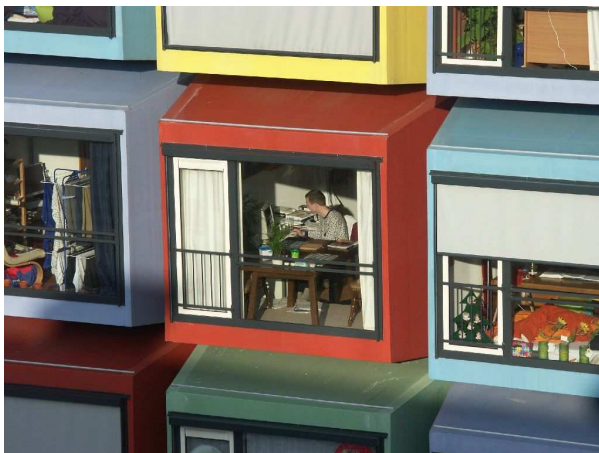


# Actieplan Studentenhuisvesting Utrecht (ASU)

Stand van zaken najaar 2013



- |             |  |
|-------------|--|
| Bijlage I   | Projectenlijsten                         |
|             | a) nieuwbouw en transformaties           |
|             | b) tijdelijke eenheden in sloopcomplexen |
| Bijlage II  | Kaarten                                  |
| Bijlage III | Campuscontracten                         |

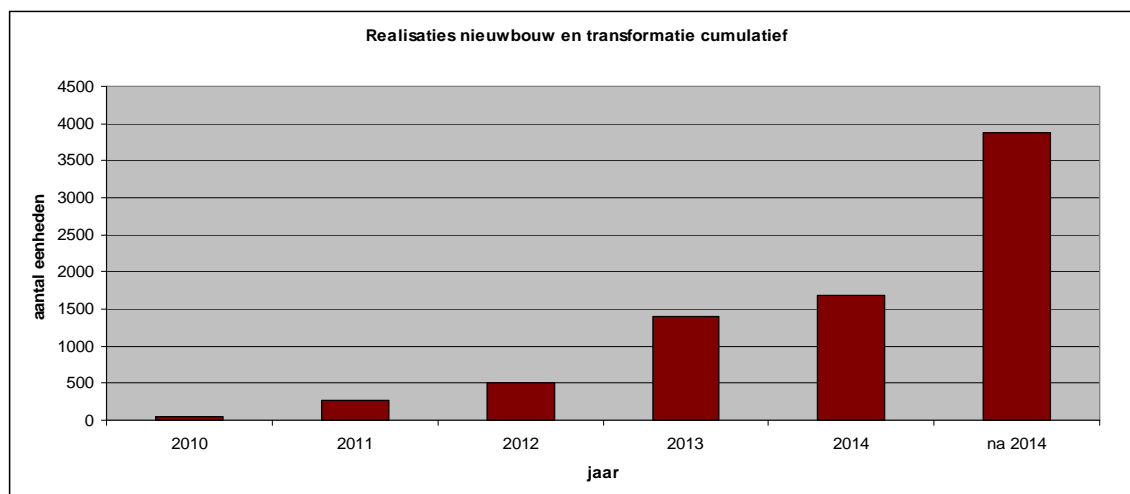
## Samenvatting

In juni 2012 is het Actieplan Studentenhuisvesting Utrecht (ASU) verschenen, met een ambitie om 4000 studenteneenheden toe te voegen, door middel van nieuwbouw; transformatie van leegstaand vastgoed en door tijdelijke verhuur van sloopwoningen. Ook zijn er acties gericht op kansrijke coalities en ondersteunende maatregelen, zoals wet- en regelgeving.

