

Collegevoorstel

SPOED



Auteur
H.H.P. van Ganzenwinkel(2445)

Datum
09/02/16

Paraaf
[Handwritten signature]

Leidinggevende
Jim van der Zwan

Datum
10/2/16

Paraaf
[Handwritten signature]

Manager
S. de Bruin

Datum
10/2/16

Paraaf
[Handwritten signature]

Portefeuillehouder
N.T. Stukker

Projectwethouder
N.T. Stukker

Presidium/PMA/Raad
Ja

Behandelaar:
ter kennisname

Voorgesteld besluit
akkoord

Registratienummer

2016-000463

Datum

10 FEB. 2016

Paraaf deponeren

Beslissing burgemeester en wethouders							
	B	W	W	W	W	W	S
		MS	NS	PB	JK	DC	
akkoord		<i>[Handwritten mark]</i>	<i>[Handwritten mark]</i>		<i>[Handwritten mark]</i>	<i>[Handwritten mark]</i>	<i>[Handwritten mark]</i>
bespreken			<i>[Handwritten mark]</i>		<i>[Handwritten mark]</i>		<i>[Handwritten mark]</i>

Aantekeningen/vragen

Betrokken eenheden
RL, SR

Schriftelijke vragen o.g.v. artikel 34 Reglement van Orde van de fractie van PvdA betreffende Studentenhuisvesting

Voorgesteld besluit eenheid Ruimtelijke Leefomgeving:

1. Instemmen met beantwoording van de schriftelijke vragen zoals verwoord in bijgevoegd document.
2. Dit besluit ter kennis te brengen van de gemeenteraad.

Aan: *Burg. Berends*
Weth. Blakhuis

Conform spelregels spoedzaken
kopie meerderheidsparafenbesluit

Besluit B&W d.d.

11 FEB. 2016

Openbaarheid

- voorstel/besluit wel openbaar
- toelichting wel openbaar
- bijgevoegde stukken wel openbaar
- vragen raadsfractie PvdA

Afschrift aan

Victor Ledeboer, Piet van Wissen

Beantwoording vragen op grond van artikel 34 van het Reglement van Orde van de gemeenteraad.

Vragen van de fractie van: PvdA

Datum vragen: 4 december 2015

Onderwerp: Studentenhuisvesting

Integrale tekst van de inleiding + vragen:

Inleiding

Het gaat goed met het de groei van de Apeldoornse onderwijsinstellingen en in de omgeving van het Centraal Station ontstaat een heus onderwijscluster met de Fotovakschool, Wittenborg University, Aventus en de nieuwbouw van Saxion bij de Nettenfabriek inclusief een opknopbeurt van de openbare ruimte. De PvdA Apeldoorn is verheugd met deze ontwikkeling op deze mooie locatie. Maar met de groei van het aantal studenten komt ook het vraagstuk om huisvesting wederom op tafel. Gelukkig zijn er in de binnenstad fraaie ontwikkelingen gaande waarbij ondernemers de handschoen hebben opgepakt om leegstaande kantoorpanden zonder toekomst als kantoorlocatie om te bouwen tot jongerenhuisvesting, waarvoor hulde. Toch is deze ontwikkeling grotendeels gericht op jongeren en starters hoewel er een overlap is met de doelgroep studenten, is er mogelijk ook een groeiende behoefte bij deze doelgroep. Bij de Apeldoornse woningcorporaties Ons Huis, De Goede Woning en de Woonmensen heeft studentenhuisvesting nooit hoog op de agenda gestaan, maar ook zij dragen hun steentje bij. Echter, gezien de groei van het aantal studenten in Apeldoorn past het om daar als lokale overheid een visie op te hebben, op te anticiperen en regie te nemen. Met name de internationale studenten van Wittenborg University (met 70 nationaliteiten) hebben echt een dak boven hun hoofd nodig. Bovendien heeft de Gemeente Apeldoorn onlangs een convenant ondertekend met Wittenborg waarin zij een inspanningsverplichting heeft ten aanzien van de huisvesting van studenten. Daar komt bij dat huidige locaties waar Wittenborgstudenten woonachtig zijn (spaceboxen Molendwarsstraat Haven Centrum) zeer waarschijnlijk in de nabije toekomst verdwijnen en het niet duidelijk is of hier een alternatief voor is. Dit nog los van de prognose van het aantal studenten van Wittenborg en de groei van Saxion.

Vragen

1. Is het college het eens met het de PvdA Apeldoorn dat er meer visie en regie nodig is vanuit de gemeente op het dossier studentenhuisvesting? Zo ja, hoe gaat u daar concreet invulling aan geven?
2. Bent u het met de PvdA Apeldoorn eens dat de woonagenda uit 2014 daar eigenlijk op een te hoog abstractieniveau in voorziet en dat verdieping op dit thema nodig is?

