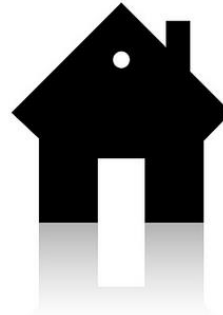
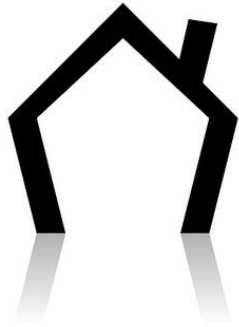


Op kamers in Venlo

notitie studentenhuysvesting



februari 2014



INLEIDING.....	2
1 STUDENTEN ZIJN BELANGRIJK VOOR VENLO !.....	3
1.1 Studenten verleiden naar Venlo.....	4
1.2 Studenten binden aan Venlo	4
1.3 Studenten vasthouden voor Venlo.....	5
2 STUDENTENHUISVESTING ANNO 2014	6
2.1 Bestaand beleid, programma en infrastructuur	6
2.2 Bestaande studentenhuisvesting.....	7
3 STUDENTENHUISVESTING: DE OPGAVE.....	9
3.1 Woonbehoefte, woonwensen en de stad	9
3.2 Sturen op de binnenstad.....	11
4 STUDENTENHUISVESTING: DE UITVOERING	15
4.1 Stimuleren langs drie sporen.....	15
4.2 Spoor1: faciliteren	15
4.3 Spoor 2: motiveren.....	16
4.4 Spoor 3: initiëren	17
4.5 Evaluatie 'Notitie Studentenhuisvesting'	19
BIJLAGE	20
Bijlage 1 Overzicht ontwikkelingen onderwijsinfrastructuur Venlo.....	Fout!
Bladwijzer niet gedefinieerd.	0

Inleiding

Innovatief, excellent en internationaal. Kenmerkend voor het profiel van Venlo in 2030. Deze krachtige ambities in de Strategische Visie Venlo 2030 stellen eisen aan het demografisch profiel van de stad en de regio. Een profiel van jonge vooral slimme mensen als motor voor de regionale economie. Studenten zijn voor deze ambitie onmisbaar. In het kader van het plan van aanpak Verbreding Hoger Onderwijs wordt op integraal gewerkt aan onze ambitie. Zo wordt samen met onze partners gewerkt aan kennisinfra, onderwijshuisvesting, studentenvoorzieningen en studentenhuisvesting. Deze notitie zal vooral ingaan op de ontwikkelingen rondom studentenhuisvesting.

- In het eerste hoofdstuk 1 wordt het belang van studenten en studentenhuisvesting voor Venlo nader toegelicht op basis van de drieluik *aantrekken, binden en vasthouden*.
- In hoofdstuk 2 wordt de stand van zaken anno 2013 opgemaakt. Wat heeft Venlo studenten qua huisvesting te bieden en welke programmatische en beleidsmatige aandacht is er voor studentenhuisvesting.
- In hoofdstuk 3 worden de vraag en de woonwensen van studenten verknoopt met de wensen van de stad Venlo. Hieruit ontstaat een voorkeurszone voor nieuwe studentenhuisvesting. Middels de voorkeurszone heeft de gemeente Venlo een krachtig instrument om te sturen en te toetsen.
- In hoofdstuk 4 staat de uitwerking van een stimuleringskader centraal. De belangen voor stad en regio én het voorkomen van een maatschappelijke urgentie vragen om een proactieve houding van de gemeente in de uitvoering. Het uitvoeringsprogramma bestaat uit een drietal sporen: faciliteren, stimuleren en initiëren.

1 Studenten zijn belangrijk voor Venlo !

Voor Venlo is het van belang dat talent en technologie elkaar makkelijk kunnen vinden in een open en tolerante omgeving. Dan kan kennis worden vertaald naar productie- en productinnovatie als impuls voor de regionale economie. Geografische nabijheid is essentieel voor intensieve samenwerking tussen kennisintensieve bedrijven en kennisinstellingen en een voorwaarde om verder uit te groeien tot een innovatieve en excellente stad.

De huidige status is echter paradoxaal. Venlo neemt landelijk (G50) de tweede positie in op basis van het percentage banen in de kennisintensieve industrie. Met het percentage hoogopgeleiden in de beroepsbevolking neemt Venlo slechts de 47ste plaats in (bron: Atlas voor gemeenten 2008-2013). Venlo moet haar innovatieve en excellente economie blijven voorzien van talentvolle en creatieve mensen met een hoge opleiding, liefst van eigen bodem.

Venlo is dan ook dringend op zoek naar hoger opgeleiden. Hoger opgeleiden die in Venlo willen werken én wonen. Een uitdagende opgave in een goed bereikbare stad met veel concurrerende steden op korte afstand. Venlo zet dan ook niet alleen in op hoger opgeleiden, maar vooral ook op hoger op te leiden: studenten. Het vasthouden van studenten is eigenlijk de laatste stap om jonge, slimme mensen voor de regionale economie vast te houden. Studenten zullen eerst verleid moeten worden om in Venlo te komen studeren. Om vervolgens tijdens de studie zich te binden aan Venlo. Tijdens de studie moet de student overtuigt raken van de kracht van de regio en het unieke profiel. Waar het ook nog leuk wonen is. Dan kan Venlo jonge hoog opgeleiden behouden voor de regionale economie.

Venlo zet dan ook in op deze drieluik van *studenten aantrekken, binden en vasthouden* als duurzame basis voor het economische groeiperspectief van stad en regio. Studentenhuisvesting speelt een belangrijke rol in het proces van binden aan stad en regio voor de toekomst tijdens de studie. Maar ook het vooruitzicht te studeren in een leuke stad met goede huisvesting speelt een rol in het proces van aantrekken.

1.1 Studenten verleiden naar Venlo

Venlo heeft nu circa 4.100 studenten¹ in het hoger onderwijs, waarvan een kleine honderd in het universitair onderwijs. Te weinig om de regionale economie te voorzien van kenniswerkers met het gewenste profiel. Venlo maakt dan ook werk van het versterken en verbreden van de kennis- en onderwijsinfrastructuur op het raakvlak met de regionale, stuwende sectoren - logistiek, agribusiness, maakindustrie. Sectoren die in Venlo een sterk kennisintensief en high-tech karakter hebben. Deze unieke combinatie tussen opleidingen en de stuwende sectoren geven Venlo een onderscheidend vermogen voor studenten.

De onderwijsinstellingen in Venlo en de regio, Universiteit Maastricht, Fontys, ROC-Gilde, Cita Verde, HAS Venlo en WUR, hebben samen een convenant gesloten om het onderwijsprofiel verder te versterken. Het doel is om op basis van een goede samenwerking tussen deze partijen, het bedrijfsleven en de overheid nieuwe vooraanstaande en spraakmakende opleidingen op WO en HBO, maar ook op MBO-niveau te realiseren.

