijzen van onzelfstandige eenheden bij de eerste variant met €200 (naar €538,59) en bij de tweede variant met €40 (naar €378,59) per eenheid. Daarmee stijgt het directe rendement naar respectievelijk 11,1% en 7,4%.

tabel 5-3 Direct rendement van onzelfstandige eenheden bij maximale huurprijzen na introductie van duurzaamheidspunten, in twee voorbeeldprojecten

| | voorbeeld A: nieuwbouw | | voorbeeld B: transformatie | |
|-----------------------------------|------------------------|--------------|----------------------------|--------------|
| | DP variant 1 | DP variant 2 | DP variant 1 | DP variant 2 |
| A. Investeringskosten | € 20.500.000 | € 20.500.000 | € 2.250.000 | € 2.250.000 |
| B. Exploitatiekosten (incl. VH) | € 300.000 | € 300.000 | € 36.000 | € 36.000 |
| C. Huuropbrengsten | € 2.585.232 | € 1.817.232 | € 180.930 | € 157.824 |
| Direct rendement (B-C) / A | 11,1% | 7,4% | 6,8% | 5,8% |

In het transformatieproject (met energielabel C) stijgen de maximale huurprijzen van onzelfstandige eenheden bij de eerste variant met €80,23 (naar €418,82) en bij de tweede variant met €26,74 (naar €365,33) per eenheid. Het directe rendement stijgt daarmee naar respectievelijk 6,8% en 5,8%.

Effect op woonlasten

Zolang studenten voor onzelfstandige eenheden geen huurtoeslag kunnen krijgen, betalen zij de volledige rekening van de huurstijging als gevolg van de aanpassing van het wws voor onzelfstandige woonruimte. Met name in de eerste variant komen de maximale huurprijzen ver boven de woonlasten die studenten kunnen en willen betalen voor een onzelfstandige kamer.

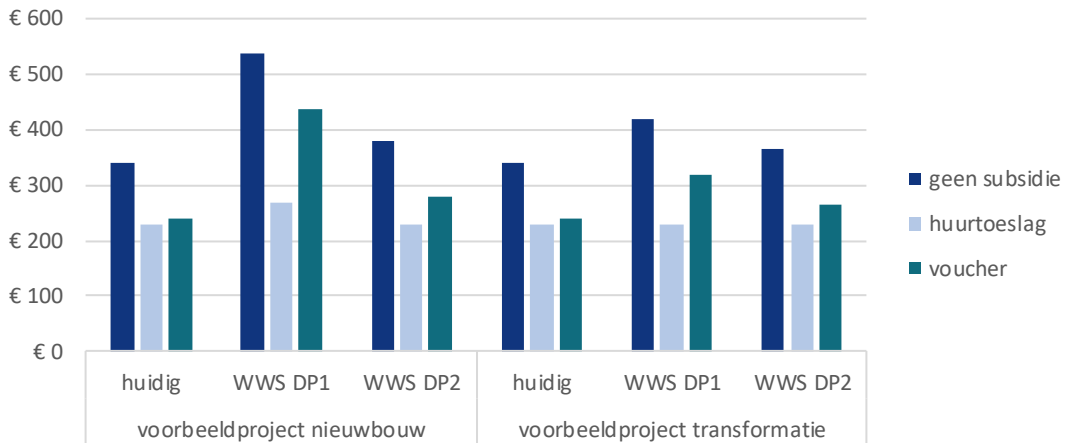
5.4 Subjectsubsidie voor onzelfstandige woonruimte

Om de onzelfstandige eenheden, na aanpassing van het wws voor onzelfstandige woonruimte, betaalbaar en aantrekkelijk te houden voor studenten, zou een subjectsubsidie voor onzelfstandige woonruimte kunnen worden geïntroduceerd. Dit heeft op zichzelf geen effect op het rendement voor investeerders, maar kan wel de gevolgen van de verhoging van de maximale huurprijzen compenseren. Daarbij zijn meerdere varianten denkbaar:

1. De huurtoeslagregeling kan worden uitgebreid naar onzelfstandige eenheden.
2. Uitwonende studenten die een onzelfstandige eenheid huren, krijgen een huurvoucher van €100 per maand, ongeacht de hoogte van de huur die zij betalen.

In figuur 5-1 zijn voor de twee voorbeeldprojecten de effecten van beide subsidievarianten op de woonlasten te zien, uitgaande van de maximale huurprijzen op basis van het huidige wws of met toepassing van duurzaamheidspunten (zie vorige paragraaf). Uit de figuur blijkt dat het met beide vormen van subjectsubsidies mogelijk is om de stijging van de maximale huurprijzen door toevoeging van duurzaamheidspunten te compenseren. In de meeste gevallen zouden studenten er zelfs op vooruit gaan wanneer zij huurtoeslag of een huurvoucher zouden krijgen.

figuur 5-1 Netto huurlasten voor onzelfstandige woonruimte o.b.v. maximale huren (bij huidig wws of met duurzaamheidspunten), na aftrek van subsidie, in twee voorbeeldprojecten



5.5 Objectsubsidie bij onzelfstandige woonruimte

Een andere mogelijkheid om het rendement van onzelfstandige eenheden te vergroten is om objectsubsidies te verlenen voor het realiseren van onzelfstandige woonruimte. Daarmee worden de investeringskosten lager.

In tabel 5-4 is te zien wat een subsidie van €10.000 of €20.000 per te realiseren eenheid betekent voor het directe rendement van de onzelfstandige eenheden in de twee voorbeeldprojecten.

