

The cover features a background of diagonal stripes. The top half consists of alternating pink and white stripes. The bottom half consists of alternating yellow and white stripes. A black rectangular box is positioned in the upper left quadrant, containing white text.

ADVIES OKTOBER 2009

**COMMISSIE TOEKOMST
STUDENTENHUISVESTING
UTRECHT**

Inhoud

- 04** Samenvatting adviezen
- 05** Inleiding
- 06** Een huurteam: helpt huurders hun recht te halen
- 12** De omzetvergunning als woningmarktinstrument
- 14** Doorstroming: meer vliegen in één klap door bouw stads-campusen
- 23** Meer woonruimte door 'kantoren voor kantoren'

Samenvatting adviezen

1. Verleen verhuurders die houder zijn van het SKW-certificaat, voor het pand waarvoor zij het certificaat hebben verkregen, automatisch en kosteloos een omzettingsvergunning en neem die woonruimte(n) tevens automatisch op in het register van meldingen op grond van het Gebruiksbesluit.
2. Investeer jaarlijks € 150.000,- in een huurteam. Het huurteam dient zich te richten op het controleren en aanpakken van de huurprijs, huurcontracten en brandveiligheid.
3. Pak notoire veelplegers (huisjesmelkers) aan door het verloop in de panden van deze verhuurders actief te volgen middels het huurteam en te onderzoeken of (juridische) stappen mogelijk zijn.
4. Faciliteer de bouw van 7.500 een- en tweekamer woningen in tien jaar bovenop het bestaande bouwprogramma in de vorm van stadscampussen in dichtheden van 1000 woningen per hectare.
5. Stel eisen aan ontwikkelaars van nieuwe kantoren en benut het nieuwe instrumentarium dat de nieuwe Wet Kraken en Leegstand biedt om leegstand van kantoren te bestrijden.

Samenvatting van de baten voor de stad

1. Vrijstelling van omzettingsleges voor certificaathouders betekent een positieve prikkel en investeringsruimte voor brandveilige en kwalitatief goede onzelfstandige woonruimte door goede verhuurders met behoud van de mogelijkheid 'foute verhuurders' te weren.
2. Instelling van een huurteam helpt wantoestanden op de Utrechtse kamermarkt te bestrijden en daarmee een belangrijke smet op het blazoen van Utrecht als studentenstad te verwijderen.
3. De bouw van 7500 starterwoningen in hoge dichtheden maakt een einde aan het kamertekort, brengt het woningtekort en de wachtlijsten voor sociale huurwoningen terug tot normale proporties en geeft een levendige impuls aan gebieden die deze goed kunnen gebruiken.
4. De omzetting van leegstaande kantoorruimte in woonruimte betekent een betere benutting van de schaarse ruimte en een maatschappelijk verantwoorde aanwending van het al aanwezige vastgoed.

INLEIDING

Utrecht heeft naar verhouding een groter aantal onzelfstandige wooneenheden dan andere steden; ongeveer 20 procent van het totale aantal huishoudens woont onzelfstandig, terwijl dit in Amsterdam maar 10 procent is. Ondanks dit aanbod heeft Utrecht de meest overspannen kamermarkt van Nederland. Het huidige tekort wordt geschat op 8 procent van de voorraad. Dit leidt tot allerlei ongewenste effecten. Huisbazen maken misbruik van de urgentie waarmee jongeren huisvesting zoeken. Uit verschillende onderzoeken blijkt dat particuliere huisbazen gemiddeld meer dan honderd euro per maand te veel aan huur vragen en dat kamerwijze verhuur door particulieren in 10 procent van de gevallen leidt tot brandonveilige situaties.

Omdat ook het tekort aan zelfstandige woningen hoog is en studenten wachttijd opbouwen is er concurrentie tussen langstuderenden, recent afgestudeerden en jongeren die al eerder de arbeidsmarkt betreden. Jongeren met minder inkomensvooruitzichten worden gedwongen lang bij hun ouders te wonen en voelen zich tweederangs burgers. Doordat de druk op de sociale huurwoningmarkt groot is wordt ook de doorstroming uit de kamermarkt sterk geremd.

In dit advies geeft de commissie "Toekomst studenten-huisvesting Utrecht" aanbevelingen die op korte termijn de uitwassen kunnen bestrijden en op langere termijn een oplossing bieden voor het woning- en kamertekort en daarmee voor de achtergestelde positie van alle jongeren op de Utrechtse woningmarkt binnen de ruimtelijke grenzen van onze bloeiende stad.

Namens de commissie Toekomst Studenten-huisvesting Utrecht,

Pieter Hooimeijer.

Een huurteam kan concreet de volgende resultaten opleveren:

1. De wantoestanden op de Utrechtse woningmarkt worden teruggedrongen wanneer er meer zaken bij de Huurcommissie worden aangespannen.
2. Een huurteam kan ook actief controleren op de brandveiligheid van panden wanneer zij een woningopname doet. Dit maakt bewoners bewust van de gevaren en zorgt voor meer veiligheid in Utrechtse panden.
3. Het hebben van een huurteam heeft een preventieve werking voor (nieuwe) verhuurders die te hoge huurprijzen (willen) vragen.