Venlo biedt nu en in de nabije toekomst een aantal unieke opleidingen met name in het hoger onderwijs. De opleidingen zijn uniek voor Nederland. Het onderwijspalet zal een versterkte aantrekkingskracht uitoefenen op studenten.

1.2 Studenten binden aan Venlo

Het vooruitzicht te studeren in een omgeving met de juiste condities om optimaal te presteren heeft een aantrekkende werking op studenten. Bij het 'binden' ligt het accent op het waarmaken van de beloftes tijdens de studie, het creëren en in stand houden van de juiste condities. Het aantrekken en binden van studenten is in een voortdurende wisselwerking met elkaar.

- *Podia voor kennis en innovatietransfer*
Venlo ontwikkelt samen met de onderwijs-, kennisinstellingen en het bedrijfsleven podia voor kennistransfer, kennisvalorisatie en innovatie met specifieke aandacht voor het vermarkten van kennis en innovatie. De Campus Greenport Venlo is in ontwikkeling om onderzoekers, studenten en ondernemers een podium voor samenwerking te bieden. Hierbij wordt direct ingezet op aansluiting op de sterke economische sectoren van Venlo en wordt studenten een interessante praktijkomgeving geboden.
- *Toereikende en aantrekkelijke huisvesting*
De unieke profilering van het hoger onderwijs zal ook studenten van buiten de regio naar Venlo trekken. Een groep studenten met zonder meer een huisvestingsbehoefte. Een positieve woon- en leefervaring in de studieperiode bindt studenten aan stad en regio. Een belangrijke conditie voor een positieve woonervaring is toereikende en aantrekkelijke studentenhuishuizing. Kortom, eenvoudig een woonruimte vinden in een prettige omgeving.
De huisvestingsbehoefte van studenten aan het regionaal georiënteerde middelbaar beroepsonderwijs wordt niet expliciet betrokken, gezien deze ook landelijk een zeer beperkte vraag genereert.
- *Aantrekkelijke binnenstad*

¹ studiejaar 2013-2014

Venlo heeft een compacte aantrekkelijke binnenstad met alle voorzieningen binnen handbereik. Ook wordt steeds meer ingezet op voorzieningen voor studenten, zoals the Hub. Daarnaast krijgen studenten op steeds meer plekken korting met de Venlo studentenpas. Denk hierbij aan korting bij sportclubs of het theater.

1.3 Studenten vasthouden voor Venlo

Het behoud van de jonge hoogopgeleiden in en om Venlo is essentieel als duurzame basis voor de regionale economie. Een uitdagende ambitie om de studenten na de studie vast te houden. Afstanden tot concurrerende steden en regio's zijn beperkt en jonge hoogopgeleiden zijn kritisch en stellen hoge eisen. Het werk moet interessant, uitdagend en hoogwaardig zijn. Zo ook het cultureel aanbod, het onderwijs, de woonmilieus, voorzieningen en carrièremogelijkheden voor de partner. Het totale pakket van Venlo als woon, werk- en leefomgeving moet aanspreken. Een opgave over de volle breedte van stad en regio.

Venlo zet op veel fronten grote stappen om deze ambitie waar te maken.

- *Venlo biedt afgestudeerde volop werkgelegenheid.*
Venlo wil hoogopgeleiden een vliegende start kunnen bieden in de regionale economie. De opleidingen in het hoger onderwijs sluiten direct aan op de speerpunten in de regionale economie. De podia voor kennisuitwisseling en innovatie dienen als springplank voor de afgestudeerden om een positie te verwerven bij regionale bedrijven. Broedplaatsen voor ondernemerschap en innovatie bieden talent de kans om direct op eigen benen te staan.
- *Venlo biedt interessante en uitdagende werkomgeving.*
Venlo wil hoogopgeleiden en hun partners een interessante en uitdagende werkomgeving bieden met groeimogelijkheden en toekomstperspectief. Denk hierbij aan de ontwikkeling van het werklandschap Greenport Venlo.
- *Venlo biedt een concurrerende woningmarkt.*
De ontspannen woningmarkt geeft Venlo een voorsprong op concurrerende regio's als Eindhoven en Nijmegen. De prijs-kwaliteit verhouding is zeer gunstig en de veelheid aan woonmilieus en woonvormen met altijd natuur en water op korte afstand, zijn overtuigende pluspunten.
- *Venlo biedt een hoogwaardige leefomgeving.*
De stedelijke faciliteiten in Venlo worden in de komende periode naar een hoger niveau getild. Met realisatie van voorzieningen, zoals de Maasboulevard, de vernieuwde Maaspoort, de bioscoop en het Poppodium in aanbouw, is een forse impuls aan het stedelijk centrum van Venlo gegeven.

Vanuit de beschreven context heeft de **Notitie Studentenhuisvesting** tot doel **om de ontwikkeling van toereikende en aantrekkelijke studentenhuisvesting te stimuleren**. Een belangrijke onderdeel van de ambitie om een duurzame basis te leggen voor het economische groeiperspectief van stad en regio.

2 Studentenhuisvesting anno 2014

De initiatieven om het onderwijs- en kennisinstellingen in Venlo te verbreden en te versterken zal nieuwe studenten naar Venlo trekken (denk hierbij aan de bachelor opleiding van die de Universiteit Maastricht wil beginnen- University College). Een toename van het aantal studenten zal leiden tot een hogere druk op de bestaande studentenhuisvesting en een toenemende maatschappelijke urgentie om nieuwe studentenhuisvesting te realiseren. Het bieden van toereikende en aantrekkelijke huisvesting is immers een belangrijke voorwaarde voor het binden van studenten aan Venlo. Hierbij is inzicht in de vraag naar studentenhuisvesting (nu en in de toekomst) en het aanbod van deze huisvesting essentieel.

Hoe staat Venlo er qua studentenhuisvesting voor in 2014? Inzicht in bestaand beleid, programma en infrastructuur en aanbod van studentenhuisvesting is vereist als vertrekpunt voor beleidsvorming.

2.1 Bestaand beleid, programma en infrastructuur

In de gemeente Venlo is studentenhuisvesting steeds meer verankerd in de beleidsdocumenten- zie kader. Dit was een aantal jaar geleden wel anders. Alle ontwikkelingen rondom hoger onderwijs hebben tot deze verankering geleid.

- **Visie op het Stedelijk Centrum (2012)**

Het aanbieden van studentenhuisvesting in het centrum van Venlo is een van de ambities uit de visie.

"Het vergroten van de voorraad studentenwoningen samen met vastgoedeigenaren, corporaties en ontwikkelaars, gekoppeld aan de behoefte als gevolg van de groei van het hoger onderwijs. Ruimtelijke focus op de zuidrand van de binnenstad en het kern winkelgebied. Een woonkwaliteit die in veel steden niet aan studenten geboden kan worden."

