

Notitie studentenhuisvesting Nijmegen 2021-2030

1. Inleiding

Nijmegen is een studentenstad, met een jonge bevolking. Het aandeel huishoudens met een leeftijd tussen de 20 en 30 jaar is veruit het grootst met 21% van de totale bevolking. Aan HAN en Radboud Universiteit studeren bijna 44.000 studenten. En er studeren ook nog eens ruim 9.300 aan een mbo-instelling. Zo'n 16.500 studenten van HBO/WO zijn uitwonend in Nijmegen. De aanwezigheid van RU, HAN en ROC/MBO vormt daarmee een belangrijke bijdrage aan de levendigheid, vitaliteit en het karakter van de stad. Deze doelgroep woont overwegend op de particuliere kamermarkt of bij SSH& , de woningcorporatie die zich uitsluitend richt op studentenhuisvesting. Kenmerk van dit marktsegment is dat de dynamiek hoog is en de woonduur gemiddeld kort. De grote groei van de HAN is voorbij. De verwachting is dat de RU nog wel zal groeien, voornamelijk door de groei van het aantal internationale studenten. Zie ook <https://www.kences.nl/publicaties/landelijke-monitor-studentenhuisvesting-2020/>

Als studentenstad neemt Nijmegen deel aan het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting, het LAS. Dit actieplan, waaraan alle studentensteden in NL meedoen, beoogt het cijfermatige inzicht in vraag en aanbod verder te verbeteren, monitort de voortgang van productieafspraken, stimuleert lokaal overleg met alle betrokken partijen en geeft voorlichting aan (internationale)studenten over huur en rechtspositie.

Nijmegen kent nog altijd een gespannen markt voor studentenhuisvesting. Tot 2030 is er vraag naar zo'n 2.000 eenheden, zoals ook verwoord in de Uitvoeringsagenda Wonen. In de woningvraag zit een duidelijke tendens naar meer kwaliteit: er is meer vraag naar studentenwoningen (studio's) met eigen voorzieningen. Kamers met gedeelde voorzieningen zijn een prima en betaalbaar alternatief, vooral als de locatie gunstig is. Verder laat de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting (LMS) van 2020 een toenemende druk zien. Locatievoorkeuren zijn stedelijke dynamiek, functiemenging en nabijheid van het centrum en de campus.

Over het invullen van deze opgave gaat deze notitie. Daarbij gaan we in hoofdstuk 2 in op de huidige situatie en een nadere precisering van de opgave. In hoofdstuk 3 focussen we op de realisatie van de opgave: locaties, fasering en financiën.

2. Huidige situatie

- Woonvorm en prijs

De studenten wonen in Nijmegen voor 34% bij SSH& , 6% bij andere corporaties en voor 50% op de particuliere kamermarkt. De rest (10%) woont informeel bij vrienden of in de koop. Naar woonvorm woont 71% op kamers met gedeelde voorzieningen, 13% in een éénkamerwoning en 16% in een meerkamerwoning. Het aandeel dat woont op kamers met gedeelde voorzieningen is daarmee in Nijmegen hoger dan gemiddeld in Nederland (55%). Wat de woonlasten betreft betalen studenten in Nijmegen gemiddeld € 430 (netto na aftrek huurtoeslag). Daarmee zijn ze 42% van hun inkomen aan woonlasten kwijt. De laatste 3 jaar zijn de woonlasten voor studenten in Nijmegen gemiddeld met 0,5% gestegen.

- Woonwensen

Type huisvesting en betalen voor extra kwaliteit

Waar verhuisgeneigde jonge studenten vaak nog wel interesse hebben in een (goedkope) kamer met gedeelde voorzieningen, zie je dat ouderejaars meer interesse hebben in een zelfstandige woonruimte met eigen voorzieningen. Éénkamer woningen (zelfstandige studio's) zijn zeer populair onder studenten. Studenten hebben ook extra geld over voor een kamer op hun eerste voorkeurslocatie. Studenten wensen verder met een beperkt aantal medestudenten voorzieningen te delen en zijn bereid om meer betalen als er met minder studenten voorzieningen gedeeld kunnen worden. Om beter aan te sluiten op de woonwensen van studenten zouden bijvoorbeeld meer kamers met gedeeltelijk eigen voorzieningen aangeboden kunnen worden. Hierbij is vooral behoefte aan het hebben van een eigen douche.