- Bij het nieuwbouwproject zou een objectsubsidie van €20.000 per eenheid ervoor zorgen dat het verschil in rendement met de zelfstandige eenheden wordt overbrugd;
- Ook bij het transformatieproject zorgt een objectsubsidie voor een hoger rendement van onzelfstandige eenheden, waardoor het nog aantrekkelijker wordt om de woningen te verkameren;

tabel 5-4 Direct rendement van onzelfstandige eenheden bij maximale huurprijzen na introductie van objectsubsidie (€10.000 of €20.000) in twee voorbeeldprojecten

| | voorbeeld A: nieuwbouw | | voorbeeld B: transformatie | |
|-----------------------------------|------------------------|--------------|----------------------------|-------------|
| | € 10.000 | € 20.000 | € 10.000 | € 20.000 |
| A. Investeringskosten | € 16.500.000 | € 12.500.000 | € 1.890.000 | € 1.530.000 |
| B. Exploitatiekosten (incl. VH) | € 300.000 | € 300.000 | € 36.000 | € 36.000 |
| C. Huuropbrengsten | € 1.625.232 | € 1.625.232 | € 146.271 | € 146.271 |
| Direct rendement (B-C) / A | 8,0% | 10,6% | 6,3% | 7,8% |

Alternatief: Regeling Vermindering Verhuurderheffing

Een dergelijke stimulering zou ook kunnen plaatsvinden door een Regeling Vermindering Verhuurderheffing in het leven te roepen voor investeringen in onzelfstandige studenteneenheden. Wanneer verhuurders per gerealiseerde studenteneenheid een heffingsvermindering van €10.000 of €20.000 kunnen krijgen, zijn de effecten op de rendementen dezelfde als in de bovenstaande tabel.

6 Conclusies

In dit hoofdstuk trekken we de conclusies ten aanzien van de onderzoeksvragen en presenteren we enkele beleidsscenario's.

Doel van dit onderzoek was om antwoord te geven op de volgende hoofdvraag: *Welke (mix van) beleidsopties zijn mogelijk om het vergroten van het aanbod van onzelfstandige woningen te stimuleren?*

Deze hoofdvraag is vertaald naar twee onderzoeksvragen:

- Welke negatieve en positieve prikkels ontstaan vanuit landelijk beleid, waaronder de huurtoeslagregeling en het woningwaarderingstelsel?
- Welke beleidsopties bieden een oplossing, rekening houdend met betaalbaarheid van woonlasten voor studenten en budgettaire houdbaarheid voor het Rijk?

In paragraaf 6.1 en 6.2 trekken we conclusies ten aanzien van deze onderzoeksvragen. Ten slotte presenteren we in paragraaf 6.3 enkele beleidsscenario's waarin beleidsopties worden gecombineerd en bespreken we de consequenties daarvan.

6.1 Negatieve en positieve prikkels

In dit onderzoek is via casestudies en effectverkenningen geanalyseerd in hoeverre de aantrekkelijkheid om te investeren in onzelfstandige wooneenheden verschilt van zelfstandige woningen en welke rol het landelijke beleid hierbij speelt.

Uit de resultaten komt naar voren dat het bij nieuwbouw voor investeerders veel aantrekkelijker is om zelfstandige woningen te realiseren dan onzelfstandige eenheden. Het rendement dat zij kunnen behalen bij onzelfstandige eenheden ligt namelijk veel lager dan bij zelfstandige woningen. Bij transformatie zijn de verschillen in rendement minder groot en kan het juist aantrekkelijker zijn om onzelfstandige eenheden te realiseren.

Het beleid van de rijksoverheid speelt een belangrijke rol bij de verschillen in rendement, met name de huurprijsregulering. De rol van de huurtoeslag is op dit moment beperkt: de huuropbrengsten worden bij onzelfstandige eenheden vooral beperkt door de maximale huurprijzen op basis van het puntensysteem en niet zozeer door de grenzen van de huurtoeslagregeling.

Maximale huurprijzen uit balans

De verschillen in rendement tussen zelfstandige en onzelfstandige studenteneenheden worden voor een groot deel bepaald door de verschillen in de maximale huurprijzen die het Rijk de verhuurders oplegt. De maximale huurprijzen van kleine zelfstandige woningen liggen veel hoger dan voor onzelfstandige wooneenheden, met name bij nieuwe woningen. De oorzaak hiervoor zijn de verschillen in het woningwaarderingstelsel (wws) voor beide typen woningen.

De energieprestatie en de WOZ-waarde tellen bij zelfstandige woningen wel en bij onzelfstandige eenheden niet mee in het wws. De energieprestatie zorgt voor de grootste verschillen. Dit geldt met name bij nieuwbouw, omdat nieuwe woningen volgens het Bouwbesluit aan hoge duurzaamheidseisen moeten voldoen. Dit levert in het wws alleen bij zelfstandige woningen extra duurzaamheidspunten op, die leiden tot een hogere maximale huur. Hierdoor is het realiseren van onzelfstandige woonruimte minder onaantrekkelijk.

Bij kleine woningen levert de WOZ-waarde per vierkante meter in het wws voor zelfstandige woningen relatief veel punten op. Dit biedt een extra prikkel voor het bouwen van (kleine) zelfstandige studio's; dat is des te meer het geval in de regio's Amsterdam en Utrecht, waar het puntensysteem voor zelfstandige woonruimte momenteel veel extra punten geeft voor de WOZ-waarde per vierkante meter bij nieuwbouw van kleine appartementen. Ook geeft de WOZ-waarde de mogelijkheid om huurprijzen te differentiëren tussen gewilde en minder gewilde locaties.

Huurtoeslag stimuleert de vraag naar zelfstandige woningen

De huurtoeslagregulering is alleen van toepassing bij zelfstandige huurwoningen. Dankzij de huurtoeslag kunnen de woonlasten voor studenten bij zelfstandige eenheden toch lager zijn dan bij onzelfstandige woonruimte. Hierdoor is de prijskwaliteitverhouding bij zelfstandige woningen voor studenten met recht op huurtoeslag gunstiger dan bij onzelfstandige eenheden. Daarmee draagt de huurtoeslagregeling bij aan de gunstige marktpositie van zelfstandige woningen voor investeerders.