- **Woonvisie regio Venlo eo (2011-2015)**

In deze visie zijn een 5-tal woonopgaven benoemd. Het toevoegen voor bijzondere doelgroepen is hier een van. Studenten zijn hierbij expliciet benoemd. Hier ziet de regio de komende jaren een opgave.

- **Strategisch Akkoord - STRAK (2012-2015)**

Als het gaat om wonen in het centrum:

"Partners dragen gezamenlijk bij aan stadsontwikkeling door: studentenhuisvesting."

In het STRAK zijn echter geen programmatische of uitvoeringsafspraken vastgelegd. Deze zijn in de bilaterale afspraken met Antares en Woonwenz opgenomen.

Naast het verankeren in beleid is de ontwikkeling van infrastructuur en instrumentarium op het gebied van studentenhuisvesting voor huurders, verhuurders, onderwijsinstellingen en gemeente belangrijk. Ook hier zijn al belangrijke stappen in gezet. Als het gaat om de infrastructuur voor studenten is er het Studenten Informatie Punt (STIP). Daarnaast bestaat de projectgroep studentenhuisvesting. In deze projectgroep zijn de onderwijspartijen, de corporaties, Venlo Partners en de gemeente vertegenwoordigd.

STIP

Met behulp van Venlo Partners is het Studenten Informatie Punt ontstaan. De naam zegt het al, studenten kunnen hier informatie krijgen over alles wat hun aangaat, van vragen over bijbaantjes tot het huren van fietsen. Informatie over en het inzichtelijk maken van het aanbod van studentenhuisvesting is een belangrijke taak van het STIP. Het particuliere aanbod aan studentenkamers wordt voor een belangrijk deel via de site van het STIP aangeboden. Daarnaast vervult het STIP ook een rol bij de verhuur van de kamers die de corporaties aanbieden (veelal aan buitenlandse studenten).

Projectgroep studentenhuisvesting

Gemeente Venlo heeft het initiatief genomen om te starten met een projectgroep studentenhuisvesting. In deze projectgroep zijn de onderwijsinstellingen, de corporaties, Venlo Partners en de gemeente vertegenwoordigd. De projectgroep is enerzijds bedoeld om informatie met elkaar te delen, op die manier kan sneller ingespeeld worden op actuele ontwikkelingen. Anderzijds zijn er twee concrete opdrachten voor de projectgroep:

1. Vraag-en aanbod monitor opzetten
Inzicht in het aanbod en de vraag naar studentenhuisvesting is essentieel. Als basis voor de monitor is ervoor gekozen aan te sluiten op het systeem van het STIP. Dit is een dynamische database die makkelijk aangevuld kan worden als er nieuw aanbod bijkomt. De vraagzijde is moeilijker inzichtelijk te krijgen. Hiervoor is de informatie en de ervaringscijfers van de onderwijsinstellingen essentieel.
2. Professionaliseren STIP
Het STIP is voor veel studenten nu al de ingang als het gaat om huisvesting. Het is daarom logisch om te verkennen of de verhuur en wellicht in een later stadium ook het beheer volledig bij het STIP neer te leggen. Dus ook de verhuur van de kamers van de woningcorporaties. Venlo Partners heeft hier een business case voor opgesteld en deze wordt nu oa. door de corporaties getoetst ophaalbaarheid.

2.2 Bestaande studentenhuisvesting

Op dit moment is nog niet volledig inzichtelijk hoeveel studentenkamers er precies aanwezig zijn in Venlo. Studentenhuysvesting wordt immers (nog) niet in de statistieken over woningbouw als aparte categorie opgenomen. Toch krijgen we hier een steeds beter beeld van. De hierboven benoemde monitor moet het inzicht steeds completer maken. Het aanbod van de woningcorporaties hebben we volledig in beeld. Daarnaast zijn de kamers die door commerciële partijen (waaronder particulieren) worden verhuurd via het STIP bekend.

<i>type verhuurder</i>	<i>aantal kamers / studentenwoningen</i>
commerciële verhuur	100
sociale verhuur	200
Antares	121
Woonwenz	79
totale voorraad	ca. 300

In het bovenstaand overzicht is aangegeven hoeveel studentenkamers op dit moment in Venlo aanwezig zijn. Het monitoringssysteem zal als het verder uitgewerkt is ook meer inzicht kunnen geven in het kwalitatieve aanbod. Denk hierbij aan; gemeubileerd of niet, zelfstandig of gedeelde voorzieningen etc.

Naast het aanbod in Venlo is ook bekend dat er een behoorlijk deel van de Duitse studenten die bij Fontys studeren net over de grens in Kaldenkirchen wonen. Het aanbod bestaat daar uit ca. 500 woningen, waarvan 88 van het Baugesellschaft Nettental (woningcorporatie).

Het aanbod zoals nu bekend kan vertaald worden naar een kwalitatieve kenschets van studentenhuisvesting in Venlo anno 2014.

- Tot en met het studiejaar 2013-2014 is in Venlo een ontspannen markt voor studentenhuisvesting. Vraag en aanbod zijn wat omvang betreft redelijk in balans.
- Een groei in de vraag wordt door alle partijen waargenomen, maar heeft nog niet tot een druk op de markt voor studentenhuisvesting geleid.
- Het aanbod komt grotendeels voor rekening van de woningcorporaties. Dit aanbod wordt grotendeels bewoond door buitenlandse studenten.
- Het commerciële aanbod komt nu nog voor een groot deel voor rekening van particulieren aanbieders in de vorm van kamerverhuur door een huisbaas.
- Het merendeel van de uitwonende studenten in het Venlose hoger onderwijs is van Duitse herkomst en woont bij voorkeur aan de Duitse zijde van de grens. De studentenwoningen in Duitsland – met name Kaldenkirchen – zijn groter, voordeliger en het wonen in Duitsland voorkomt administratieve hindernissen.

3 Studentenhuisvesting: de opgave

De verwachting is dat verbreding en versterking van de kennis- en onderwijsinfrastructuur zal op korte termijn leiden tot een groei van de huisvestingsvraag van studenten. Hierbij moet vooral gedacht worden aan het starten van University College door de Universiteit Maastricht en in beperktere mate de verdere groei van de HAS. De huisvesting is nu nog toereikend, maar als de ontwikkelingen doorzetten dan zal er in de komende jaren een flinke opgave op ons afkomen als het gaat om het uitbreiden van de beschikbare studentenhuisvesting. Het biedt nu de kans om tijdig te faciliteren en te sturen op basis kansen en kwaliteiten.