EEN HUURTEAM: HELPT HUURDERS HUN RECHT TE HALEN

Utrecht heeft samen met Amsterdam een van de meest overspannen kamermarkten van Nederland wanneer het gaat om het huisvesten van studenten en andere kamerbewoners. Dit zorgt voor tientallen gegadigden voor dezelfde onzelfstandige woning en sterk stijgende huurprijzen. Ondanks alle bouwinspanningen is woningcorporatie SSH geen marktleider als het gaat om het huisvesten van kamerbewoners. SSH heeft daarom ook geen sterke invloed op de prijzen van de particuliere markt. Ook heeft Utrecht naar verhouding een groter aantal onzelfstandige wooneenheden dan andere steden; ongeveer 20 procent van het totale aantal huishoudens is onzelfstandig, terwijl dit in Amsterdam maar 10 procent is.¹ Uit verschillende onderzoeken² blijkt dat particuliere huisbazen gemiddeld meer dan honderd euro per maand te veel aan huur vragen voor een onzelfstandige kamer dan maximaal redelijk is volgens het Ministerie van VROM. Deze gemiddelde prijs stijgt tot nu toe elke keer dat het onderzoek is gedaan.

In verscheidene grote steden in Nederland staan zogeheten huurteams ter beschikking van huurders. Deze teams zijn er om (kamer)huurders actief te benaderen met de mogelijkheid om de huurprijs van de woning te toetsen aan de wettelijke normen die zijn vastgesteld door het Ministerie van VROM.

1. Primos Bevolkingsprognose 2006, 2007 – Gemeenten.

2. Huur niet te duur onderzoek 2008 en 2009, SSH Utrecht

Daarnaast begeleiden zij de huurder wanneer deze de te hoge huurprijs wil aanvechten bij de huurcommissie. De steden Amsterdam, Den Haag, Rotterdam, Nijmegen en Groningen hebben huurteams, maar ook kleinere gemeenten hebben de positieve effecten van huurteams ondervonden, zoals de regio Gooi en Vechtstreek en zetten dit project dan ook voort. Utrecht is een van de weinige grote (studenten) steden waar het ontbreekt aan een huurteam.

Utrecht geeft wel degelijk aandacht aan de problematiek rondom te hoge huurprijzen. Zo steunt de gemeente het project www.normalehuur.nl van USF Studentenbelangen. De commissie is echter van mening dat alleen deze vorm van informatievoorziening niet toereikend is om kamerhuurders te bewegen hun huur daadwerkelijk te gaan verlagen. Het centraal informatiepunt (www.normalehuur.nl) is een goede bron van informatie als het gaat om een eerste indicatie van een eventueel te hoge huurprijs. Tevens verstrekt de website de informatie hoe een procedure te starten bij de Huurcommissie en er zijn (juridische) medewerkers beschikbaar voor verdere vragen. De medewerkers van het steunpunt zijn echter niet gespecialiseerd in het werk dat huurteams doen en zijn daarom niet in staat om huurders te begeleiden bij een procedure. Juist het aanbieden van die begeleiding en expertise zal huurders over de

streep trekken om hun recht te gaan behalen door een procedure bij de Huurcommissie aan te spannen. Uit onderzoek³ van USF Studentenbelangen is gebleken dat één op de vier studenten de te hoge huurprijs niet aanvecht uit angst voor represailles van de huisbaas. Ook onwetendheid over een te hoge huurprijs, plus de ingewikkelde procedure bij de Huurcommissie zijn volgens het onderzoek belangrijke redenen om een te hoge huurprijs niet aan te vechten. De commissie is van mening dat een huurteam huurders over de streep kan trekken omdat zij goede ondersteuning kunnen bieden bij de procedure en de huurder veel werk uit handen nemen. Ook is het voor een huurder op deze manier minder vervelend om het proces aan te gaan, omdat hij het niet in z'n eentje tegen de verhuurder hoeft op te nemen.

De commissie trekt een aantal conclusies naar aanleiding van de inventarisatie en bronnenonderzoek:

1. kamerbewoners zijn extra kwetsbaar op de Utrechtse woningmarkt omdat zij vaak dringend woonruimte nodig hebben vanwege hun reistijd en er weinig woonruimte beschikbaar is.
2. Tevens zijn zij extra kwetsbaar aangezien zij afhankelijk zijn van (kleine) huisbazen waardoor het contact al snel erg persoonlijk wordt en intimidatie daardoor meer voorkomt.

Een huurteam kan concreet de volgende resultaten opleveren:

1. De wantoestanden op de Utrechtse woningmarkt worden teruggedrongen wanneer er meer zaken bij de Huurcommissie worden aangespannen.
2. Een huurteam kan ook actief controleren op de brandveiligheid van panden wanneer zij een woningopname doet. Dit maakt bewoners bewust van de gevaren en zorgt voor meer veiligheid in Utrechtse panden.
3. Het hebben van een huurteam heeft een preventieve werking voor (nieuwe) verhuurders die te hoge huurprijzen (willen) vragen.

De commissie adviseert het college van Burgemeester en Wethouders -om de bovengenoemde redenen om

op korte termijn te investeren in een huurteam met de benodigde secretariële ondersteuning.

Uiteraard moet het huurteam voor alle huurders in Utrecht toegankelijk zijn. Echter, een actieve benadering vanuit het huurteam zal in eerste instantie naar kamerbewoners moeten gaan, omdat de markt van onzelfstandige woningen naar verhouding het grootst is in Utrecht en hier over het algemeen de meest kwetsbare groepen wonen: niet alleen studenten, maar ook jongeren en arbeidsmigranten.