Gemeenten spelen een faciliterende rol

Ook het gemeentelijke beleid speelt een rol bij de aantrekkelijkheid voor investeerders om onzelfstandige eenheden te realiseren. Gemeenten kunnen de mogelijkheden beïnvloeden zowel via hun beleid op het gebied van gronduitgifte, grondprijzen en ruimtelijke ordening (nieuwbouw) als via regelgeving rond de (bescherming van) de bestaande zelfstandige woningvoorraad (transformatie). Hierbij zijn zij gebonden aan landelijke wetgeving, zoals de Wet Ruimtelijke Ordening en de Huisvestingswet.

6.2 Beleidsopties

Hieronder bespreken we verschillende beleidsopties voor het Rijk om het voor investeerders aantrekkelijker te maken om onzelfstandige kamers te realiseren. We kijken daarbij naar mogelijkheden die het rendement voor investeerders kunnen vergroten.

Aanpassen woningwaarderingstelsel

Om de huuropbrengsten en daarmee het rendement bij onzelfstandige eenheden te vergroten zou het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige eenheden kunnen worden aangepast. De meest voor de hand liggende optie is om, net als bij zelfstandige woningen, 'duurzaamheidspunten' voor energiestaat toe te kennen.

In de effectverkenning (5.3) zijn twee varianten van de toepassing van duurzaamheidspunten doorgerekend: een waarbij de energiestaat per eenheid evenveel toevoegt aan de maximale huurprijs als bij zelfstandige eenheden en een waarbij deze waarde gedeeld wordt door het aantal eenheden dat voorzieningen deelt. De eerste variant levert uiteraard hogere maximale huurprijzen op – en daarmee in potentie hogere huuropbrengsten en rendementen – dan de tweede variant.

Naar analogie van het puntensysteem voor zelfstandige woonruimte zou ook in het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimte differentiatie tussen aantrekkelijke en minder aantrekkelijke locaties een plaats kunnen krijgen. Er zijn echter twee kanttekeningen bij: allereerst is er geen goede referentie voor de WOZ-waarde in de koopmarkt en daarmee is er geen heldere maat voor aantrekkelijkheid van locaties. De andere kanttekening is dat de aantrekkelijkheid voor studenten wel eens af zou kunnen wijken van de aantrekkelijkheid

voor andere doelgroepen, niet waar het gaat om centrumlocaties, maar wel waar het locaties op of dichtbij de campus betreft.

De keerzijde van hogere (maximale) huurprijzen voor onzelfstandige eenheden is dat de prijskwaliteitverhouding en betaalbaarheid van deze kamers voor studenten verslechtert. Dit heeft een negatieve invloed op de vraag naar deze eenheden.

Huurtoeslag voor onzelfstandige wooneenheden

Om de verschillen in prijskwaliteitverhouding en betaalbaarheid tussen zelfstandige en onzelfstandige eenheden te verkleinen zou het Rijk de huurtoeslagregeling kunnen uitbreiden naar onzelfstandige eenheden. Hierdoor zou de vraag naar onzelfstandige eenheden groter kunnen worden.

Vanuit het perspectief van de investeerder heeft de invoering van huurtoeslag voor onzelfstandige wooneenheden vooral zin in combinatie met aanpassing van het woningwaarderingstelsel, waarbij de huurtoeslag de hogere (maximale) huurprijzen kan compenseren.

De invoering van huurtoeslag voor onzelfstandige eenheden heeft uiteraard budgettaire consequenties voor het Rijk. Die zijn deels afhankelijk van de manier waarop de regeling wordt aangepast: generiek voor alle onzelfstandige eenheden of specifiek voor (nieuwe) studenteneenheden. Indicatief kunnen we berekenen hoe hoog de kosten zouden zijn.

De Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2018 geeft aan dat de gemiddelde woonlasten van kamerbewoners €380 per maand bedragen. Uitgaande van €30 servicekosten, resteert een kale huur van €350. Daarmee zou de huurtoeslag per ontvanger uitkomen op ruim €121 per maand. Het aantal potentiële huurtoeslagontvangers schatten we op 120.000: ongeveer twee derde van de 190.800 studenten die in een kamer met gedeelde voorzieningen wonen⁹. De extra huurtoeslaguitgaven voor het Rijk voor deze studenten komen dan uit op circa 175 miljoen euro per jaar.

Objectsubsidie (of Regeling Vermindering Verhuurderheffing)

Een andere manier waarop het Rijk de bouw van onzelfstandige studentenhuisvesting kan stimuleren is met behulp van een objectsubsidie, waardoor de bouw van een onzelfstandige wooneenheid minstens zo aantrekkelijk wordt als de bouw van een zelfstandige studentewoning.

Uit de effectverkenning komt naar voren dat het verschil in rendement bij nieuwbouw overbrugd kan worden met een objectsubsidie van €20.000 per eenheid. Bij een jaarlijkse productie van 5.000 onzelfstandige studenteneenheden zou dit het Rijk dus 100 miljoen euro per jaar kosten.

Dezelfde effecten (en budgettaire gevolgen) kunnen bereikt worden door middel van een Regeling Vermindering Verhuurderheffing, waarbij de verhuurder per gerealiseerde studenteneenheid een heffingsvermindering krijgt.

Een voordeel van deze maatregelen is dat de middelen van het Rijk gericht kunnen worden ingezet op de realisatie van nieuwe studenteneenheden.

⁹ Een deel van hen woont nu al in een voor huurtoeslag aangewezen kamer of in ruimtes die formeel geen kamer genoemd mogen worden (te klein, geen woonbestemming, etc.).

Niet-financiële maatregelen

Uit het onderzoek volgen ook suggesties voor niet-financiële stimuleringsmaatregelen. Gemeenten spelen een belangrijke rol bij het al dan niet mogelijk maken van onzelfstandige studentenhuisvesting, via hun beleid voor ruimtelijke ordening, huisvestingsverordeningen en grondprijnsbeleid. Uit het casuonderzoek is gebleken dat de ene gemeente daarbij veel stimulerender optreedt dan de andere. Het Rijk zou dit kunnen bevorderen door een regierol op te pakken en met gemeenten en onderwijsinstellingen in gesprek te gaan over de mogelijkheden om de bouw van onzelfstandige studentenwooneenheden te stimuleren.