In een innovatieve stad als Venlo is de ééndimensionale benadering van dit huisvestingsvraagstuk niet passend. Het stimuleren van studentenhuisvesting is namelijk niet alleen een volkshuisvestelijke zaak. De vraag luidt dan ook hoe kunnen we studentenhuisvesting slim inzetten, zodat het Venlo als stad ook 'iets' oplevert? Op de korte en lange termijn. Immers de stip aan de horizon is het binden van hoogopgeleide jongeren, de toekomstige kenniswerkers, aan Venlo in de studententijd.

Hieronder is studentenhuisvesting als opgave voor Venlo uitgewerkt. Een inventarisatie van de woonbehoefte, woonwensen en te combineren opgave(n) in het gewenste woonmilieu zijn vertaald naar een sturings- en toetsingskader voor het ruimtelijk beleid.

3.1 Woonbehoefte, woonwensen en de stad

3.1.1 *Ontwikkeling van de woonbehoefte*

Het 'ontstaan' van woonbehoefte vindt plaats in een veel korter tijdsframe, dan het ontwikkelen van structureel aanbod van studentenwoningen. Anderzijds is het aanbod na realisatie structureel en de vraag kan sterk blijven variëren. Grip op de dynamiek van de woonbehoefte is dus essentieel, evenals het nadenken over flexibiliteit om de pieken op te vangen.

Het bepalen van de woonbehoefte van studenten is nieuw en onzeker voor Venlo. De groei van de woonbehoefte is sterk afhankelijk van het succes van nieuwe opleidingen, nieuwe opleidingsrichtingen, een geslaagde ontwikkeling van de kennisinfrastructuur en ten slotte de mate waarin studenten ook in Venlo willen wonen. In deze Notitie studentenhuisvesting is de korte termijn 2014-2020 het uitgangspunt voor het bepalen van de woonbehoefte. Het programma dient jaarlijks te worden bijgesteld op basis van inschrijvingen en uitval bij de onderwijsinstellingen en het starten en doorgroeien van nieuwe opleidingen.

Het groeiperspectief van de Universiteit Maastricht zal naar verwachting de grootste vraag naar studentenhuisvesting opleveren. Met het starten van University College wil de Universiteit Maastricht in 2020 zo'n 700 studenten trekken. De groei in het hoger beroepsonderwijs komt veelal voor rekening van de HAS Venlo, zijn dit studiejaar gestart met 2 opleidingen en willen doorgroeien naar zo'n 800 studenten. Fontys Hogeschool heeft haar onderwijsvisie gewijzigd (Euregio-nale Stroom) Een belangrijke doelstelling om deze visie waar te maken is dat veel meer Duitse studenten in Venlo komen wonen. Op dit moment betreft het er zo'n 100 studenten. De ambitie van Fontys is dat dit een aantal van 600- is in 2020

Het is mogelijk de geprognosticeerde groei van het aantal studenten te koppelen aan landelijke kengetallen voor de behoefte aan studentenwoningen, zie onderstaand schema. Hiermee is de woonbehoefte voor Venlo voor de periode 2014-2020 af te leiden.

Prognose huisvestingsbehoefte studenten 2014-2020			
d.d. 01/11/2013			
<i>onderwijsniveau</i>	<i>landelijk kengetal (ABF Research)</i>	<i>geprognosticeerde groei studenten in Venlo</i>	<i>huisvestingsbehoefte In aantal student- woningen</i>
HBO	46%	1200	552
WO	75%	700	525
totaal		1.900	1077

Tabel 1: Prognose huisvestingsbehoefte studenten 2014-2020.

De ervaringen die we tot nu toe hebben opgedaan laten echter zien dat de landelijke kengetallen niet zomaar 1 op 1 naar Venlo zijn te vertalen. Zeker bij HBO onderwijs lijkt een aandeel van 46% op kamer erg hoog. De HAS geeft op basis van hun ervaringen in Den Bosch aan dat een percentage van 20% op kamers reëler is. Ook voor Fontys is een percentage van 46% nog niet reëel, aangezien een belangrijk deel van de Duitse studenten er nog voor kiest om in Duitsland op kamers te wonen.. Wel moet hierbij gezegd worden dat er door Venlo Partners een uitgebreid onderzoek is gedaan onder Duitse studenten oa. over de redenen waarom zij niet in Venlo wonen². Voor een belangrijk deel komt dit doordat Venlo nog onvoldoende in beeld is bij de Duitse student als studentenstad. Hier valt nog veel te winnen door bijvoorbeeld in te zetten op een marketing strategie specifiek gericht op de Duitse student. In de euregionale visie van Fontys is de doelstelling opgenomen dat in 2020 500 extra Duitse studenten in Venlo zullen wonen. Vooralsnog hanteren we het percentage van 75% wel voor WO. De Universiteit Maastricht verwacht dat de aard van de nieuwe bachelor opleiding mensen uit het hele land zal trekken. Hiermee zal een belangrijk deel van de nieuwe studenten huisvesting in Venlo zoeken. Met bovenstaande overwegingen in het achterhoofd, zal de verwachte opgave voor de periode 2014-2020 uit ca. **1200** studentenwoningen bestaan (waarvan 525 UM, 500 Fontys en 160 HAS).

Dit is een enorme opgave, zeker als we dit afzetten tegen het huidige aanbod van studentenwoningen. Het is echter een aanname en de werkelijke opgave is sterk afhankelijk van de daadwerkelijke groei van de onderwijsinstellingen. Een belangrijke taak van de projectgroep studentenhuysvesting blijft dan ook het monitoren van de vraagontwikkeling en het inschatten van de werkelijke opgave. Zeker in de startfase van de nieuwe opleidingen is het de verwachting dat de vraag naar huisvesting nog wat achterblijft, maar slaan de opleidingen aan dan kan het hard gaan en zal snel geschakeld moeten worden om voldoende huisvesting te realiseren.

3.1.2 *Woonvoorkeuren studenten*

Huisvesten van studenten is niet alleen kwantitatief, maar heeft ook een duidelijke kwalitatieve component. Het waardeoordeel over de kwaliteit van de studentenhuysvesting wordt grotendeels bepaald door de mogelijkheden om een geschikte

² German students in Venlo- How can Venlo become more attractive to German students? Venlo Partners (2013)

woonruimte te vinden in het gewenste woonmilieu. Voor Venlo dé kans om deze volkshuisvestelijke opgave te koppelen aan andere stedelijke opgaven in het gewenste woonmilieu. Kortom kansen zien en benutten, door gericht te sturen.