Behalve het doen van woningopnames en het aanspannen van zaken bij de Huurcommissie, zal het huurteam zich ook expliciet kunnen richten op de notoire veelplegers die misbruik maken van de overspannen kamermarkt in Utrecht. In de volksmond worden deze foute verhuurders ook wel 'huisjesmelkers' genoemd.

Het huurteam kan deze huisjesmelkers signaleren, evenals situaties van overbewoning en brandonveiligheid. Deze gegevens kunnen worden doorgegeven aan de gemeente.

Het huurteam heeft verder ook de mogelijkheid om eventuele nieuwe huurders bij deze louche verhuurder direct actief te benaderen om een woningopname te doen. Er ontstaat dan een formule van: signaleren, reageren, aanpakken en blijven volgen. Wanneer het verloop in de panden van een verhuurder actief wordt gevolgd, zal dit uiteindelijk een afschrikkende werking hebben voor de verhuurder, aangezien hij continu in de gaten wordt gehouden en zijn huurders direct worden bijgestaan door het huurteam.

De commissie adviseert om het huurteam professioneel op te zetten. Er is kennis en expertise nodig om een dergelijk orgaan goed van de grond te krijgen. De commissie adviseert het huurteam zich te richten op de volgende zaken:

1. huurprijzen
2. huurcontracten en extra gemaakte kosten (b.v. sleutelgeld)
3. brandveiligheid

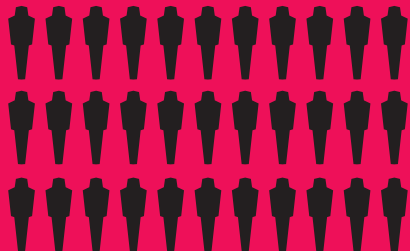
3. Rapport 'Te Hoge Huurprijzen' 2009, USF Studentenbelangen

In de navolgende graphic is een vergelijking te zien tussen de huurteams Den Haag en Amsterdam. Ook is te zien welke budgetten ermee gemoeid zijn en uit hoeveel personen het huurteam bestaat. De commissie adviseert om in eerste instantie € 150.000,- op jaarbasis te investeren in een huurteam (twee professionals die de woningopnames doen) met secretariële ondersteuning. De twee professionals kunnen verdere ondersteuning krijgen van studenten van de opleiding Sociaal Juridische Dienstverlening van de Hogeschool Utrecht die hier een stageplaats zouden kunnen krijgen. Deze studenten kunnen, na een goede training, zelf op pad om woningopnames te doen en procedures bij de Huurcommissie te begeleiden.

De commissie adviseert om € 150.000,- op jaarbasis te investeren in een huurteam met secretariële ondersteuning. Het huurteam kan zelf uitbreiden door te werken met stagiairs en vrijwilligers.

Huurteams in andere steden

Amsterdam



Aantal huurteammedewerkers

Den Haag



Aantal huurteammedewerkers

1.500.000

Budget (euro)

300.000

Budget (euro)

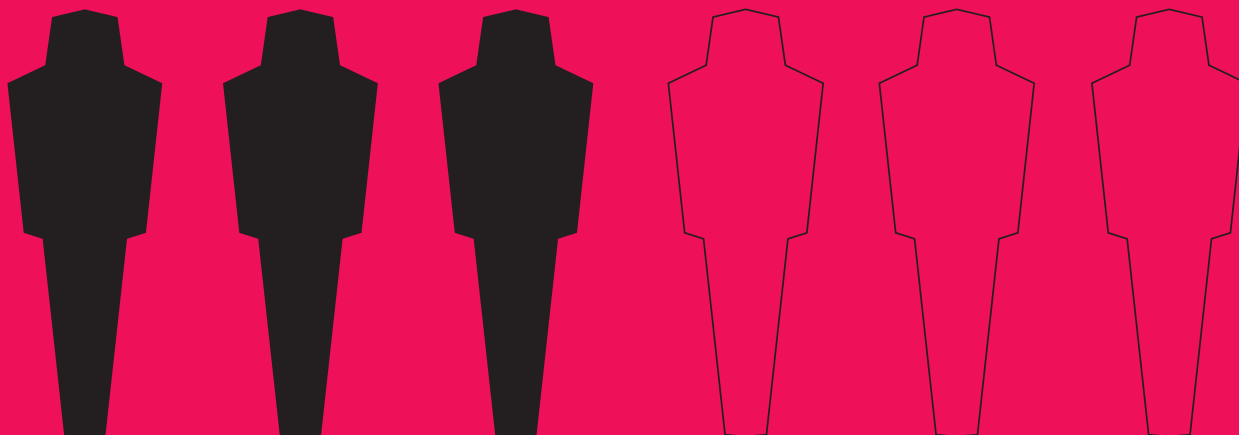
3139

Aantal opnames 2008

461

Aantal opnames 2008

Wij vragen voor Utrecht:



Huurteammedewerkers

Stagiaires

150.000

Budget (euro)

DE OMZETTINGS- VERGUNNING ALS WONINGMARKT- INSTRUMENT

De gemeente Utrecht staat het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte alleen toe aan verhuurders die daarvoor een omzettingsvergunning hebben verkregen. Dit beleid beoogt de leefbaarheid van wijken en het op gang brengen van verhuisstromen te bevorderen. Deze vergunning kost de verhuurder momenteel € 211,- per om te zetten vierkante meter. Bij een gemiddelde woning van honderd vierkante meter betekent dit dat een verhuurder € 21.100,- moet betalen aan leges. In plaats van goed verhuurgedrag te stimuleren wordt met dit beleid ingezet op het continueren van schaarste, omdat het verhuurders financieel zeer onaanvaardbaar gemaakt om hun woning beschikbaar te stellen voor kamerbewoners. Dit werkt weer door op een stijging van de kamernood.