Daarnaast zou het Rijk de mogelijkheden voor gemeenten om beperkende regels te stellen kunnen verminderen, door het aanpassen van wetgeving. Zo zou de Huisvestingswet kunnen worden aangescherpt, waardoor gemeenten minder makkelijk beperkingen kunnen opleggen aan het omzetten van woningen in onzelfstandige kamers.

6.3 Beleidsscenario's

In deze paragraaf presenteren we enkele beleidsscenario's met telkens een verschillende mix van beleidsopties. Bij elk scenario bespreken we kort de consequenties voor de verhuurders, de studenten en het Rijk. Hierbij wordt duidelijk dat bij het zoeken naar mogelijkheden om meer onzelfstandige eenheden te realiseren een spanningsveld bestaat tussen het rendement voor verhuurders, de betaalbaarheid voor studenten en de budgettaire houdbaarheid voor de overheid.

Scenario 0: geen aanpassingen

In het nulscenario blijven het wws en de huurtoeslageregeling zoals die nu zijn. Het Rijk stimuleert alleen door gemeenten en verhuurders op te roepen om meer onzelfstandige studentenwoningen te realiseren.

- Particuliere verhuurders, die zich bij investeringen in hoge mate laten leiden door het verwachte rendement, zullen bij nieuwbouw niet snel geneigd zijn om te investeren in onzelfstandige eenheden en vooral zelfstandige eenheden realiseren, vanwege de hogere rendementsverwachting. Bij transformatie kan het realiseren van onzelfstandige eenheden wel een optie zijn, als het gebouw zich daar het beste voor leent.
- Ook voor corporaties is er een financiële prikkel om vooral te investeren in zelfstandige eenheden. Andere, niet-financiële motieven, zoals de wens om een gevarieerd aanbod aan te kunnen bieden waarbij studenten er ook voor kunnen kiezen om een woning te delen (bijv. om eenzaamheid tegen te gaan) kunnen voor corporaties reden zijn om toch te investeren in onzelfstandige eenheden.
- De meeste studenten zullen de voorkeur geven aan een zelfstandige eenheid, vanwege de betere prijskwaliteitverhouding. Als ze toch een onzelfstandige kamer huren, betalen ze soms hogere woonlasten dan studenten die een zelfstandige woning huren.
- Dit scenario heeft geen budgettaire consequenties voor het Rijk.

Scenario 1: alleen aanpassing woningwaarderingstelsel

In scenario 1 wordt het wws voor onzelfstandige eenheden zodanig aangepast dat voor nieuwe onzelfstandige studenteneenheden een hogere huur kan worden gevraagd, bijvoorbeeld door duurzaamheidspunten toe te voegen. De huurtoeslageregeling blijft gelijk.

- Particuliere verhuurders en corporaties kunnen bij nieuwbouw van onzelfstandige eenheden makkelijker een sluitende business case realiseren dan voorheen en zullen dus meer gaan investeren in onzelfstandige eenheden.
- Als gevolg van de Studenten gaan bij nieuwe en bestaande onzelfstandige eenheden hogere woonlasten betalen. Dat betekent dat de betaalbaarheid en de prijskwaliteitverhouding van onzelfstandige kamers verslechtert en studenten nog meer dan voorheen een voorkeur voor zelfstandige woningen zullen hebben.
- Dit scenario heeft geen budgettaire consequenties voor het Rijk.

Scenario 2: aanpassing woningwaarderingstelsel plus uitbreiding huurtoeslag

In dit scenario wordt niet alleen het wws voor onzelfstandige eenheden aangepast (zie scenario 1) maar wordt ook de huurtoeslagregeling verruimd, waardoor huurtoeslag ook voor onzelfstandige studentenkamers mogelijk wordt.

- Net als in scenario 1 zullen particuliere verhuurders en corporaties bij nieuwbouw en transformatie meer gaan investeren in onzelfstandige eenheden.
- De meeste studenten die in aanmerking komen voor huurtoeslag gaan bij nieuwe en bestaande onzelfstandige eenheden lagere woonlasten betalen dan in scenario 0. Hierdoor verbetert de betaalbaarheid en de prijskwaliteitverhouding van onzelfstandige kamers voor studenten en zullen zij vaker daarvoor kiezen dan voorheen.
- Voor het Rijk stijgen de huurtoeslaguitgaven. Deze stijging kan in de honderden miljoenen lopen per jaar.

Scenario 3: geen aanpassing wws en huurtoeslag, wel andere stimuleringsmaatregelen

In dit scenario blijven het huidige wws en de huurtoeslagregeling ongewijzigd. Wel stimuleert het Rijk het realiseren van onzelfstandige kamers door andere maatregelen, waaronder een objectsubsidie of een Regeling Vermindering Verhuurderheffing.

- Mits de subsidie of heffingsvermindering voldoende groot is, zullen particuliere verhuurders en corporaties ook in dit scenario makkelijker een sluitende business case kunnen realiseren dan voorheen en dus meer gaan investeren in onzelfstandige eenheden.
- Voor studenten verandert er weinig ten opzichte van scenario 0. De meeste zullen nog steeds de voorkeur geven aan een zelfstandige eenheid, vanwege de betere prijskwaliteitverhouding.
- De objectsubsidies dan wel heffingsvermindering komen voor rekening van de Rijksbegroting. De jaarlijkse kosten/inkomstenderving zullen waarschijnlijk lager zijn dan de stijging van de huurtoeslaguitgaven in scenario 2, omdat de maatregelen alleen gelden voor nieuwe investeringen.