De woonwensen van studenten hangen direct samen met het dagelijkse levenspatroon en de beperkte mobiliteit en middelen van de doelgroep. De volgende landelijke trends zullen ook voor Venlo van toepassing zijn:

- Studenten hebben de voorkeur voor een levendige omgeving met een gezonde onrust, nabij horeca en voorzieningen, goed bereikbaar per openbaar vervoer en een beperkte afstand tot de onderwijsinstelling.
- Studenten hebben een voorkeur voor zelfstandige of semi-zelfstandige woonruimtes (2 tot 4 studenten met collectieve voorzieningen). Grotere woongroepen zijn minder gewild, tenzij op de eigen kamer is voorzien in een 'natte cel'.
- De gewenste oppervlakte van de kamer is sterk gerelateerd aan de huurprijs. In vergelijkbare steden is de gemiddelde kamerhuur € 285,- voor een woonruimte van circa 20 m². Studenten zijn bereid meer huur te betalen voor een kamer met breedband internetaansluiting.
- De woonwensen van studenten verschuiven gedurende de studieperiode, volgens een nagenoeg vast patroon. Oudere studenten hebben behoefte aan grotere woonruimtes en een nog sterkere voorkeur voor een hoogstedelijke omgeving en zelfstandige woonruimte. In Venlo zal deze woonwens zich wellicht nog meer etaleren, gezien een sterke groei van het percentage 'oudere' studenten is te verwachten. De nieuwe universitaire opleidingen bestaan enkel uit Master-opleidingen en de groei in het hoger onderwijs is sterk gericht op de internationale opleidingen, welke relatief oudere studenten aantrekt.

3.1.3 *Centrum-stedelijk woonmilieu: (periferie van de binnenstad*

De beschreven woonwensen van studenten komen sterk overeen met de kenmerken van het centrum-stedelijk woonmilieu, te weten de binnenstad en de periferie van de binnenstad. Een woonmilieu die door andere woonconsument veelal om dezelfde redenen wordt genegeerd.

De laatste decennia heeft de woonfunctie in de binnenstad veel terrein verloren. Juist dé functie, die buiten de winkeltijden voor levendigheid zorgt. En ook een bredere basis biedt voor diverse voorzieningen en de sociale controle intensiveert. Het mengen van primaire functies met verschillende gebruikspatronen, gedurende de dag en de week. In de Visie op het Stedelijk Centrum is het bevorderen van de levendigheid en diversiteit een prominente opgave. Het versterken van de woonfunctie in de binnenstad en het behouden van de woonfunctie in de periferie van de binnenstad zijn hierbij belangrijke middelen. Het ontwikkelen van studentenhuysvesting zal hier een positieve impuls op uitoefenen.

3.2 Sturen op de binnenstad

In de dagelijkse praktijk zal voor initiatieven voor studentenhuysvesting in de meeste gevallen een planologische afweging moet worden gemaakt. In dat geval heeft de gemeente de mogelijkheid om te sturen en/of te toetsen. Het ruimtelijk beleid voor studentenhuysvesting dient transparant en pragmatisch te zijn en vooral geen onnodige barrières op te werpen. Het ruimtelijk beleid stuurt op nieuwe huysvesting in (de periferie van) de binnenstad – de voorkeurszone. Maar maakt onder voorwaarden ook studentenhuysvesting buiten de binnenstad mogelijk.

Initiatieven waarvoor geen planologische afweging noodzakelijk is, zijn de zogeheten autonome initiatieven. Voor deze initiatieven ontbreekt het de gemeente aan instrumenten om te sturen of te toetsen. Toestaan is onder de huidige omstandigheden het enige alternatief.

3.2.1 Voorkeurszone studentenhuisvesting

Het verknopen van de woonwensen van studenten en stad leidt tot een voorkeurszone voor nieuwe huisvesting voor studenten. De binnenstad en de periferie van de binnenstad biedt voor student en stad de juiste randvoorwaarden en kenmerken voor het ontwikkelen van aantrekkelijke studentenhuisvesting. Om initiatieven te kunnen sturen is het voorkeursgebied voor studentenhuisvesting vertaald naar een zonering.

In deze voorkeurszone wordt aan initiatieven voor studentenhuisvesting in beginsel **altijd medewerking verleend**. De binnenstad prevaleert boven de periferie van de binnenstad. De prioriteit van de stedelijk opgave, om de woonfunctie te behouden, ligt in de binnenstad het hoogst.

Het onderscheid in prioriteit is vertaald naar twee zones, A en B.

- **Zone A**
De binnenstad van Venlo. Globaal gelegen tussen de Maas, het Wilhelminapark, het Julianapark en het spoor, inclusief de uitbreiding van het stedelijk centrum ten zuiden van het spoor – de Maaswaard.
- **Zone B**
De periferie van de binnenstad. Globaal gelegen op maximaal 10 minuten loopafstand van de binnenstad - Zone A. Het betreffen de eerste uitbreidingsgebieden van Venlo, die van oorsprong een sterk gemengd profiel kennen.



In bijgevoegde kaart zijn beide zones weergegeven. Zone A is klokgewijs begrensd door: *Noord-Buitensingel, Noord-Binnensingel, Mercatorstraat, Deken van Oppensingel, Keulse Poort, Koninginnesingel, Rodestraat, Dr. Cuijpersstraat, Hamelstraat* en de *Maas*. Zone B is klokgewijs begrensd door: *Dr. Blumenkampstraat, Bisschop Schrijnenstraat, Molenstraat, Laaghuissingel, Groenveldsingel, Francisca-nerstraat, Prinsenstraat, Kerkhofweg, Genbroekstraat, Emmastraat, Van Nijvenheimstraat, Wilhelmina Druckerstraat* en de *Maas*.

3.2.2 *Initiatieven buiten de voorkeurszone*

Het definiëren van een voorkeurszone betekent niet dat de gemeente Venlo een star beleid voert voor initiatieven buiten de voorkeurszone. Integendeel, Venlo wil het investeringspotentieel waar mogelijk benutten. Voor initiatieven die zich niet laten sturen en gelegen buiten de voorkeurszone, biedt het ruimtelijk beleid een toetsingskader.

Aan initiatieven buiten de voorkeurszone wordt **alleen medewerking verleend, mits** wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Het pand of de locatie is gelegen in het stedelijk gebied van Venlo, Blerick en Tegelen, niet in de dorpen of het buitengebied. Tegelen ligt relatief ver buiten de binnenstad van Venlo, maar heeft het compenserende voordeel van de nabijheid van onderwijsinstellingen.
- Maximaal 15% van de woningen in een straat is in gebruik is als studentenwoning. In straten met 5 woningen of minder is maximaal één studentenwoning toegestaan. In dit kader is een studentenwoning gedefinieerd als een gebouw met één of meerdere kamers voor de verhuur aan studenten.
- Maximaal 50% van het geregistreerde aanbod van studentenwoningen is buiten de voorkeurszone gelegen.³

De toetsingsvoorwaarden hebben tot doel een ongewenste concentratie van studentenwoningen buiten de voorkeurszone van student en stad te voorkomen. Gebieden buiten het stedelijk centrum hebben een beperkte opnamecapaciteit voor deze woonvorm en bieden niet de levendige omgeving waar de student naar op zoek is. De planologische afweging voor initiatieven buiten de voorkeurszone dient plaats te vinden in het kader van de juridisch-planologische procedure.