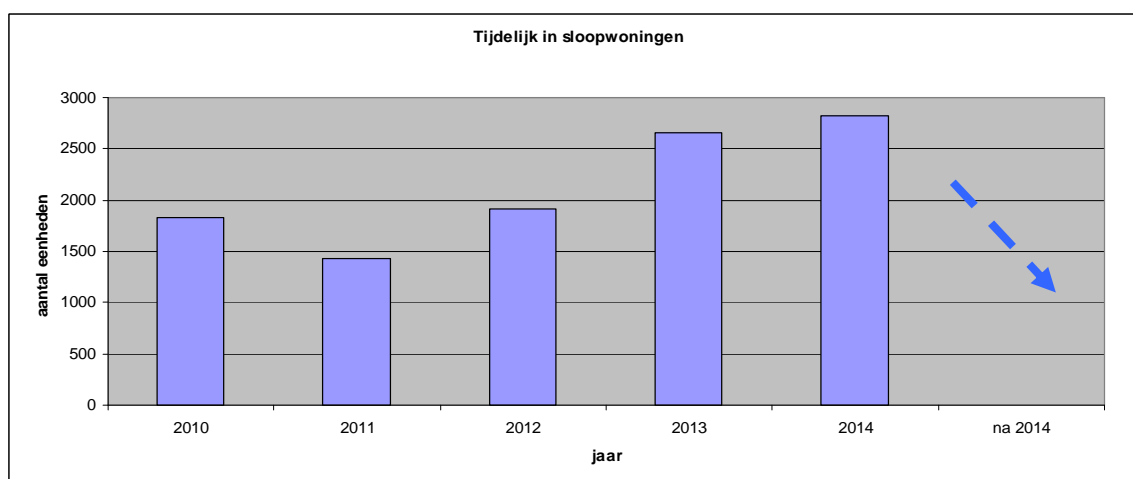
De inspanningen hebben gewerkt. De doelstelling om 4000 eenheden voor studenten toe te voegen is haalbaar. Binnen de collegeperiode worden 1700 eenheden gerealiseerd en 2200 voorbereid. Bij elkaar gaat het om 3900 eenheden. Ook is er nog een grote voorraad aan kansrijke locaties, waarvan er wellicht ook nog een aantal op korte termijn wordt gerealiseerd. Doordat het aantal tijdelijke eenheden in sloopcomplexen op dit moment erg hoog is (2650 eenheden), wordt het tekort ook al op korte termijn verminderd.

De lijst met gerealiseerde projecten en planvoorraad is terug te vinden in bijlage I en op de kaart 'foto van het moment' in bijlage II. De extra locaties met kansen staan afgebeeld op de tweede kaart in bijlage II.

Onderstaande grafiek illustreert het verloop van gerealiseerde projecten en de planvoorraad (exclusief kansrijke locaties waar nog geen initiatiefnemer of startdocument voor is).



De grafiek met de tijdelijke eenheden in sloopcomplexen laat zien dat het aantal eenheden vanaf nu eerst nog iets zal stijgen, maar daarna afneemt, omdat locaties permanent tot ontwikkeling komen en er weinig nieuwe sloopprojecten bijkomen.



In onderstaand schema is een overzicht gegeven van de voortgang van de acties. De vorige versie van het ASU bestond uit tien acties. Hieraan zijn nieuwe acties toegevoegd. Deze zijn in onderstaand overzicht met een \*) gemarkeerd.

Actie	Stand	Opmerkingen
<i>Cijfermatige onderbouwing</i>		
1. Behoeftcijfers monitoren *)		Uit landelijke monitor studentenhuysvesting (Apollo) blijkt een tekort van 6900 eenheden en groei van 1010 tot 2020 (exclusief ROC-studenten) De wachttijden bij de SSH nemen af. De huidige wachttijd is 14 maanden. De afzetmogelijkheden blijven goed.
2. Monitoren effect campuscontracten *)		Onderzoek naar effecten geweest. Door campuscontracten meer instroom mogelijk.
<i>Locaties</i>		
3. Tijdelijke verhuur sloop- of renovatiewoningen		Aantallen toegenomen a.g.v. uitstel of afstel sloopprojecten. Na 2015 wordt er weer een daling verwacht.
4. Nieuwbouw		Vb van grote projecten zijn Cartesiusdriehoek en Uithof
5. Transformatie leegstaand vastgoed		Vb van grote projecten zijn Archimedeslaan, De Sterren, Ziekenhuis Oudenrijn, Campus KPN.
6. Stedelijk afwegingskader voor nieuwe locaties		Kansrijke gebieden zijn Uithof/Rijnsweerd, Utrecht West en Leidsche Rijn Centrum voor grootschalige nieuwbouw en daarnaast transformatielocaties.
<i>Kansrijke coalities</i>		
7. Stuurgroep en bestuurlijk overleg met SSH		Loopt
8. Serie Rondetafelgesprekken met Utrechtse stakeholders		Belangstelling vanuit de markt is groot. Nuttig platform voor kennisuitwisseling en eventueel gezamenlijke lobby.
9. Potentiële investeerders *)		Het aantal neemt toe. De SSH blijft een belangrijke speler, maar er komen ook steeds meer particuliere initiatiefnemers.
<i>Ondersteunende maatregelen</i>		
10. Aanpassen wet- en regelgeving		
o Verhuurderheffing en aanpassing puntenselsel alleen voor zelfstandige eenheden; niet voor onzelfstandige.		Heffing op zelfstandige eenheden heeft negatief effect. En nog geen duidelijkheid over mogelijke verandering huurpuntenstelsel (wws) voor kamers. Investerings worden uitgesteld of afgeblazen.
o Versoepeling bouwbesluit		Minimum oppervlak zelfstandige eenheid van 24 naar 18m <sup>2</sup>
o Tijdelijke ontheffing bestemmingsplan		Verlengd van 5 naar 10 jaar. Uitvoerbaar in het voorjaar van 2014.
o Loting voor o.a. starters in woonruimteverdeling		Gunstig voor uitstroom uit studenteneenheden.
11. Parkeernorm		Parkeernorm is verlaagd naar 0,1 pp/eenheid, conform landelijk actieplan. Met deelautogebruik kan deze norm nog verder oplaag.
12. Ruimtelijke procedures en participatie*)		Bezwaar van bewoners zorgt soms voor vertraging, ondanks zorgvuldig voortraject.
13. Keurmerk kamerverhuur		Vastgoedbelang en VIDUIS zijn niet met een gedragen voorstel gekomen.
14. Dynamisch stedelijk masterplan (DSM*)		Naast aandacht voor kwantiteit ook aandacht voor kwaliteit.