Bijlage 1 Overzicht gesprekspartners

- Frans van der Zon, DUWO
- Guido van Poppel, DUWO
- Arne Dolle, DUWO
- Robin Cremers, Xior
- Roeland Kreeft, SSHXL
- Jillis Kinkel, architect
- Laurens van den Noort, Vastgoedbelang
- Leon Teunissen, Dubbel-L ontwikkeling
- Eef Willems, KKVV
- Vincent Buitenhuis, SSHN
- Bas Pickkers, Pickkers Consult

Bijlage 2 Casusprojecten

Deze bijlage bevat informatie over de casusprojecten die onderzocht zijn.

Delft

Onderstaande tabel biedt een overzicht van de projecten die in Delft zijn onderzocht. Het gaat om drie projecten waarbij woningcorporatie DUWO de verhuurder is. Het complex aan de Phoenixstraat wordt verhuurd door Xior, een Belgische vastgoedspeler die gespecialiseerd is in studentenhuisvesting in België en Nederland.

tabel 6-1 Geselecteerde projecten in Delft

| naam project | Ombouw gezinswoningen | Phoenixstraat | Prof. Schermerhorn | Stieltjesweg |
|----------------------------|-----------------------|---------------|--------------------|--------------|
| locatie | diverse | centrum | centrum | rand |
| zelfstandige woningen | 0 | 90 | 321 | 577 |
| onzelfstandige woningen | 703 | 1 | 11 | 109 |
| nieuwbouw of transformatie | transformatie | transformatie | nieuwbouw | beide |
| projectontwikkelaar | DUWO | Xior | DUWO | Bes de Blaay |
| huidige verhuurder | DUWO | Xior | DUWO | DUWO |
| jaar gereed | 2010 - 2018 | 2018 | 2016 | 2017 |

Ombouw gezinswoningen

DUWO heeft in Delft een aantal bestaande, grote appartementen omgezet naar onzelfstandige studentenhuisvesting. Daartoe is de woningplattegrond enigszins aangepast, om zo de prijs/kwaliteitverhouding van de woningen te verbeteren. Nadat het afgesproken aantal woningen in de complexen getransformeerd was, is het project beëindigd.

tabel 6-2 Kwaliteit gerealiseerde studentenwoningen ombouw gezinswoning (voorbeeld: Louis Couperuslaan)

| kenmerk | onzelfstandige woningen |
|-----------------------------|----------------------------------|
| aantal verhuureenheden | 3 |
| gebruiksoppervlak per vhe | 24 |
| gestoffeerd of gemeubileerd | gestoffeerd |
| gedeelde voorzieningen | toilet, badkamer, keuken, balkon |
| energielabel | G |

figuur 6-1 Studentenwoningen aan de Louis Couperuslaan in Delft



tabel 6-3 Huurprijzen gerealiseerde studentenwoningen ombouw gezinswoning (voorbeeld: Louis Couperuslaan)

| kenmerk | onzelfstandige woningen |
|-------------------------|-------------------------|
| WWS-punten | 148 |
| kale huur | € 270 |
| servicekosten | € 186 |
| totale huurprijs | € 456 |

Phoenixstraat

Nadat de gemeente Delft in 2017 verhuisde naar een locatie in het nieuwe stationsgebied, kwam het oude stadskantoor aan de Phoenixstraat vrij. De gemeente heeft dit gebouw per inschrijving verkocht. Xior was de hoogst biedende partij. In het pand heeft Xior 91 studentenwoningen gerealiseerd; 90 daarvan zijn zelfstandige woningen, één woning geldt ondanks de eigen keuken en badkamer als onzelfstandige wooneenheid.

tabel 6-4 Kwaliteit gerealiseerde studentenwoningen Phoenixstraat

| kenmerk | zelfstandige woningen | onzelfstandige woningen |
|-----------------------------|-----------------------|-------------------------|
| aantal verhuureenheden | 90 | 1 |
| gebruiksoppervlak per vhe | 21 | |
| gestoffeerd of gemeubileerd | gemeubileerd | gemeubileerd |
| gedeelde voorzieningen | stalling, wasserette | stalling, wasserette |
| energielabel | C/D | D |

figuur 6-2 Studentenwoningen aan de Phoenixstraat in Delft



tabel 6-5 Gemiddelde huurprijzen gerealiseerde studentenwoningen Phoenixstraat

| kenmerk | zelfstandige woningen | onzelfstandige woningen |
|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| WWS-punten | | |
| kale huur | € 552 | |
| servicekosten | € 177 | |
| totale huurprijs | € 729 | |

Prof. Schermerhorn

Aan de noordkant van de TU-wijk in Delft heeft DUWO een project met 332 wooneenheden ontwikkeld. Dit project staat bekend als het International Student House en het ontwerp van de wooneenheden is daarom ook specifiek afgestemd op de behoefte van buitenlandse studenten in Nederland. Dat betekent, bijvoorbeeld, dat alle wooneenheden over eigen sanitair beschikken, terwijl er wel sprake is van gemeenschappelijke keukens. Op deze manier hoopt men vereenzaming onder buitenlandse studenten tegen te gaan. In het pand zijn 11 zelfstandige woningen gerealiseerd, waarvan zes studio's en vijf tweekamerappartementen, en daarnaast 321 onzelfstandige eenheden.

tabel 6-6 Kwaliteit gerealiseerde studentenwoningen Prof. Schermerhorn

| kenmerk | zelfstandige woningen | onzelfstandige woningen |
|-----------------------------|-------------------------------------|--|
| aantal verhuureenheden | 11 | 321 |
| gebruiksoppervlak per vhe | 36 | 27 |
| gestoffeerd of gemeubileerd | gemeubileerd | gemeubileerd |
| gedeelde voorzieningen | stalling, wasserette, binnenterrein | keuken, balkon, stalling, wasserette, binnenterrein, |
| energielabel | A | A |

figuur 6-3 Studentenwoningen aan de Prof. Schermerhornstraat in Delft



Bron afbeelding: Architectenweb.nl (copyright Lucas van der Wee).