3.2.3 *Autonome initiatieven*

Autonome initiatieven kunnen zowel in de bestaande als nieuw te ontwikkelen bebouwing plaatsvinden, zonder toetsende rol van de gemeente in het kader van een juridisch-planologische procedure. In de vigerende bestemmingsplannen wordt namelijk geen onderscheid gemaakt tussen 'regulier wonen' en 'wonen voor studenten' als onderscheid in de bestemming 'wonen'. Panden met een woonbestemming kunnen dus zonder tussenkomst van de gemeente, in gebruik worden genomen als studentenwoning. Het huidige aanbod van studentenwoningen in Venlo behoort bijna volledig tot deze categorie. Dit betekent dat ook op gronden met een woonbestemming studentenwoningen kunnen worden opgericht, zonder noodzaak voor een planologische procedure. Het één en ander uiteraard mits passend binnen de bebouwingseisen van het bestemmingsplan.

In het geval van autonome initiatieven binnen de voorkeurszone is het gebrek aan een sturings- en toetsingskader geen direct gemis. Voor initiatieven buiten de voorkeurszone en met name buiten het stedelijk gebied van Venlo, Blerick en Tegelen is het ontbreken van een sturings- en toetsingskader wel een gemis. Als de

³ De vraag en aanbod monitor geeft hierin inzicht.

autonome initiatieven leiden tot ongewenste situaties in rustige woonmilieus of anderszins staan twee publiekrechtelijke sporen open voor bijsturing. Het bestemmingsplan en de Huisvestingsverordening.

- In de regels van bestemmingsplannen het gebruik van panden en gronden met een woonbestemming in de vorm van huisvesting van meer dan 4 studenten niet bij recht toestaan, buiten de voorkeurszone.
- Het vaststellen van een gemeentelijke Huisvestingsverordening op basis van de Huisvestingswet, waarin het onttrekken van reguliere woningen aan de voorraad vergunningplichtig wordt gesteld.

In dit stadium worden de opties voor bijsturing nog niet aan de orde.

In het hoofdstuk 4 is een uitvoeringsgericht programma opgenomen om toereikende en aantrekkelijke studentenhuysvesting te stimuleren in de voorkeurszone.

4 Studentenhuisvesting: de uitvoering

4.1 Stimuleren langs drie sporen

De **opgave** is helder: Venlo kan in de komende **7 jaar** zo'n 1.900 extra studenten in het hoger onderwijs verwelkomen waarvan circa **1200 woonruimte** zoeken!

De belangen voor student, stad en regio vragen om een proactieve houding van de gemeente in de uitvoering. In de komende periode moet de gemeente Venlo samen met de onderwijsinstellingen en huisvestingspartners pragmatisch en voorvarend aan de slag. Het uitvoeringsprogramma is opgesteld om langs drie sporen te stimuleren: faciliteren, motiveren en initiëren. De gemeente neemt hierin de rol van aanjager en regisseur.

1. **Faciliteren** heeft tot doel om een professionele infrastructuur en programmering op te zetten in samenwerking met de partners in onderwijs en huisvesting.
2. **Motiveren** moet ontwikkelende partijen en vastgoedeigenaars verleiden met voordeel, voorrecht en voorrang om studentenhuisvesting te realiseren in de voorkeurszone.
3. **Initiëren** is bedoeld om de kansen voor tijdelijke en permanente studentenhuisvesting in de voorkeurszone te verzilveren door kritisch naar de gemeentelijke posities te kijken.

Voor de uitvoeringsagenda van de onderstaande stimuleringsmaatregelen wordt verwezen naar bijlage 1.

4.2 Spoor1: faciliteren

Langs dit spoor zijn we al aan de slag. De projectgroep studentenhuisvesting biedt een platform om gesprek te blijven met de partners voor studentenhuisvesting.

4.2.1 *Infrastructuur*

In de projectgroep wordt samengewerkt en afgestemd. De projectgroep studentenhuisvesting heeft zoals eerder aangegeven 2 opdrachten:

- **Vraag en aanbod monitor studentenhuisvesting**
De monitor moet betrouwbare gegevens opleveren, vooral omdat er een behoorlijke opgave ligt als het gaat om nieuwe studentenhuisvesting.
- **Professionaliseren STIP**
Het moet voor studenten makkelijk zijn hun weg te vinden in Venlo. Een loket voor huisvesting hoort hierbij.

4.2.2 *Programma*

In paragraaf 3.1 is een indicatieve huisvestingsbehoefte voor de periode 2014-2020 bepaald aan de hand van de verwachte groei van het aantal studenten. Deels gekoppeld aan landelijke kengetallen voor uitwonende studenten per opleidingsniveau en deels gebaseerd op ervaringscijfers voor Venlo. In de projectgroep

studentenhuisvesting moet de indicatieve huisvestingsbehoefte voor de periode 2014-2020 gemonitord en bijgesteld worden naar mate we meer inzicht krijgen in de daadwerkelijk groei van het aantal studenten.

In een aanzienlijk deel van de groei zal middels autonome initiatieven worden voorzien. In vergelijkbare studentensteden wordt circa 50% van de studentenwoningen/kamers via het autonome circuit aangeboden. Het autonome aanbod zal ook hier op de groei in spelen.

Als we uitgaan van deze 50% dan zal via autonome initiatieven het studentenwoningaanbod toenemen met **600** woningen in de periode 2014-2020.

Via te ontwikkelen initiatieven zullen dan nog eens **600** studentenwoningen in de periode 2014-2020 gerealiseerd moeten worden.

4.3 Spoor 2: motiveren

De ontwikkelingen in het hoger onderwijs leiden tot een sterke groei in de vraag naar studentenwoningen en vereist een adequate inspanning van sociale en/of commerciële huisvesters op de korte termijn. De huisvesters zijn tot op heden terughoudend, gezien de huidige ontspannen markt en lijken de urgentie af te wachten. Gezien het belang van aantrekkelijke en kwalitatieve studentenhuisvesting voor stad en regio is een sterke impuls dan ook onmisbaar. De gemeente Venlo wil initiatieven voor studentenhuisvesting stimuleren door te verleiden.

4.3.1 *Verleiden*

In het stedelijk centrum - de ideale plek voor student en stad – zijn volop kansen voor nieuw huisvesting. Nieuwbouw, verbouw, functieverandering of als tijdelijk voorziening. Om het ontwikkelingsproces op gang te brengen blijkt de markt verleid te moeten worden om initiatieven in het voorkeurszone te ontplooiën. Verleiden met stimuleringsmaatregelen in de zin van **voordeel, voorrecht** en **voorrang**.