De commissie is van mening dat er effectievere manieren zijn om de beoogde doelen, namelijk het verbeteren van de leefbaarheid en het op gang brengen van verhuisstromen, te realiseren. Zij heeft elders in dit advies alternatieven aangedragen die de doorstroming met stimulansen in plaats van repressie bevorderen. Wat de leefbaarheid betreft, constateert zij dat certificering een alternatief kan zijn voor de omzettingsvergunning: alleen fatsoenlijke verhuurders krijgen een omzettingsvergunning.

Het certificaat dient dan te gelden als derde compensatiemogelijkheid van de “verloren gaande” woonruimte, zoals nu het aanbieden van nieuwe, gelijkwaardige woonruimte en het betalen van

€ 211,- per vierkante meter van de om te zetten woning dat zijn. Op grond van de ervaringen in bijvoorbeeld Zwolle mag van een dergelijke regeling veel worden verwacht.

Verhuurders moesten in Zwolle, net als in andere gemeenten, voor een verhuurd pand een exploitatievergunning aanvragen. Sinds de invoering van het landelijke gebruiksbesluit moeten verhuurders een gebruiksmelding doen bij de gemeente. In overleg is besloten dat verhuurders hiervan vrijstelling kunnen krijgen wanneer zij een certificaat van Samen Kwaliteit Waarborgen (SKW) hebben behaald. SKW Certificatie ontwikkelt en verstrekt certificaten voor de sectoren bouwen, wonen, zorg en lokale overheid. Een van de certificaten is het procescertificaat voor onzelfstandige woonruimte. De eisen betreffen onder meer brandveiligheid en overige gebruikseisen, deugdelijkheid van huurcontracten, onderhoud en hygiëne. Veel Zwolse verhuurders hebben ervoor gekozen certificaathouder te worden en voldoen zo niet alleen aan de gebruiks- maar ook aan de belangrijkste andere eisen.

In Utrecht zou eenzelfde aanpak uitstekend kunnen werken wanneer automatisch een omzetvergunning wordt verstrekt als een verhuurder een SKW-certificaat voor het om te zetten pand heeft behaald.

De verhuurder hoeft de kosten die verbonden zijn aan de vergunning dan niet te maken. Wanneer er ook meteen een vrijstelling van de gebruiksmelding aan wordt gekoppeld, kan dat de prikkel om een

SKW-certificaat te behalen zelfs nog groter maken. Op deze manier wordt er ook ingezet op het stimuleren van goed gedrag van verhuurders en krijgt Utrecht dus meer kwaliteitshuisvesting.

Het huidige beleid blijft in essentie overeind, maar er wordt ingezet op stimuleren van goed gedrag in plaats van op repressie. Op plaatsen waar de overlast aantoonbaar groot is door het aantal onzelfstandige woningen dat daar staat, kan de gemeente zich het recht voorbehouden om een omzetvergunning te weigeren. Dit moet echter wel gebeuren op basis van concrete criteria. Tot slot adviseert de commissie om waar nodig de overlast aan te pakken, in plaats van het verder beperken van kamerbewoning.

De commissie adviseert om verhuurders die houder zijn van het SKW-certificaat voor onzelfstandige woonruimte voor wat betreft de woonruimte(n) waarvoor hun het certificaat is verstrekt automatisch een omzettingsvergunning te verlenen en die woonruimte(n) tevens automatisch op te nemen in het register van meldingen op grond van het Gebruiksbesluit.

De gemeente behoudt de mogelijkheid om het afgeven van een omzetvergunning te weigeren op basis van leefbaarheidscriteria. Deze criteria dienen echter wel duidelijk opgesteld te zijn zodat verhuurders niet voor verrassingen komen te staan.

58M²

appartement

28M²

studio

18M²

studentenkamer

DOORSTROMING: MEER VLIEGEN IN ÉÉN KLAP DOOR BOUW STADSCAMPUSSEN

Het terugdringen van het woningtekort is speerpunt nummer 1 in het Utrechtse woonbeleid. Toch slaagt men daar volgens de Woonvisie maar ten dele in. Hoewel er in de periode 2010 -2019 26.300 woningen worden toegevoegd, daalt het woningtekort slechts van 10 procent in 2009 tot 7 procent in 2020. Om het woningtekort helemaal op te lossen zouden 12.500 extra woningen moeten worden gebouwd (Woonvisie p.16). De gemeente ziet dat niet als realistisch omdat zij procedureel en logistiek aan haar plafond zit en de ruimtelijke mogelijkheden beperkt zijn.