tabel 6-7 Gemiddelde huurprijzen gerealiseerde studentenwoningen Prof. Schermerhorn

| kenmerk | zelfstandige woningen | onzelfstandige woningen |
|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| WWS-punten | 113 | 148 |
| kale huur | € 415 | € 301 |
| servicekosten | € 209 | € 198 |
| totale huurprijs | € 624 | € 499 |

Stieltjesweg

In september 2013 ondertekende de gemeente Delft een samenwerkingsovereenkomst met projectontwikkelaar Bes de Blaay over de realisatie van 665 studentenwooneenheden in en naast het voormalige hoofdkantoor van Deltares aan de Stieltjesweg. In de bestaande bebouwing zijn 109 onzelfstandige studentenwoningen gerealiseerd en 52 short stay units. Daarnaast zijn horeca- en zorgvoorzieningen gerealiseerd in het bestaande Deltares-pand. Naast het pand is een nieuwe woontoren met 504 zelfstandige woningen gerealiseerd. Het pand wordt door DUWO geëxploiteerd, maar is eigendom van een belegger.

tabel 6-8 Kwaliteit gerealiseerde studentenwoningen Stieltjesweg

| kenmerk | zelfstandige woningen | onzelfstandige woningen |
|-----------------------------|-----------------------|-------------------------|
| aantal verhuureenheden | 52 | 109 |
| gebruiksoppervlak per vhe | 21,5 | 18,9 |
| gestoffeerd of gemeubileerd | gestoffeerd | gemeubileerd |
| gedeelde voorzieningen | geen | keuken |
| energielabel | A | C/B |

figuur 6-4 Studentenwoningen aan de Stieltjesweg in Delft



Bron afbeelding: IMD raadgevende ingenieurs

tabel 6-9 Gemiddelde huurprijzen gerealiseerde studentenwoningen Stieltjesweg

| kenmerk | zelfstandige woningen | onzelfstandige woningen |
|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| WWS-punten | 87 | 162 |
| kale huur | € 377 | € 331 |
| servicekosten | € 90 | € 183 |
| totale huurprijs | € 467 | € 514 |

Nijmegen

Onderstaande tabel biedt een overzicht van de projecten die in Nijmegen zijn onderzocht. Alle gerealiseerde studentenwoningen worden verhuurd door studentenhuysvester SSHN. Binnen de projecten is wel variatie in de wijze waarop de studentenwoningen zijn gerealiseerd.

tabel 6-10 Geselecteerde projecten in Nijmegen

| naam project | Boeckstaetehof | Leeuwenstein | Marienbosch | Talia |
|----------------------------|----------------|---------------|----------------------------|-----------|
| locatie | rand | centrum | rand | centrum |
| zelfstandige woningen | 0 | 150 | 345 | 0 |
| onzelfstandige woningen | 117 | 0 | 4 | 347 |
| nieuwbouw of transformatie | transformatie | transformatie | nieuwbouw en transformatie | nieuwbouw |
| projectontwikkelaar | SSHN | ZZG (aanhuur) | Hazenberg | Klok Bouw |
| huidige verhuurder | SSHN | SSHN | SSHN, Mooiland | SSHN |
| jaar gereed | 2018 | 2014 | 2015 | 2014 |

Boeckstaetehof

Boeckstaetehof is een pand met driekamerappartementen, dat SSHN al sinds de oplevering in 1992 in haar bezit heeft. Sinds anderhalf jaar worden deze appartementen bij mutatie omgebouwd naar onzelfstandige studentenkamers.

tabel 6-11 Kwaliteit gerealiseerde studentenwoningen Boeckstaetehof

| kenmerk | onzelfstandige woningen |
|-----------------------------|----------------------------------|
| aantal verhuureenheden | 117 |
| gebruiksoppervlak per vhe | 13 |
| gestoffeerd of gemeubileerd | gemeubileerd |
| gedeelde voorzieningen | toilet, badkamer, keuken, washok |
| energielabel | A |

figuur 6-5 Studentencomplex Boeckstaetehof in Nijmegen



Bron afbeelding: SSHN

tabel 6-12 Gemiddelde huurprijzen gerealiseerde studentenwoningen Boekstaetehof

| kenmerk | onzelfstandige woningen |
|-------------------------|-------------------------|
| WWS-punten | 110 |
| kale huur | € 197 |
| servicekosten | € 196 |
| totale huurprijs | € 393 |

Leeuwenstein

In een voormalig zorgcomplex voor ouderen, dat in het bezit is van de ZZG zorggroep, verhuurt de SSHN 150 woningen aan studenten.

tabel 6-13 Kwaliteit gerealiseerde studentenwoningen Leeuwenstein

| kenmerk | zelfstandige woningen |
|-----------------------------|-----------------------|
| aantal verhuureenheden | 150 |
| gebruiksoppervlak per vhe | 21,3 |
| gestoffeerd of gemeubileerd | geen van beide |
| gedeelde voorzieningen | wasruimte, balkon |
| energielabel | E |

figuur 6-6 Studentencomplex Leeuwenstein in Nijmegen



Bron afbeelding: SSHN

tabel 6-14 Gemiddelde huurprijzen gerealiseerde studentenwoningen Leeuwenstein

| kenmerk | zelfstandige woningen |
|-------------------------|-----------------------|
| WWS-punten | 65 |
| kale huur | € 302 |
| servicekosten | € 121 |
| totale huurprijs | € 423 |

Mariënbosch

Samen met collega-corporatie Mooiland heeft de SSHN een een voormalig meisjesspensio-
naat op de hoek Groesbeekseweg / Sophiaweg aangekocht en getransformeerd. Het gebouw
kent een oud deel (rijksmonument) en een nieuw deel (aangebouwd). Het complex telt 349
woningen voor ouderejaarsstudenten: 337 zelfstandige eenpersoonsappartementen, 8 zelf-
standige tweepersoonsappartementen en vier onzelfstandige eenpersoonskamers. De wo-
ningen liggen zowel in het nieuwbouwdeel als in het monumentale oudbouwgedeelte. Bij
een aantal kamers is een bergzolder aanwezig. Alle woningen worden verhuurd door de
SSHN.