## Nadere toelichting op de acties

### *Cijfermatige onderbouwing*

#### 1. Behoeftcijfers monitoren

##### *Studentenwoonmonitor*

Er zijn verschillende bronnen die het tekort aan studenteneenheden beschrijven. In de vorige versie van het ASU is de Studentenwoonmonitor uit 2011 aangehaald. Hieruit blijkt een tekort van 9000 woningen, ongeveer evenveel kamers als zelfstandige eenheden. Op basis van deze cijfers is de ambitie om 4000 studenteneenheden extra te realiseren op gesteld.

##### *Landelijke monitor (Apollo 2013)*

In 2012 is de Landelijke monitor studentenhuysvesting verschenen in opdracht van het ministerie en Kences (landelijk samenwerkingsverband van studentenhuysvesters). Hiervan is op 26 september j.l. de tweede versie uitgebracht.

In 2012 werd de spanning (lees tekort) op de studentenmarkt geraamd op 7900 studenteneenheden. Zonder maatregelen zou dit tekort oplopen met nog eens 2400 woningen tot 2020, als gevolg van de toename van het aantal studenten.

In 2013 wordt de spanning (of tekort) iets lager geschat en is ook de groeivoorspelling iets kleiner. In 2013 is de spanning (lees tekort) 6900 en is er een groei tot 2020 van 1010 studenteneenheden. Als oorzaken voor de daling worden aangedragen dat de instroom en gemiddelde verblijfsduur omlaag zijn gegaan. Voor de langere termijn wordt verwacht dat er landelijk eerst nog studenten bijkomen en er na 2025 een daling inzet. Per saldo is er tussen 2021 en 2030 geen extra groei.

In de landelijke monitor zijn de cijfers van ROC studenten niet meegenomen. Deze zijn in 2011 in de Utrechtse Studentenwoonmonitor wel meegenomen, wat het grotere tekort uit 2011 ook deels verklaart. In 2011 ging het om bijna 3000 studenten aan een ROC die, naast de 7000 studenten aan Universiteit (UU) en Hogeschool (HU) op zoek waren naar een kamer.

##### *Wachttijden SSH*

De wachttijden bij de SSH lopen terug. Tussen januari en september 2012 schommelde de gemiddelde wachttijd van de grote SSH complexen nog tussen de 17 en 19 maanden. In 2013 in diezelfde maanden schommelt de wachttijd tussen de 13 en 15 maanden. Een belangrijke verklaring is de invoering en handhaving van het campuscontract (zie ook onder volgende actie). Ook de toename van het aantal woningen dat wordt verhuurd in sloopcomplexen vermindert de druk op de markt (zie actie 3). En natuurlijk is de oplevering van het grote complex De Sterren een verklaring voor het teruglopen van de wachttijd.

##### *Kwalitatieve vraag*

Uit alle bronnen blijkt dat onder instromers (vooral jongere eerstejaars) een grote behoefte is aan onzelfstandige woningen en onder doorstromers (ouderejaars) een behoefte aan zelfstandige woningen. Betaalbaarheid is hierbij een belangrijk criterium. Vanaf 23 jaar heeft iemand in een zelfstandige eenheid recht op huurtoeslag.

Uit de projectenlijst in de bijlage valt af te lezen dat het aantal gerealiseerde woningen vanaf 2010 en de planvoorraad voor het grootste deel bestaat uit onzelfstandige eenheden. Dit wordt vooral veroorzaakt door de verhuurderheffing die alleen geldt voor zelfstandige eenheden. Dat er ook behoefte is aan zelfstandige eenheden zal verder worden uitgedragen.