Toch zijn veel van de overige problemen op de woningmarkt direct verbonden met dit hoge tekort. De groep huurstarters is heel erg groot waardoor veel sociale huurwoningen (meer dan 60 procent) aan deze groep worden toegewezen. Dit zet een rem op de doorstroming in de huursector omdat starters per definitie geen woning achterlaten. Eenmaal in de huursector blijven mensen lang zitten, ook als ze een duurdere huurwoning of koopwoning zouden kunnen betalen. Hoewel veel sociale huurwoningen worden toegewezen aan starters is het aantal toch te gering. Het gevolg is dat mensen ook na afstuderen op een kamer blijven wonen en zo bijdragen aan het kamertekort (2000 in 2007). Niet alleen de huurwoningmarkt, ook de kamermarkt is verstopt bij gebrek aan doorstroming.

1. Bos G. en E. de Bruijn (2007) Van kamerwens naar koopwoning. Universiteit Utrecht

De commissie ziet dit als een uitdaging. Indien er een creatieve oplossing gevonden kan worden voor de bouw van 7.500 extra woningen in de planperiode 2009-2019 kan het tekort worden teruggebracht tot 3 procent in 2020. Als die nieuwbouw bovendien de druk op de huurwoningmarkt ontlast, krijgen de mensen die langdurig aangewezen zijn op een sociale huurwoning meer kans en worden minder verdrongen door mensen met een tijdelijk laag inkomen.

Onderzoek¹ heeft uitgewezen dat dit kan in de vorm van grote complexen met kleine zelfstandige huuren koopwoningen (studio's van 28 m² en tweekamerappartementen van 58 m²) op enige afstand van het centrum. City Campus MAX (989 eenheden), aan het Europaplein is een voorbeeld van een dergelijk complex.

De commissie adviseert de bouw van 7.500 een- en tweekamerwoningen in tien jaar bovenop het bestaande bouwprogramma in de vorm van 8 stadscampussen in hoge dichtheden.

Uiteraard roept dit vragen op ten aanzien van de haalbaarheid en ten aanzien van de gunstige en minder gunstige effecten van een dergelijke toevoeging. Deze vragen worden hierna beantwoord.

Is er wel voldoende vraag naar dit soort van woningen?

In het genoemde onderzoek zijn woonbeelden van dergelijke complexen voorgelegd aan drie groepen woningzoekenden met de vraag of zij een bepaalde woning zouden accepteren als die daadwerkelijk werd aangeboden. De drie groepen betroffen: studerende aan de Hogeschool Utrecht (HU) en de Universiteit Utrecht (UU), niet (meer) studerende in de leeftijd 18 tot 35 die actief reageren op het woningaanbod van woningnet en recent (5 jaar) afgestudeerden die niet zoeken via woningnet.

- Van de 62.000 duizend studenten van de HU en de UU zijn er 10.000 actief op zoek naar andere woonruimte, waarvan 4.500 naar een zelfstandige huurwoning en 1000 naar een koopwoning. Meer dan de helft van degenen die een huurwoning zoeken, zou willen verhuizen naar een stadscampus en 30 procent van degenen die een koopwoning zoeken.
- Van de 13.000 niet (meer) studerende in de leeftijd 18-35 die actief reageren op het woningaanbod van Woningnet, zijn er 6.000 op zoek naar een betaalbare huurwoning (<€500) en 2.000 op zoek naar een starterkoopwoning (<€150.000). In de huursector zou 40 procent willen verhuizen naar een stadscampus, in de koopsector is dat 15 procent.
- Van de recent afgestudeerden aan de UU die niet ingeschreven zijn bij Woningnet zijn er 350 op zoek naar een betaalbare huurwoning en 1150 naar een betaalbare koopwoning. Van de zoekers in de huursector zou 60 procent naar een stadscampus willen verhuizen, van de kopers 10 procent.

De drie groepen samen leveren alleen al een directe vraag op van ruim 5.500 woningen. Omdat er steeds weer jongeren bij komen is dit ruim voldoende om 750 woningen per jaar af te zetten.

Is er wel voldoende ruimte voor dergelijke complexen?

Het ruimtebeslag van deze complexen is zeer beperkt. De studentenhuisvesting aan de Cambridgelaan (1001 eenheden, voor de helft in hoogbouw) en de nieuwe woningen in de MAX (989, geheel in hoogbouw) zijn gebouwd op één hectare, of te wel zij leveren 1000 woningen per hectare op. Bij gewoon binnenstedelijk bouwen komt men uit op 100 woningen per hectare. Hoogbouw leent zich ook prima voor dubbel ruimte-

gebruik. In de plint van de gebouwen kunnen winkels, gezondheidscentra, onderwijsinstellingen en bedrijven worden gevestigd. Ook het beslag op de openbare ruimte is beperkt omdat de parkeernorm voor de woningen in dergelijke complexen veel lager is (0,3-0,5 parkeerplaats per woning) dan de gebruikelijke parkeernorm bij binnenstedelijk bouwen (1,2) en het parkeren (voor een deel) op het maaiveld onder en tussen de gebouwen overdekt door een tuin kan worden gerealiseerd. Uiteraard stellen dergelijke gebouwen wel eisen aan de locatie door de belemmering van licht voor de omliggende bebouwing. Locaties aan infrastructuur en water of te midden van andere hoogbouw zijn daarom favoriet.