tabel 6-15 Kwaliteit gerealiseerde studentenwoningen Mariënbosch

| kenmerk | zelfstandige woningen | onzelfstandige woningen |
|-----------------------------|-----------------------|--|
| aantal verhuureenheden | 345 | 4 |
| gebruiksoppervlak per vhe | 26,4 | 14,0 |
| gestoffeerd of gemeubileerd | geen van beide | geen van beide |
| gedeelde voorzieningen | geen | toilet, badkamer, keuken, dakterras, fietsenberging |
| energielabel | B | A |

figuur 6-7 Studentencomplex Mariënbosch in Nijmegen



Bron afbeelding: SSHN

tabel 6-16 Gemiddelde huurprijzen gerealiseerde studentenwoningen Mariënbosch

| kenmerk | zelfstandige woningen | onzelfstandige woningen |
|------------------|-----------------------|-------------------------|
| WWS-punten | 108 | 157 |
| kale huur | € 479 | € 300 |
| servicekosten | € 97 | € 89 |
| totale huurprijs | € 576 | € 389 |

Talia

Het complex Talia ligt pal naast het centraal station van Nijmegen en is gerealiseerd als onderdeel van een groter project, waarin gelijktijdig poppodium Doornroosje en een fietsenstalling zijn gebouwd. Er zijn 347 onzelfstandige eenpersoonskamers, verdeeld over twee bouwdelen van zeven en tien verdiepingen: 192 onzelfstandige eenpersoonskamers (48 appartementen) voor reguliere studenten en 155 onzelfstandige eenpersoonskamers (40 appartementen) voor internationale studenten. Alleen de kamers voor internationale studenten zijn gemeubileerd (shortstay).

tabel 6-17 Kwaliteit gerealiseerde studentenwoningen Talia

| kenmerk | onzelfstandige woningen |
|-----------------------------|---|
| aantal verhuureenheden | 347 |
| gebruiksoppervlak per vhe | 15 |
| gestoffeerd of gemeubileerd | gemeubileerd (155) |
| gedeelde voorzieningen | toilet, badkamer, keuken, dakterras, berging, washok, fietsenstalling |
| energielabel | A |

figuur 6-8 Studentencomplex Talia in Nijmegen



Bron afbeelding: SSHN

tabel 6-18 Gemiddelde huurprijzen gerealiseerde studentenwoningen Talia

| kenmerk | onzelfstandige woningen |
|------------------|-------------------------|
| WWS-punten | 149 |
| kale huur | € 267 |
| servicekosten | € 131 |
| totale huurprijs | € 398 |

Utrecht

Onderstaande tabel biedt een overzicht van de projecten die in Utrecht zijn onderzocht. Er is een grote variatie aan ontwikkelaars en verhuurders. De Blaarkoppen is op initiatief van een oudercollectief tot stand gekomen. Johanna is gebouwd door en voor corporatie SSH. De overige twee projecten zijn door commerciële ontwikkelaars gerealiseerd: één door nieuwbouw (Keramus) en door transformatie (Willem Dreeslaan). De studentenwoningen in beide complexen worden door een particuliere verhuurder verhuurd: respectievelijk Holland2Stay en Xior.

tabel 6-19 Geselecteerde projecten in Utrecht

| naam project | De Blaarkoppen (Veemarkt D) | Johanna | Keramus | Willem Dreeslaan |
|----------------------------|--------------------------------|-----------|--------------------------|----------------------------|
| locatie | rand | rand | centrum | centrum |
| zelfstandige woningen | 0 | 274 | 232 | 0 |
| onzelfstandige woningen | 50 | 381 | 0 | 134 |
| nieuwbouw of transformatie | nieuwbouw | nieuwbouw | nieuwbouw | transformatie |
| projectontwikkelaar | St. Blaarkoppen | SSH | GTZ vastgoedontwikkeling | BV De Graaf, Van Iem en Co |
| huidige verhuurder | St. Blaarkoppen | SSH | Holland2Stay | Xior |
| jaar gereed | 2016 | 2015 | 2018 | 2016 |

De Blaarkoppen

In 2013 nam een groep ouders het initiatief om samen onzelfstandige studentenkamers te ontwikkelen. Daartoe schreef men zich als collectief in op een CPO-kavel in het project Veemarkt. Vooral vanwege de aandacht voor het sociale aspect en voor duurzaamheid werd de tender gewonnen door dit oudercollectief. Er zijn vijf woningen gerealiseerd met elk tien kamers van gemiddeld 17 m². De keuze voor onzelfstandige wooneenheden is voor een belangrijk deel gebaseerd op het sociale aspect van met elkaar in één huis wonen als studenten die bij eenzelfde studie- of studentenvereniging betrokken zijn.

tabel 6-20 Kwaliteit gerealiseerde studentenwoningen De Blaarkoppen

| kenmerk | onzelfstandige woningen |
|-----------------------------|--|
| aantal verhuureenheden | 50 |
| gebruiksoppervlak per vhe | 25 |
| gestoffeerd of gemeubileerd | gestoffeerd |
| gedeelde voorzieningen | toilet, badkamer, keuken, tuin, wasruimte, technische ruimte |
| energielabel | A |

figuur 6-9 Studentencomplex De Blaarkoppen in Utrecht



Bron afbeelding: JWG Architecten

tabel 6-21 Gemiddelde huurprijzen gerealiseerde studentenwoningen De Blaarkoppen

| kenmerk | onzelfstandige woningen |
|-------------------------|-------------------------|
| WWS-punten | 140 |
| kale huur | € 330 |
| servicekosten | € 30 |
| totale huurprijs | € 360 |