3. Hoe ziet u de verschillende verantwoordelijkheden en rollen van de gemeente, woningcorporaties en de markt ten aanzien van studentenhuisvesting?
4. Om hoeveel studenten gaat het in Apeldoorn en hoeveel eenheden studentenhuisvesting zijn er op dit moment beschikbaar?
5. Wat is de prognose voor de komende vijf jaar ten aanzien van de aantallen Apeldoornse studenten en welk aandeel daarvan is uitwonend?
6. Is er per onderwijsinstelling een prognose voor de komende jaren beschikbaar en in beeld hoe groot de behoefte aan studentenhuisvesting per onderwijsinstelling is? Zo ja, kunt u dit aangeven?
7. Welke afspraken zijn er gemaakt in de prestatieafspraken met de Apeldoornse woningcorporaties ten aanzien van studentenhuisvesting?
8. Hoe denkt de gemeente concreet invulling te geven deze collegeperiode aan de inspanningsverplichting zoals genoemd in het convenant met Wittenborg?
9. Heeft het college alternatieven voor de locaties die op korte termijn komen te vervallen? Zo ja, welke alternatieven zijn dit?
10. Ziet het College mogelijkheden in het combineren van het huisvesten van statushouders en studenten?

Beantwoording vragen:

Algemeen

Studentenhuisvesting is voor college een continue aandachtspunt, Momenteel spelen meerdere initiatieven en staan we actief in contact met onderwijsinstellingen en marktpartijen. Particuliere initiatieven hebben recent geleid tot toevoeging van kleine zelfstandige goedkope huurappartementen binnen bestaand vastgoed, geschikt voor onder andere studenten. In de landelijke prognoses die betrokken worden bij de woningbouwprogrammering en contingentering is voor Apeldoorn geen rekening gehouden met toevoeging van extra zelfstandige woningen voor studenten. Een analyse-onderzoek is gestart om de komende maanden vraag voor Apeldoorn concreter in beeld te brengen. Wittenborg beziet momenteel op welke wijze men op korte termijn kan voorzien in ca. 100 (tijdelijke) woningen voor studenten, waarvoor het evident is dat het aanbieden van extra huisvesting nodig is. Voor de huisvesting van Wittenborgstudenten zijn er programmatisch geen belemmering. Voor de overige studentenhuisvesting wachten we nu eerst de uitkomsten van het behoefteonderzoek van ABF af. Op basis daarvan zullen we als college uw raad alsmede marktpartijen inzicht geven in de vraagbehoefte en de markt uitnodigen om vooral met initiatieven te komen. Aan die initiatieven verbinden we dan ook een aantal voorwaarden zoals transformatie van leegstand, bij voorkeur realisatie in de binnenstad, een goed beheer/leefbaarheidsplan én bij voorkeur een lichte mixvorm met huisvesting van jonge statushouders. Dit laatste omdat studentenhuisvesting niet de enige woonopgave is waarvoor Apeldoorn staat. Ons college probeert ook creatieve en acceptabele oplossingen te vinden voor een goede, voor wat betreft leefbaarheid en integratie, huisvesting van statushouders. Een lichte mix van jonge statushouders met studenten lijkt aantrekkelijk. We wachten ideeën en initiatieven van de markt op dit punt af.

Mochten zich nu vooruitlopend op de uitkomsten van het ABF onderzoek al concrete initiatieven voordoen die mogelijk voor de start van het nieuwe studiejaar al gerealiseerd kunnen worden dan leggen we die niet terzijde. Met verstand en in afstemming met de provincie (contingent) zullen we die in behandeling nemen.

1. Is het college het eens met het de PvdA Apeldoorn dat er meer visie en regie nodig is vanuit de gemeente op het dossier studentenhuisvesting? Zo ja, hoe gaat u daar concreet invulling aan geven?

Antwoord:

Studentenhuisvesting heeft de aandacht en inzet van het college, dat zal zo blijven. De afgelopen jaren is er veel inspanning verricht en zijn tal van initiatieven ondersteund, helaas hebben deze

initiatieven niet geleid tot het oplossen van het vraagstuk. Onze ambitie is en blijft een passende huisvesting van studenten aansluitend op de ontwikkeling van de onderwijsinstellingen, rekening houdend met huisvestingsvoorkeuren en – mogelijkheden van studenten. Voor de gemeente zien we een bewakende, uitnodigende, verbindende en faciliterende rol. De gemeente heeft aangegeven zich in te spannen om marktpartijen te interesseren om studentenhuisvesting voor Wittenborgstudenten te ontwikkelen. In het convenant is het als volgt omschreven: *de gemeente heeft een faciliterende rol bij de realisatie van studentenhuisvestingsprojecten. De primaire verantwoordelijkheid voor de realisatie van studentenhuisvestingsprojecten ligt bij private partijen, stichtingen en coöperaties.*

2. Bent u het met de PvdA Apeldoorn eens dat de woonagenda uit 2014 daar eigenlijk op een te hoog abstractieniveau in voorziet en dat verdieping op dit thema nodig is?