Schets vraag en aanbod

We volgen jaarlijks de vraag en aanbod ontwikkelingen met behulp van de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting. Daarbij verschijnen ook lokale rapportages die een belangrijk onderlegger vormen voor ons beleid. Het is belangrijk om dit scherp te monitoren gezien de grote dynamiek op deze markt, met korte woonduur

en veel mutatie. De recente monitor uit 2020 geeft aan dat Nijmegen de komende jaren een autonome vraagontwikkeling zal kennen van 810 extra eenheden voor studenten (op basis van het boven-scenario). Dit komt door een lichte groei van 4% van het aantal studenten (NL + internationaal). Daarnaast geeft de monitor een indicatie van de druk op de markt: de drukindicator. Die ligt voor Nijmegen op ++, zeer gespannen. Getalsmatig komt dat neer op ca. 1.900 eenheden (op basis van het boven-scenario). Dit is de vraag van studenten uit het hele land die aangeven in Nijmegen te willen wonen en studeren. Ze studeren er nu dus niet allemaal. De indicator geeft daarmee vooral de populariteit aan van Nijmegen als studentenstad. We staan daarmee in het rijtje met o.a. Utrecht, Amsterdam, Rotterdam, Delft en Leiden.

Effecten corona-crisis

In de landelijke monitor wordt er gewerkt met een “mild” en een “impactvol” scenario ten aanzien van de ontwikkeling van het aantal (uitwonende) studenten gelet op de effecten van de coronacrisis. Voor alleen het impactvolle scenario wordt op de (middel)lange termijn een negatief effect verwacht op het aantal uitwonende studenten. Met name de verwachting dat er minder internationale studenten komen en het effect van onderwijs op afstand hebben effect op het aantal uitwonende studenten. Doordat het aantal internationale studenten in Nijmegen relatief laag is, is de verwachting dat de daling beperkt zal zijn.

Totale opgave studentenhuysvesting

De totale vraag wordt voor Nijmegen geraamd in de LMS 2020 op 2.710 (810 autonome vraagontwikkeling en 1.900 drukindicator). Het gaat hier wel om het boven-scenario met een hoge inschatting en zonder correctie voor mogelijke structurele effecten door de corona-crisis. Jaarlijks wordt de drukindicator gemeten en deze kent enige fluctuatie. Het is daarmee goed om meerjarig naar de trend in de opgave te kijken. Zo was de drukindicator in 2019 +1.300 eenheden en geen 1.900. De fluctuatie is mede afhankelijk van het aantal respondenten dat in de LMS heeft aangegeven graag in Nijmegen te willen wonen. Gezien enkele onzekerheden (ook recent door de corona-crisis) en de fluctuaties is er geen reden om de ambitie zoals die verwoord is in de Uitvoeringsagenda Wonen van het toevoegen van 2.000 eenheden tot 2030 nu los te laten. Uiteraard volgen we de ontwikkelingen jaarlijks nauwlettend.

3. Opgave SSH&

We maken afspraken over de bijdrage van SSH& aan de totale opgave. Daarbij kijken we naar de autonome vraagontwikkeling en in tweede instantie naar de bijdrage die kan worden geleverd aan het verlagen van de druk. Daarbij wordt bovendien met SSH& gekeken naar het vergoten van haar marktaandeel. Dit vanwege kwaliteit en prijs van hun aanbod en hun inspanningen bij klachten over overlast.

We hebben met SSH& een taakstelling van minimaal 1.000 eenheden afgesproken voor de komende tien jaar (de periode 2021 tot 2030). Dat is 100 meer dan in 2019 en bovendien is het nu omschreven als een minimale ambitie. Bovendien pakt SSH& daarmee 50% van de ambitie van het toevoegen van 2.000 eenheden op en vergroot daarmee het huidige marktaandeel van 34,9%. Dat is conform de wens van de gemeente. Overigens is het marktaandeel dat SSH& uiteindelijk krijgt ook afhankelijk van de (particuliere) ontwikkelingen in de markt.