In Zone A is een maximale inzet van onderstaande stimuleringsmaatregelen voorzien. Het gebied sluit het beste aan bij de woonwensen van de student en heeft de hoogste prioriteit als stedelijke opgave. In Zone B is een soberdere inzet van stimuleringsmaatregelen voorzien. Het gebied is het beste alternatief. In het overige stedelijk gebied van Venlo, Blerick en Tegelen zijn geen stimuleringsmaatregelen van toepassing.

	stimuleringsmaatregel	Zone A	Zone B
voordeel	korting op legeskosten bouwvergunningsprocedure	50% korting op leges (1,6 % van bouwsom)	25 % korting op leges (1,6 % van bouwsom)
voorrecht	in beginsel altijd medewerking verlenen aan, mits voldaan wettelijke verplichtingen en voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> • planologische procedure; • vergunningenprocedure (bouw, gebruik en/of gebruiksvergunning). 	Geen onderscheid tussen zone A en B.	

	de parkeernormen voor studentenhuisvesting, zoals door de gemeente Venlo gehanteerd op basis van het ASVV 2004, zijn maar beperkt van toepassing ⁴ .	<ul style="list-style-type: none"> • geen parkeervoorzieningen voor gebruiker • geen parkeervoorzieningen voor bezoekers, voldoende ruimte openbare parkeervoorziening 	<ul style="list-style-type: none"> • geen parkeervoorzieningen voor gebruiker • wel parkeervoorzieningen voor bezoekers
voorrang	Fatale termijnen en termijnen van orde in procedures niet worden overschreden en waar mogelijk versneld behandeld.	Geen onderscheid tussen zone A en B.	
	Door aan de voorzijde duidelijke criteria en voorwaarden (o.b.v. wet- en regelgeving) te stellen kan planologische medewerking en/of vergunningverlening formaliteit worden.	Geen onderscheid tussen Zone A en B.	

De stimuleringsmaatregelen leiden voor de huisvesters tot flinke besparingen in tijd en geld. Voor de gemeente zijn het daarnaast geen extra kosten, maar minder inkomsten. De inkomsten worden in de meeste gevallen echter wel naar voren in de tijd gehaald, de betreffende panden of locaties worden in de huidige situatie niet door de markt opgepakt en blijven leegstaan of braak liggen.

4.4 Spoor 3: initiëren

De opzet van een professionele infrastructuur, programmering en stimuleringsmaatregelen zullen een impuls voor nieuwe huisvesting vormen. Enige drempelvrees kan echter niet worden uitgesloten. Voor de gemeente zaak om zich ook eens op de mogelijkheden in het eigen vastgoed en gronden te oriënteren, uitsluitend in de voorkeurszone met een accent op Zone A.

In de binnenstad en in mindere mate in de periferie van de binnenstad heeft de gemeente relatief veel (tijdelijk) vastgoed en gronden in eigendom. Verworven in het kader van grootschalige herstructureringsprojecten, zoals Q4. Of panden/gronden ten behoeve van taken en dienstverlening of maatschappelijke voorzieningen. Het inperken van de overheidstaken en het clusteren van voorzieningen zal in de komende periode leiden tot het afstoten van diverse panden/gronden, welke mogelijk een functieverandering kunnen ondergaan tot studentenhuisvesting.

Het (tijdelijk) gemeentelijk onroerend goed kan ingezet worden om in een flexibele schil van tijdelijke huisvesting te voorzien en de ontwikkeling van permanente huisvesting te bevorderen. Een onderscheid wordt gemaakt tussen panden/gronden waarvoor wel en geen nieuwe functie is voorzien:

- Bij de panden/gronden waarvoor wel nieuwe functie is voorzien, maar in afwachting van planvorming, ontwikkelingsstadium of markt geen functie vervult. Deze panden en gronden kunnen gebruikt worden ten behoeve van tijdelijke studentenhuisvesting. Additioneel voordeel is het voorkomen van verloedering, verkrotting of ongewenst gebruik in de tussenliggende periode.

⁴ Uit landelijk onderzoek blijkt dat slechts 1,1% van de studenten (uit- en thuiswonend) een auto heeft (bron: Studentenhuisvesting: feiten en trends 2008, *Kences 2009*.)

- Bij de panden/gronden waarvoor nog geen nieuwe functie is voorzien, kan worden gestuurd op de herontwikkeling ten behoeve van permanente studentenhuysvesting. Indien hier een leegstandsperiode aan vooraf gaat is een combinatie met tijdelijke huysvesting mogelijk.

De stimuleringsmaatregelen in paragraaf 4.3.11 kunnen ook voor de ontwikkeling van deze initiatieven worden ingezet.

4.4.1 *Tijdelijke huysvesting*

Onderstaand zijn twee typen kansen benoemd en uitgewerkt om panden/gronden in gemeentelijk eigendom tijdelijk in te zetten voor studentenhuysvesting. Waar mogelijk zijn ter illustratie voorbeelden gegeven. Let wel: hiervoor heeft geen planvorming of besluitvorming plaatsgevonden.

	projectpand	projectlocatie
<i>toelichting</i>	bestaande panden verworven voor stedelijke vernieuwing in afwachting van sloop of renovatie, met een voormalige functie voor wonen, zorg, kantoor of onderwijs, tijdelijk inzetten als studentenwoning o.b.v. Leegstandswet	braakliggende gronden of slooplocaties verworven voor stedelijke vernieuwing, in afwachting (van sloop en) herontwikkeling, tijdelijk inzetten door plaatsen mobiele units
<i>voorbeelden</i>	• diverse panden in Q4	• Q4 – Noord Buitensingel
<i>duurzaam</i>	tijdelijk aanbod, max. 5 jaar (wet) ⁵	tijdelijk aanbod, max. 5 jaar (wet)
<i>beschikbaar</i>	korte termijn: 1-3 mnd	korte termijn: 1-6 mnd
<i>aanvullende kansen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • voorkomen verloedering • continuïteit (woon)functie 	<ul style="list-style-type: none"> • impuls voor de omgeving • continuïteit gebruik
<i>acties</i>	<ul style="list-style-type: none"> • samenstellen lijst tijdelijke eigendom in Zone A en B <ul style="list-style-type: none"> ○ potentie voor studenten bepalen (fysieke capaciteit / verhuurperiode) ○ regelmatig actualiseren • bewustwording mogelijkheden tijdelijke verhuur: <ul style="list-style-type: none"> ○ projectfasering ○ kostendrager voor beheer 	<ul style="list-style-type: none"> • samenstellen lijst tijdelijke eigendom in Zone A en B <ul style="list-style-type: none"> ○ potentie voor studenten bepalen (fysieke capaciteit / verhuurperiode) ○ regelmatig actualiseren • bewustwording mogelijkheden plaatsen mobiele units: <ul style="list-style-type: none"> ○ projectfasering ○ kostendrager voor beheer • planologische begeleiding van tijdelijke initiatieven

De inzet van de tijdelijke huysvesting is vooral bedoeld om de pieken in de vraag op te kunnen vangen, een **flexibele schil**. Het beheer van de projectpanden zal worden uitgevoerd door de betreffende projectorganisatie of het team Vastgoed van de gemeente, hetgeen past binnen de huidige systematiek van tijdelijke verhuur of beheer.