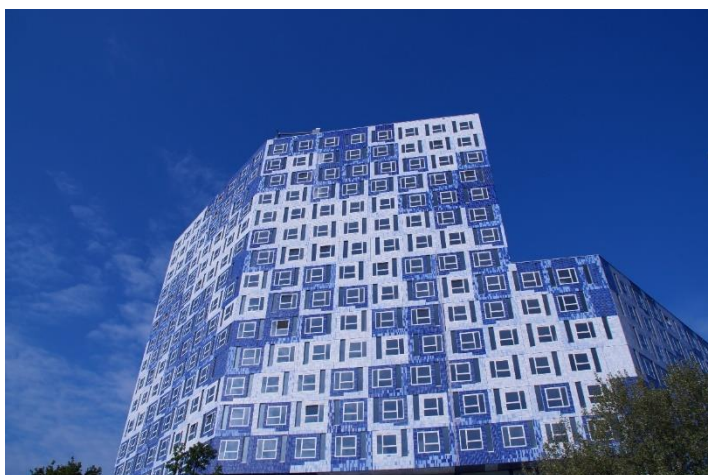
Johanna

Op het terrein van het Utrecht Science Park ligt het complex Johanna, met daarin 274 zelfstandige en 381 onzelfstandige wooneenheden voor studenten. De grond op deze locatie was in eigendom bij de Universiteit Utrecht, en het programma is dan ook de resultante van een onderhandeling met de universiteit over de grondaankoop. De verhouding tussen zelfstandige en onzelfstandige woningen is daarbij een belangrijke variabele geweest, omdat de residuele grondwaarde in het geval van zelfstandige woningen aanzienlijk hoger uitvalt.

tabel 6-22 Kwaliteit gerealiseerde studentenwoningen Johanna

| kenmerk | zelfstandige woningen | onzelfstandige woningen |
|-----------------------------|--|--|
| aantal verhuureenheden | 274 | 381 |
| gebruiksoppervlak per vhe | 23 | 17 |
| gestoffeerd of gemeubileerd | geen van beide | geen van beide |
| gedeelde voorzieningen | wasserette, studieplekken, dakterrassen, fietsenstalling, deelauto's | toilet, badkamer, keuken, wasserette, studieplekken, dakterrassen, fietsenstalling, deelauto's |
| energielabel | A | A |

figuur 6-10 Studentencomplex Johanna in Utrecht



Bron afbeelding: SSH

tabel 6-23 Gemiddelde huurprijzen gerealiseerde studentenwoningen Johanna

| kenmerk | zelfstandige woningen | onzelfstandige woningen |
|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| WWS-punten | 111 | 152 |
| kale huur | € 439 | € 284 |
| servicekosten | € 69 | € 110 |
| totale huurprijs | € 508 | € 394 |

Keramus

Op het terrein Ravenoord is het complex 'Keramus' met zelfstandige studentenwoningen gerealiseerd. De grond was in eigendom van een belegger, die bij de invulling van de locatie heeft gestreefd naar maximering van het rendement. Dat betekende, ten eerste, een keuze voor de realisatie van studentenwoningen die met een campuscontract verhuurd worden, omdat daarbij volgens het gemeentelijke parkeerbeleid een veel lagere parkeernorm geldt dan bij normale woningen of appartementen. Vanwege het hoger haalbare rendement werd gekozen voor zelfstandige woningen en niet voor onzelfstandige. In het ontwerpproces is het complex zo getekend dat volgens het puntensysteem de woningen allemaal voor huurtoeslag in aanmerking zouden komen. Het complex is in 2018 opgeleverd.

tabel 6-24 Kwaliteit gerealiseerde studentenwoningen Keramus

| kenmerk | zelfstandige woningen |
|-----------------------------|---|
| aantal verhuureenheden | 232 |
| gebruiksoppervlak per vhe | 22 |
| gestoffeerd of gemeubileerd | gemeubileerd |
| eigen voorzieningen | toilet, badkamer, keuken |
| gedeelde voorzieningen | washok, huiskamer, fietsenberging, dakterras, huismeester |
| energielabel | A |

figuur 6-11 Studentencomplex Keramus in Utrecht



Bron afbeelding: UU.nl

tabel 6-25 Gemiddelde huurprijzen gerealiseerde studentenwoningen Keramus

| kenmerk | zelfstandige woningen |
|-------------------------|-----------------------|
| WWS-punten | - |
| kale huur | € 695 |
| servicekosten | € 25 |
| totale huurprijs | € 720 |

Willem Dreeslaan

Sinds 2013 is de Belgische verhuurder van studentenwoningen Xior actief op de Nederlandse markt. In het kader van de uitbreiding van hun portefeuille koopt Xior regelmatig bestaand vastgoed op om dit te transformeren naar studentenhuisvesting. In het geval van de Willem Dreeslaan was de transformatie al gerealiseerd door een ontwikkelaar. Xior heeft het pand in 2017 aangekocht, nadat er al studentenkamers in gerealiseerd waren. Alle wooneenheden in dit complex zijn onzelfstandig.

tabel 6-26 Kwaliteit gerealiseerde studentenwoningen Keramus

| kenmerk | onzelfstandige woningen |
|-----------------------------|---|
| aantal verhuureenheden | 134 |
| gebruiksoppervlak per vhe | 18 |
| gestoffeerd of gemeubileerd | gemeubileerd |
| eigen voorzieningen | - |
| gedeelde voorzieningen | toilet, douche, keuken, wasruimte, fietsenberging, buitenruimte |
| energielabel | E |

figuur 6-12 Studentenwoningen aan de Willem Dreeslaan in Delft



Bron afbeelding: DUIC

tabel 6-27 Gemiddelde huurprijzen gerealiseerde studentenwoningen Willem Dreeslaan

| kenmerk | zelfstandige woningen |
|-------------------------|-----------------------|
| WWS-punten | - |
| kale huur | € 281 |
| servicekosten | € 205 |
| totale huurprijs | € 486 |