Een inventarisatie levert een aantal mogelijkheden op:

De Cartesius Campus in de Cartesiusdriehoek.

Deze locatie is nog niet opgenomen in de huidige woningbouwplanning, maar herontwikkeling is in voorbereiding en er is veel ruimte voor woningbouw. Een programma van 2500 studio's en tweekamerappartementen moet hier mogelijk zijn, zonder andere ambities in dit gebied te frustreren.

De Uithof Campus valt buiten de huidige woningbouwprogrammering. Verkenning van de mogelijkheden in het kader van de uitwerking van het bestemmingsplan laat ruimte zien voor 2400 woningen, bovenop de bestaande 2100.

De Art Campus in de omgeving van de Rubenslaan, inclusief het voormalige KPN complex. In de huidige programmering zijn hier 150 woningen opgenomen. Verdichtingstudies van de SSH laten zien dat hier ruimte is voor 800-1000 woningen, aansluitend op het IBB complex.

De MAX II Campus in de Merwedekanaalzone. Hier is een programma van bijna 2000 woningen in middel-hoge dichtheden voor 2020. Door een plandeel in het zuiden te herontwikkelen naar hoge dichtheden, kan een tweede MAX worden gerealiseerd met een winst van 600 woningen.

De Techno Campus aan de Oude Noord tegenover de hoogbouw van de Faculteit Natuur en Techniek van de Hogeschool Utrecht. In potentie ruimte voor 800 woningen.

Gemiddelde eenheden per hectare



Een 19^e eeuwse woonwijk



Een 21^e eeuwse campus

Uitbreidingsmogelijkheden Utrecht stad

De bouw van 7500 starterswoningen in de vorm van stadscampussen leidt tot:

- Opheffing van het kamertekort, waardoor huisjesmelkers geen misbruik meer kunnen maken van de schaarste.
- Oplossing van de wachtlijsten voor sociale huurwoningen.
- Zodanige afname van het woningtekort in de stad Utrecht dat de doorstroming normaal gaat functioneren.
- Een bijdrage aan de levendigheid en uitstraling van gebieden die een impuls goed kunnen gebruiken (Hoograven, Kanaalzone, Cartesius).
- Afname van de overlast door kamerbewoners in woonstraten.

Locaties

1. De Cartesius Campus
2. De MAX II Campus
3. De Blue Campus
4. De Techno Campus
5. De Design Campus
6. De Art Campus
7. De Kromhout Campus
8. De Uithof Campus