- *Bestaande afspraken*

In de Samenwerkingsagenda van de Nijmeegse woningcorporaties, de huurdersorganisaties en de gemeente hebben we ook met SSH& afspraken gemaakt. De opgave voor SSH& is hierin opgenomen. Verder is afgesproken dat voor de invulling van deze opgave SSH& en gemeente samen zoeken naar locaties. De Omgevingsvisie is hierbij het kader, in het bijzonder de ontwikkeling rondom de stations-knooppunten en campussen. In 2021 maken gemeente en SSH& afspraken op welke locaties er de komende tien jaar wordt ingezet. Dat is wat we in deze notitie doen.

- *Relatie met de particuliere kamermarkt*

Van de totale populatie aan uitwonende studenten woont ca. 50% op de particuliere kamermarkt. Daarmee is dit segment van de markt van groot belang voor de huisvesting van studenten. Voor de kamermarkt is in 2018 een strenger beleid van kracht geworden. Belangrijkste reden daarvoor was een sterke toename van de overlast door kamerverhuurpanden. De voorwaarden om een pand te verkameren zijn aangescherpt en overlast door kamerverhuur wordt voortaan tegengegaan. We zijn al een paar jaar bezig met het reguleren van kamerverhuur, maar het is door recente ontwikkelingen in de jurisprudentie een weerbarstig dossier. Resultaat van dit alles is dat er op dit moment geen sprake is van een substantiële afname van onzelfstandige woonruimte op de particuliere

kamermarkt. Dat was overigens ook nooit het doel van het stengere kamerverhuurbeleid, het ging en gaat primair om de overlast aan te pakken. Dus ook de komende jaren kan goede particuliere kamerverhuur zo blijven 'meedemen' op de markt waar SSH& in een licht groeiend deel van het aanbod voorziet.

4. Perspectief op locaties

Ter uitvoering van de gemaakte afspraken in de Samenwerkingsagenda is met SSH& een inventarisatie gemaakt van wenselijke en haalbare locaties voor studentenhuysvesting. Ter voorbereiding daarvan heeft SSH& een studie laten uitvoeren naar mogelijke uitbreidingslocaties in de stad. De afdeling Stadsontwikkeling heeft ook een inventarisatie gemaakt. Dit heeft na overleg geleid tot de volgende lijst met locaties voor invulling van de opgave.

Locaties studentenhuysvesting 2021-2030

locatie	aantallen	fasering	opmerkingen
Stationsomgeving / Centrum			
Hezelpoort (i.s.m. Portaal)	40	2028 tm 2030	omklapwoningen, voor studenten en later voor werkenden
Stationsgebied West	pm	2026 tm 2030	te onderzoeken locatie
Tweede Walstraat	pm	2028 tm 2030	te onderzoeken locatie
Campus Heyendaal e.o.			
Nestor (Transitorium)	159	2021	oplevering Q1 2021
GGD locatie	200	2024 tm 2026	te onderzoeken locatie, aantal indicatief
Overig campus	pm	2026 tm 2030	te onderzoeken locatie
Nijmegen Noord			
Knoop Lent	pm	2026 tm 2030	te onderzoeken locatie
Winkelsteeg / Goffert / Kanaalzone			
Boeckstaetehof	116	2021 tm 2030	splitsing bestaand complex
Heideparkseweg	37	2021	optopping bestaand complex, oplevering Q1 2021
Graafse Ringpad	130	2023 tm 2025	te onderzoeken locatie, aantal indicatief
Station Goffert e.o.	150	2026 tm 2030	Woondeal locatie
NDW 21 Winkelsteeg	50-100	2021 tm 2022	tijdelijk, mix met deels studenten
Dukenburg winkelcentrum e.o.	pm	2026 tm 2030	te onderzoeken locatie
totaal	900		

	in uitvoering
	concrete planvorming
	te onderzoeken

Dit overzicht laat een totaal van minimaal 900 eenheden zien. Bovendien zijn er nog een groot aantal te onderzoeken locaties waarvan de aantallen nog niet duidelijk zijn, maar in potentie zeker goed zijn voor minimaal 500 extra eenheden. Op deze wijze is er sprake van een mate van overprogrammering van meer dan 130%. Dat achten we ook nodig om er minimaal 1.000 bij te bouwen.