4.4.2 *Sturen op herontwikkeling*

Onderstaand zijn twee typen kansen benoemd en uitgewerkt om panden/gronden in gemeentelijk eigendom permanent in gebruik te nemen voor studentenhuysvesting.

⁵ Naar verwachting zal deze termijn in 2014 verlengd worden naar 10 jaar

	wachtkamer-pand	wachtkamer-locatie
<i>toelichting</i>	bestaande panden in eigendom van de gemeente, waarvan de huidige functie definitief is vervallen, nog geen nieuwe functie heeft en sloop geen optie is	braakliggende gronden of slooplocaties in eigendom van de gemeente, waarvan de huidige functie is vervallen en nog geen nieuwe plannen zijn opgestart
<i>duurzaam</i>	structureel aanbod, gevoelig transformatie regulier aanbod	structureel aanbod
<i>beschikbaar</i>	midden termijn: 3 tot 12 mnd.	lange termijn: 12 tot 30 mnd.
<i>aanvullende kansen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • voorkomen verloedering • behoud bestaand pand 	<ul style="list-style-type: none"> • voorkomen verloedering • versnellen herontwikkeling
<i>acties</i>	<ul style="list-style-type: none"> • actuele lijst te verkopen panden <ul style="list-style-type: none"> ◦ potentie voor studenten bepalen • gerichte benadering aanbieders studentenhuisvesting in verkooptraject 	<ul style="list-style-type: none"> • actuele lijst te verkopen gronden <ul style="list-style-type: none"> ◦ potentie studentenhuisvesting bepalen • verkooptrajecten inrichten met accent op studentenhuisvesting <ul style="list-style-type: none"> ◦ gerichte benadering aanbieders studentenhuisvesting ◦ uitschrijven prijsvraag voor betreffende locaties • studentenhuisvesting meenemen in Dynamische Woningbouw Programmering

4.5 Evaluatie 'Notitie Studentenhuisvesting'

In de loop van 2016 dient het voorliggende beleidskader te worden geëvalueerd. Op basis van de behaalde resultaten - de groei van het aantal studenten en gerealiseerde huisvesting - worden bovenstaande stimuleringsmaatregelen tegen het licht gehouden. Het behaalde effect van en nut en noodzaak om de stimuleringsmaatregelen in (gewijzigd) stand te houden zijn onderdeel van de evaluatie.

Bijlage

Bijlage 1

Uitvoeringsagenda

De verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de stimuleringsmaatregelen ligt bij de Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, beleidsadviseur Wonen. Bij de uitvoer zijn echter meerdere afdelingen betrokken, onderstaand wordt per spoor de betrokkenheid van andere afdelingen en eventueel externe partners kort toegelicht.

- **Spoor 1: faciliteren**
 - Continueren uitgezette koers met de projectgroep studentenhuisvesting.

- **Spoor 2: motiveren**
 - Het inspireren van derden heeft extra aandacht nodig voor de buitenwacht. De Afdeling Ruimte en Economie moet in samenwerking met de Afdeling Communicatie een extern communicatietraject vaststellen. Hier kan Venlo Partners ook een belangrijk rol spelen vanuit het oogpunt van stadspromotie en imago..
 - Het doorvoeren van de 'verleidingstactieken' moet in samenwerking met de Afdeling Gebouwde Omgeving, Openbare werken en Ruimte en Economie worden opgepakt voor implementatie in prioritering, beleidslijn en beoordeling als onderdeel van de huidige werkzaamheden.

- **Spoor 3: initiëren**
 - Voor het beheer van tijdelijke panden/gronden is de huidige Afdeling Ontwikkelbedrijf primair verantwoordelijk. In de huidige situatie wordt het beheer zoveel mogelijk binnen de betreffende projectorganisatie of bij externe partners gelegd. De Afdeling Ruimte en Economie kan een ondersteunende rol vervullen, met name in het beoordelen van de kansen en als intermediair.
 - Voor de verkoop panden/gronden is de huidige Afdeling Ontwikkelbedrijf primair verantwoordelijk. De Afdeling Ruimte en Economie kan een ondersteunende rol vervullen, met name in het beoordelen van de kansen en als adviseur in het verkooptraject.

In de meeste gevallen gaat het niet om extra werkzaamheden, maar om een andere mindset of initiatieven in een andere context plaatsen. De uitvoeringstaken kunnen verweven worden met de bestaande taken, al dan niet door deze op onderdelen anders in te richten. Onderstaand is de uitvoeringsagenda vertaald naar lijst van actiepunten, gegroepeerd per spoor.

Actiepunten bij uitvoeringsagenda

Spoor 1: faciliteren

- monitor Student & Huisvesting
- periodiek overleg projectgroep studentenhuysvesting, ca. 4 p/j

Spoor 2: motiveren

- communicatieplan opstellen stimuleringskader Studentenhuisvesting voor eigenaren, ontwikkelaars en makelaars
- actief benaderen eigenaren geschikte panden en locaties
 - lijst samenstellen, regelmatig actualiseren
 - in overleg treden
- studentenhuisvesting bewust een plaats geven in beleids- en beoordelingstrajecten: programma van eisen locaties, onderdeel gebiedsvisie, Woonmonitor, Dynamische Woningbouw Programmering, Regiovisie Wonen
- stimuleringsmaatregel 'voordeel': aanpassen legesverordening
- stimuleringsmaatregel 'voorrecht': aanpassen beleidslijn parkeren t.a.v. studenten
- stimuleringsmaatregel 'voorrang':
 - randvoorwaarden en toetsingscriteria in beeld brengen
 - duidelijke checklist opstellen
 - implementeren planologisch/ vergunningtraject tot formaliteit

Spoor 3: initiëren

- overzicht tijdelijk te verkopen panden/gronden in Zone A en B
 - lijst samenstellen, regelmatig actualiseren
 - potentie voor studenten bepalen (fysieke capaciteit / verhuurperiode)
- huurtraject inrichten voor tijdelijk gebruik studentenhuisvesting
 - beheer panden (intern, indien binnen projectorganisatie)
 - beheer gronden en mobiele units: zoeken naar externe partner, uitgangspunt kostenneutraal
 - planologische begeleiding van tijdelijke initiatieven panden/gronden
- verkooptraject inrichten voor panden/gronden met perspectief
 - gerichte benadering aanbieders studentenhuisvesting
 - uitschrijven prijsvraag voor betreffende locaties
- bewustwording mogelijkheden tijdelijke verhuur als kans
 - kostendrager tijdelijk beheer
 - gevolgen projectfasering