Antwoord:

De Woonagenda 2014-2018, vastgesteld door de gemeenteraad in februari 2014, is opgesteld in een tijd van economische crisis en turbulentie. Gekozen is toen voor richtinggevende agendapunten, met concreetheid passend bij dat moment. Studentenhuisvesting raakt alle drie de hoofdpunten van het woonbeleid, met bijbehorende gemeentelijke rol: 1) Bewaking van de volkshuisvestelijke basis, kwetsbare groepen afhankelijk van de sociale/goedkope huursector 2) Beheer van de bestaande woningvoorraad 3) Sturing op nieuwbouw. De Woonagenda heeft als doel om per agendapunt bij de uitvoering te zoeken naar verdieping en nadere concreetheid waar mogelijk.

Zie ook vraag 8.

3. Hoe ziet u de verschillende verantwoordelijkheden en rollen van de gemeente, woningcorporaties en de markt ten aanzien van studentenhuisvesting?

Antwoord:

Voor de gemeentelijke rol zie ook vragen 1 en 2. De gemeente bewaakt, verbindt en faciliteert. Bouw- en beheerexploitatie van vastgoed is aan de particuliere marktsector en woningcorporaties. De gemeente is van mening dat studentenhuisvesting primair een private aangelegenheid is zoals dat ook in andere steden het geval is. Het gaat immers niet om achterstandsgroepen maar om markt- en private belangen. Het college is niet blind voor de belangen onderwijsinstellingen en het effect van jonge potentials voor het bedrijfsleven en de levendigheid van de binnenstad. Daarom wil het college zich inspannen om studentenhuisvesting te realiseren. Het college realiseert zich dat dit niet vanzelf gaat. Dat blijkt ook uit de ervaringen van de afgelopen vier jaar. Het college gaat door met het agenderen van dit vraagstuk, het uitnodigen van partijen en blijft zij verbinden tussen marktpartijen, zie verder antwoord 8.

4. Om hoeveel studenten gaat het in Apeldoorn en hoeveel eenheden studentenhuisvesting zijn er op dit moment beschikbaar?

Antwoord:

Deze vraag is tweeledig. De uitvraag naar het totaal aantal studenten in Apeldoorn is uitgezet bij onderzoeksbureau ABF. Allereerst geeft het bureau een actueel inzicht hoeveel studenten van het WO en HBO onderwijs in Apeldoorn woonachtig zijn en of zij uit- of thuiswonend zijn. Veel van deze studenten studeren overigens elders. Deze cijfers zeggen op zichzelf nog niet voldoende over de feitelijke woonbehoefte. De landelijke trend is dat steeds meer studenten thuis blijven wonen omdat uitwonen simpelweg te duur is. Een verdere uitvraag bij de doelgroep is daarvoor nodig. Bureau ABF voert februari en maart het benodigde enquête-onderzoek uit en maakt voor de gemeente Apeldoorn inzichtelijk hoe groot de uitwonende behoefte van deze groep studenten is en dat afzetten tegen het huidige aanbod. In april komen data en rapportage beschikbaar. Deze tijd is nodig om onderzoekstechnische redenen (het garanderen van voldoende respons uit het concrete vraagonderzoek bij studenten van de lokale onderwijsinstellingen). Dan is er nog een ander vraagstuk. Kijken we naar de situatie vanaf 2012 tot heden, dan kunnen we stellen dat het aantal studenten in Apeldoorn stevig is gegroeid. Sinds 2012 is de bachelor Security Management gestart bij Saxion hogeschool en is Wittenborg verhuist van Deventer naar Apeldoorn. Het aantal studenten in de bachelor Security Management is gegroeid van 0 naar 375 en zal nog doorgroeien naar circa

450 in de komende twee jaar. Wittenborg heeft momenteel 410 studenten. Het gaat dus om een toename van 800 studenten in een korte tijd. Zij komen voor 90% uit het buitenland en dienen gehuisvest te worden. Wittenborg heeft zelf 82 woningen ter beschikking die zij aanbieden aan eerste jaars studenten. Voor de brede uitvraag naar de markt vraag- en aanbodconsultatie komt het college in het voorjaar met verdere adviezen en beleid.

5. Wat is de prognose voor de komende vijf jaar ten aanzien van de aantallen Apeldoornse studenten en welk aandeel daarvan is uitwonend?