1

2

3

4

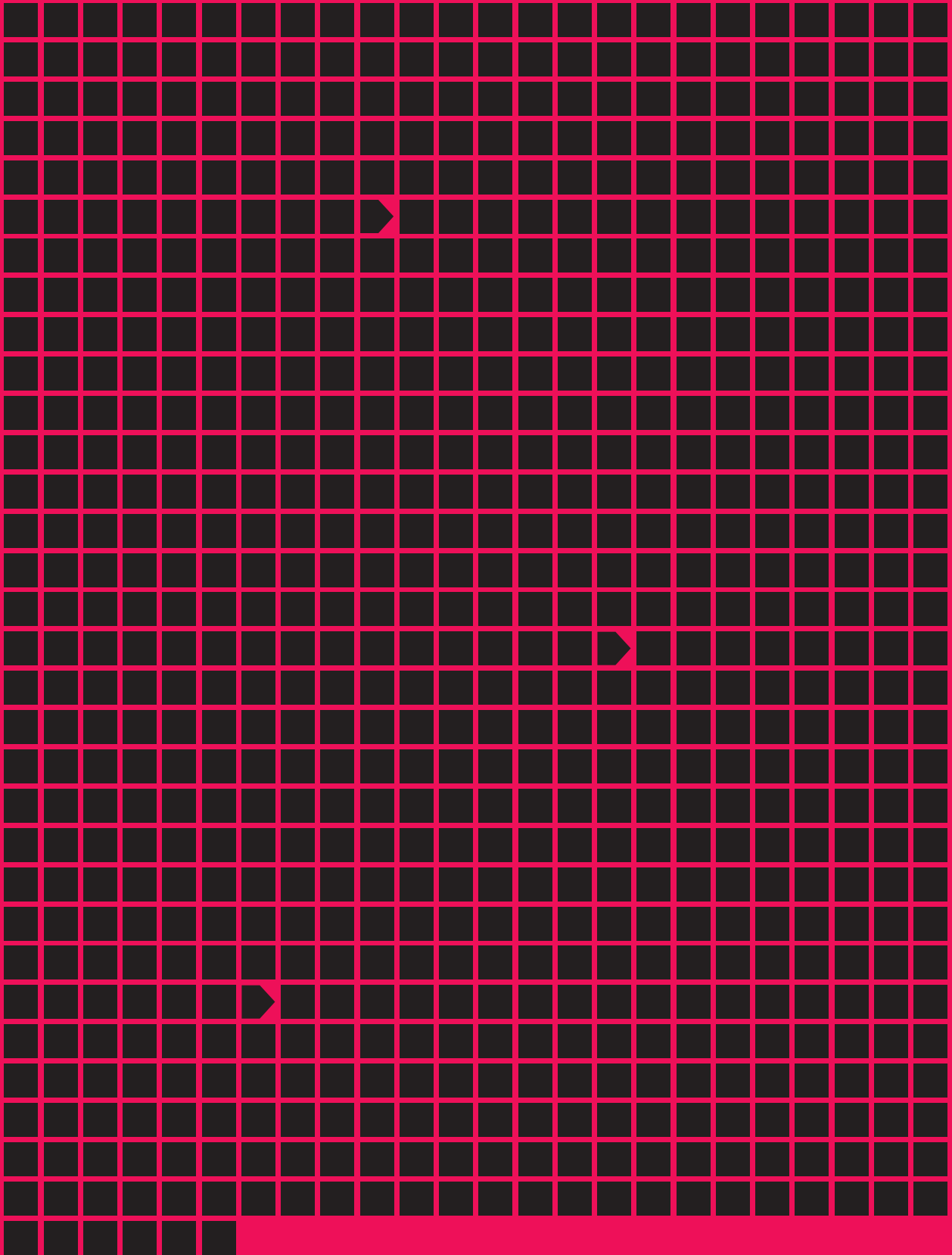
5

6

7

8

750 extra woningen per jaar



De Design Campus op de kop van Hoograven aan het nieuwe Vaartse Rijn station. Dit sluit aan op de culturele hotspot Rotsoord. Er is ruimte voor 400 woningen in de vorm van een kashba.

De Kromhout Campus. Deze grote locatie is niet beschikbaar voor een omvangrijk woningbouwprogramma in lage dichtheden omdat Defensie hier kantoren wil ontwikkelen. Gezien de omvang van de locatie moet het mogelijk zijn een hectare af te zonderen voor 1000 eenheden aansluitend op de bestaande studentenhuisvesting bij het University College

De Blue Campus. Het RioolWaterZuiveringsInstallatie (RWZI) terrein voldoet aan de eisen ten aanzien van de afstand tot het centrum. In de huidige planning zijn 500 woningen opgenomen, maar er is ruimte voor veel meer. Verdere verdichting van een deel van het plangebied kan een winst opleveren van 1000 eenheden.

Alle hier genoemde locaties kunnen, bij voldoende medewerking van partijen, voor 2020 worden ontwikkeld.

In hoeverre is de procedurele en logistieke capaciteit voldoende om deze extra opgave 'van de grond te tillen'?

De locaties zijn zo gekozen dat hoogbouw de bestaande stad niet in de schaduw zet en aansluit bij concentraties voor Hoger Onderwijs. Voor een aantal (Cartesius, Uithof) geldt dat zij goed passen in de bestaande ambitie nieuwe locaties te ontwikkelen in gebieden die een impuls goed kunnen gebruiken. Andere locaties (Rubenslaan, Merwedekanaal, RWZI, Kromhout) zijn reeds in voorbereiding en kunnen eenvoudig worden aangepast. Voor alle locaties geldt dat de bouw van 1000 eenheden in hoge dichtheden niet meer inspanning kost dan de bouw van 100 eenheden in lagere dichtheden. Verder is de inhuur van extra capaciteit, zoals nu reeds is toegepast voor de Cartesiusdriehoek, een oplossing. Ook zijn ontwikkelaars in toenemende mate bereid een deel van de procedurele en logistieke werkzaamheden voor de gemeente uit te voeren.

In hoeverre draagt de bouw bij aan stimulering van de doorstroming?

Uit eerder genoemd onderzoek blijkt dat de verhuizingen naar deze zelfstandige woningen zal leiden

tot het vrijkomen van ongeveer 3500 kamers in de stad. Dat is meer dan voldoende om het huidige urgente kamertekort in te lopen. Daarmee zal ook de kamermarkt beter gaan functioneren, wordt het voor huisjesmelkers minder mogelijk misbruik te maken van de schaarste en neemt de vraag naar omzetvergunningen af.

Ook de druk op de markt voor betaalbare huurwoningen neemt af door de forse verruiming van het aanbod voor huur- en koopstarters. Gezien de bescheiden woonkwaliteit van de geplande extra bouw (een- en tweekamer woningen) mag ook worden verwacht dat veel van de bewoners met het groeien van het inkomen en de huishoudenomvang op termijn zullen willen doorstromen naar ruimere en duurdere woningen. Aangezien velen van hen dan geen aanspraak meer kunnen maken op een sociale huurwoning (in tegenstelling tot de huidige scheefwoners) ondersteunt dit de vraag naar dure huur en middeldure koopwoningen die zo'n groot deel uitmaken van het voorgenomen bouwprogramma.

Prioriteit geven aan betaalbare woningen van bescheiden kwaliteit past in een beleid gericht op anticyclisch bouwen in tijden van economische crisis. Veel projecten in de middeldure en dure koopappartementen ondervinden op dit moment vertraging, omdat de 70 procent verkoop van tekening niet wordt gehaald. Gevreesd moet worden dat dit probleem in de komende jaren, zelfs in Utrecht, groter zal worden. Door het bieden van een betaalbaar alternatief kan de voortgang in de woningbouw worden veiliggesteld zonder de toekomstige ontwikkeling van duurdere woningen te frustreren. Het wordt tijd om snel te handelen.

In hoeverre creëert dit overlast voor de omwonenden?