We kunnen hiermee de verhoogde taakstelling (van 900 naar minimaal 1.000) op een adaptieve manier invullen. Daarbij zijn ook nadrukkelijk een aantal locaties in beeld die we in de Omgevingsvisie hebben benoemd en waarover in de Woondeal met het Rijk nadere afspraken zijn gemaakt, zoals Winkelsteeg, Stationsomgeving en Kanaalzone. De transformatie in die gebieden is gericht op een ruimtelijke kwaliteitsimpuls waarbij een vermenging van functies zorgt voor een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van wonen, werk en voorzieningen, goed ontsloten via openbaar vervoer en fiets. Studentenhuysvesting past heel goed in dergelijke dynamische milieus.

Netto toevoeging per 5-jaarsperiode

periode 2021 tm 2025	722
in uitvoering	312
planvorming	430
<i>waarvan tijdelijke woningen</i>	<i>50 tot 100</i>
verkoop	-20
periode 2026 tm 2030	500
indicatieve capaciteit	500
totaal	circa 1.200

De fasering van de plannen, hoewel nog deels indicatief, is goed in lijn met de verwachte ontwikkelingen in de vraag, én past binnen de financiële mogelijkheden van SSH&. Daarmee wordt invulling van de taakstelling realistisch.

Communicatie

Het overzicht bevat een aantal locaties in diverse stadia van planvorming, van onderzoek tot oplevering in 2021. De komende jaren zullen projecten verder ontwikkeld worden. Daarbij zullen we op enig moment met de belanghebbenden, bewoners en andere partijen in de directe omgeving van de te ontwikkelen locatie in overleg gaan. Voor elke planontwikkeling gelden dezelfde procedures rond inspraak, beroep en bezwaar.

5. Tot slot

Met deze notitie werpen we licht op de ontwikkelingen in vraag en aanbod van studentenhuisvesting, en geven we invulling aan de afspraak met SSH& om voor de invulling van hun opgave gewenste en mogelijke locaties te zoeken. Die hebben we gevonden. Het resultaat is een overzicht waaruit blijkt dat er goede mogelijkheden zijn om het aanbod van SSH& te vergroten, en dan ook nog voor een flink deel op locaties die in Omgevingsvisie en Woondeal zijn benoemd, en waar studentenhuisvesting uitstekend past is de gewenste ruimtelijke transformatie van die gebieden.

Een aantal locaties ligt wat dichterbij de campus, en een aantal op wat grotere afstand, waar SSH& tot nu toe geen bezit heeft. We beschouwen de locaties dan ook in samenhang over de gehele stad waarbij SSH& zowel een aantal aantrekkelijke locaties kan realiseren als ook haar maatschappelijke opgave pakt in andere delen van de stad, zoals de Kanaalzone. Ook zijn er een aantal locaties waar – onder andere dicht aan het spoor – er een extra uitdaging ligt om te bouwen, en waar mogelijk ook extra kosten mee zijn gemoeid en daarmee een maatschappelijke investering vragen. De partijen erkennen dat bij de uiteindelijke realisatie van de plannen een goed evenwicht moet zitten tussen voor studenten aantrekkelijke en wellicht wat minder aantrekkelijke locaties.

Het is nu zaak de planontwikkeling gezamenlijk verder ter hand te nemen. Want goede en betaalbare studentenhuisvesting draagt bij aan levendigheid, karakter en vitaliteit van de stad Nijmegen. De voortgang in de planontwikkeling zullen we komende periode in onderling overleg blijven monitoren.