Antwoord:

Het afgelopen jaar hebben we bij de onderwijsinstellingen opgehaald welke verwachting zij hebben. Verder is bekeken wat de landelijk gehanteerde monitor (ABF-research), opnieuw uitgekomen in oktober 2015, aangeeft in het algemeen voor studenten en voor Apeldoorn. Omdat deze monitor geen rekening heeft gehouden met groei van onderwijsinstellingen in Apeldoorn en het benodigde respons van enquête-analyse te laag bleek voor betrouwbare uitspraken voor Apeldoorn, is opnieuw opdracht uitgezet aan ABF-research om een verdieping aan te brengen. (zie ook bij vraag 4)

6. Is er per onderwijsinstelling een prognose voor de komende jaren beschikbaar en in beeld hoe groot de behoefte aan studentenhuysvesting per onderwijsinstelling is? Zo ja, kunt u dit aangeven?

Antwoord:

In landelijke prognosecijfers - die per stad de ontwikkeling van studentenpopulatie en -huysvesting aangeven - is voor Apeldoorn geen groei in huysvestingsvraag voorzien.

De onderwijsinstellingen hebben op aanvraag van de gemeente overzicht geboden van de huidige studentenpopulatie, de onderwijscapaciteit en de individuele groeiverwachting cq -ambitie. Saxion, Wittenborg Theologische Universiteit (deze laatste is afhankelijk van samenwerking met Theologische Universiteit Kampen) geven expliciet een groeiverwachting aan. Politie Academie Fotovakschool, Helicon, Aventes, K-Mar en Hoornbeck College geven aan geen behoefte te zien in (extra) studentenhuysvesting.

7. Welke afspraken zijn er gemaakt in de prestatieafspraken met de Apeldoornse woningcorporaties ten aanzien van studentenhuysvesting?

Antwoord:

Gesprekken met de VSW-woningcorporaties hebben niet geleid tot afspraken in de Prestatieafspraken voor de periode 2015-2018 (3 juli). VSW heeft aangegeven geen rol te zien buiten de reguliere huysvesting die op dit moment wordt geboden aan studenten en de inzet van tijdelijke huysvesting van Wittenborgstudenten in leegstaand vastgoed. Andersom hebben wij als gemeente in de prestatieafspraken ook niet verder gevraagd om een inspanning inzake studentenhuysvesting.

8. Hoe denkt de gemeente concreet invulling te geven deze collegeperiode aan de inspanningsverplichting zoals genoemd in het convenant met Wittenborg?

Antwoord:

Vanaf ondertekening geven we als college uitvoering aan het convenant. Hierover staan we concreet in contact met Wittenborg en andere onderwijsinstellingen, potentiële marktpartijen, verhuurmakelaars en woningcorporaties. Wittenborg heeft in januari 2016 van ons de ruimte en uitnodiging gekregen om, vooruitlopend op het ABF onderzoek, met een concreet planinitiatief te komen. Wittenborg heeft ons overtuigd dat haar studentenpopulatie zich moeilijk laat combineren met jonge statushouders, al hoe laag die laatste in aantallen wellicht ook zijn. Van aanvullende voorwaarden is in het geval van Wittenborg dan ook geen sprake. Het dient natuurlijk wel om studentenhuysvesting te gaan. Ondertussen blijven we in onze contacten met andere initiatiefnemers ook steeds wijzen op

de vraag van Wittenborg en partijen uitnodigen om de verbinding met elkaar aan te gaan. Afdwingen zullen we dit echter niet.

Voor het overige studentenhuisvestingsaanbod geldt de lijn zoals in de inleiding op de vragen beschreven. We wachten het ABF onderzoek af en informeren op basis daarvan uw raad en marktpartijen over de ruimte op de Apeldoornse woningmarkt. Concrete haalbare initiatieven die daarop vooruitlopend worden ingediend zullen, zolang het niet om honderden tegelijk gaat, gewoon in behandeling genomen worden. In dat geval zal afstemming met de provincie plaatsvinden omdat studentenwoningen strikt formeel niet in ons programma zitten. We hebben echter de overtuiging dat de provincie met ons en initiatiefnemers mee zal willen werken als we drie vraagstukken tegelijk aanpakken, leegstand, de huisvesting van studenten en de huisvesting van jonge statushouders.

9. Heeft het college alternatieven voor de locaties die op korte termijn komen te vervallen? Zo ja, welke alternatieven zijn dit?

Antwoord:

Zie vraag 8.

10. Ziet het College mogelijkheden in het combineren van het huisvesten van statushouders en studenten?

Antwoord:

Waar het jonge alleenstaande of tweepersoons huishoudens betreft zien we menging van deze doelgroepen nadrukkelijk als optie. Voor beide doelgroepen is er een huisvestingsopgave van kleine betaalbare goedkope huurappartementen aan de orde.

De prioritering en vergunningverlening van planinitiatieven voor realisatie van huisvestingsmogelijkheden is zowel gericht op studenten als statushouders.

Zie ook vraag 8.