Het voordeel van het Campus concept is dat dit naar verhouding weinig overlast geeft aan de buurt, dit in tegenstelling tot kamergewijs verhuurde eengezinswoningen in woonstraten. Door gecombineerd ruimtegebruik speelt het wonen zich op hogere verdiepingen af. De locaties zijn bovendien zo gekozen dat zij buiten de directe woonwijken vallen en deze dan ook niet visueel overvleugelen. Wel kunnen zij 'landmarks' worden voor delen van de stad.

MEER WOONRUIMTE DOOR 'KANTOREN VOOR KANTOREN'

Behalve het nieuw bijbouwen van woningen en campussen, ziet de commissie ook voordelen in het transformeren van leegstaande kantoren naar woningen als voorlopige oplossing voor de woningnood. Stichting Tijdelijk Wonen (STW) houdt zich hier in Utrecht actief mee bezig en ook woningcorporatie SSH onderzoekt regelmatig mogelijkheden om kantoorruimten te transformeren naar woningen voor jongeren. Utrecht kent diverse leegstaande kantoren die geschikt gemaakt zouden kunnen worden voor zowel permanente als tijdelijke bewoning door studenten en andere jongeren. Toch hebben tot op heden relatief weinig Utrechtse kantoren een dergelijke herbestemming gevonden.

Er is de laatste jaren veel kennis ontwikkeld op het gebied van kantoortransformatie. Aan het einde van dit jaar komt de TransformatieWijzer beschikbaar, ontwikkeld door SBR (het kennisplatform voor de bouw), het Ministerie van VROM en de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV). Dit instrument helpt ontwikkelende partijen om snel technische knelpunten in beeld te krijgen en helpt gemeenten om de beleidsinzet bij herbestemming helder te maken.

Het nieuwe voorstel voor de Wet Kraken en Leegstand bevat daarnaast nieuwe instrumenten voor overheden om leegstand aan te pakken. In hoofdzaak gaat het erom dat de mogelijkheden worden verruimd om naast leegstand van woningen nu ook

die van gebouwen te bestrijden. Dit gebeurt door in de Leegstandwet te voorzien in de mogelijkheid voor gemeenten om een leegstandverordening vast te stellen. De Leegstandwet wordt zodanig gewijzigd dat gemeenten de bevoegdheid krijgen een leegstandverordening vast te stellen, waarin regels worden gesteld omtrent de meldingsplicht van pandeigenaren inzake leegstand. Zo kan de gemeente een gesprek met de eigenaar van het pand aangaan en eventueel met een verplichtende voordracht van een gebruiker komen. Indien de eigenaar niet aan de meldingsplicht voldoet, wordt een boete opgelegd van maximaal € 7.500. Dit boete-instrumentarium wordt ook in de Huisvestingswet opgenomen. Indien de eigenaar het gebouw niet binnen de gestelde termijn in gebruik geeft, kan de gemeente gebruik maken van het algemeen bestuursrechtelijke sanctie-instrumentarium.

De commissie komt tot de conclusie dat de kosten van transformatie verreweg het belangrijkste obstakel zijn. Kantooreigenaren zijn immers vaak niet bereid verliezen te nemen op de boekwaarde van een pand. Veel kantooreigenaren hebben echter een omvangrijke portfolio en breiden deze ook uit.

De gemeente kan wel degelijk maatregelen nemen om de leegstand van kantoren verder te beperken. De gemeente kan kantooreigenaren bijvoorbeeld om een financiële bijdrage vragen als voorwaarde voor goedkeuring voor het realiseren van een nieuw kantoorpand. Ook zou de gemeente eigenaren

kunnen gebieden om een kantoorpand uit het eigen bezit in te leveren in ruil voor medewerking bij het realiseren van nieuwe kantoorruimte. Nu de provincie Utrecht in 2012 verhuist naar het Fortis-gebouw, zou de herbestemming van het huidige provinciehuis tot studenten- en jongerenhuisvesting een mooie start van dit project kunnen zijn.

De commissie adviseert het stellen van gemeentelijke eisen aan ontwikkelaars van nieuwe kantoren ('kantoren voor kantoren') en het optimaal aanwenden van het nieuwe instrumentarium dat de Wet Kraken en Leegstand biedt om leegstand van kantoren te bestrijden.

Colofon

Leden van de commissie Toekomst Studentenhuisvesting Utrecht:

Pieter Hooimeijer - Voorzitter

Hoogleraar Sociale Geografie en Demografie
aan de Universiteit Utrecht.

Nina van den Dungen

Vice-voorzitter van USF Studentenbelangen in het
jaar 2008-2009. Initiatiefnemer van de commissie
Toekomst Studentenhuisvesting Utrecht.

Remco de Maaijer

Manager Strategie SSH.

Guus Adriaanse

Programmamanager Nieuwbouw ILC van Hogeschool
Utrecht. Spreekt zowel namens Hogeschool Utrecht
als Universiteit Utrecht.

Monique van Loon

Manager Startersmarkt, Utrechts startersbedrijf
in oprichting. Spreekt tevens namens Mitros.

Gepresenteerd op 19 oktober 2009

Contactpersoon Pieter Hooimeijer

E-mailadres p.hooimeijer@geo.uu.nl

Dit advies wordt ondersteund door de volgende partijen:

USF Studentenbelangen

SSH

Mitros

Utrechts startersbedrijf in oprichting

Hogeschool Utrecht

Universiteit Utrecht

Ontwerp en-publique.nl