##### *Conclusie*

Uit alle bovenstaande cijfers blijkt dat het tekort aan studentenhuysvesting nog altijd groter is dan de ambitie van 4000 woningen. De zoektocht naar kansrijke locaties en initiatiefnemers blijft hiermee nodig. Naast onzelfstandige eenheden, blijft ook de behoefte aan zelfstandige eenheden groot.

## 2. Monitoren effect campuscontracten (zie bijlage)

Het gaat hierbij om een nieuwe actie, n.a.v. vragen uit de commissie. In opdracht van de gemeente en SSH is een onderzoek door Bestuursinformatie uitgevoerd naar de effecten van campuscontracten. Het onderzoek is in de bijlage toegevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat er, zoals verwacht, meer instroom mogelijk is, doordat de uitstroom uit studentenkamers wordt versneld. Ook is er begrip over het campuscontract onder de doelgroep. Het veronderstelde neveneffect dat uitstromers nu moeilijker aan een kamer komen valt mee: driekwart van de uitstromers wil in Utrecht blijven wonen en tweederde slaagt daarin. Het gaat weliswaar niet altijd om de woonruimte van hun voorkeur, maar ze blijven wel voor de stad behouden. En met de geplande starterswoningen van o.a. Jebber en initiatiefnemers in het middeldure huursegment in het vooruitzicht wordt de situatie van de starters ook verbeterd. En ook door de lotingsystematiek in de woonruimteverdeling hebben starters meer kans om aan een woning te komen. Wel lijken de kleine zelfstandige woningen van de SSH een belangrijke tussenstap voor de starters, die nu eerder op de markt komen door het campuscontract. Vanwege het terugkopen van de wachttijden en de belangrijke schakel die de kleine zelfstandige eenheden vormen, onderzoekt de SSH of uitrollen en handhaven van nieuwe campuscontracten voor deze zelfstandige woningen moet worden herzien. Dit is nog in overleg met belanghebbenden, zoals de huurderskoepel.

## ***Locaties (zie bijlage I en II)***

Op de kaart in de bijlage ('Foto' van het moment) is de stand van zaken van alle projecten te zien. In de bijlage is de lijst opgenomen met de detailinformatie. Het gaat om een flexibele, steeds aan de ontwikkelingen aan te passen stand van zaken m.b.t. projecten voor studentenhuisvesting.

In de commissiebehandeling van de eerste versie van het ASU zijn vragen gesteld over de risico's, die benoemd zijn in het projectenoverzicht in de bijlage. Er is nu een indeling gemaakt, waarbij een onderscheid is gemaakt in:

- Gerealiseerde projecten
- Planvoorraad. Tot de planvoorraad worden projecten gerekend, waarbij minimaal een startdocument is vastgesteld en waarbij er een initiatiefnemer is.

Daarnaast zijn er nog kansrijke locaties waarvoor nog geen initiatiefnemer is of waarvoor nog geen startdocument is vastgesteld. Deze locaties zijn gebaseerd op basis van het stedelijk afwegingskader (zie punt 6).

Binnen de collegeperiode worden 1700 eenheden gerealiseerd en 2200 voorbereid. Bij elkaar gaat het om 3900 eenheden. Ten opzichte van de eerste versie van het ASU zijn er de volgende projecten bijgekomen: Zamenhofdreef, Zevenwouden, Cartesiusdriehoek. Daarnaast hebben de spaceboxen van de SSH weer een nieuwe locatie gevonden, te weten op de Achimedeslaan.

Hoeveel eenheden er vanuit de kansrijke locaties nog bijkomen is nu lastig te voorspellen, maar er lopen tenders voor Overtuin en Leidsche Rijn Centrum. En binnenkort starten de tenders voor het belastingkantoor en Ravellaan 96.

## 3. Tijdelijke verhuur sloop- of renovatiewoningen

In de vorige versie van het ASU is aangegeven dat er de komende jaren ongeveer 1500 tijdelijke woningen of kamers in sloop- of renovatieprojecten op de markt zijn. Op dit moment gaat het al om 2650 kamers en woningen, 2300 kamers door de SSH en 350 woningen door Wolf Huisvestingsgroep in Eiland 8, Kanaleneiland. De woningen in Eiland 8 worden veelal door studenten en starters bewoond. In 2013 gaat het in totaal om 663 bewoners. Hoeveel daarvan studenten zijn is niet bekend. In de bijlage I is het overzicht van de projecten opgenomen. In de figuur op pagina 2 is dit gevisualiseerd.

De toename tussen 2010 en 2014 is ongeveer 1000 woningen. Het aantal is zo erg toegenomen, omdat sloopbeslissingen worden uitgesteld, vanwege de rijksmaatregelen rondom de verhuurdersheffing. De verwachting is dat de aantallen volgend jaar nog iets oplopen en daarna sterk gaan dalen, als sloop- en renovatieprojecten tot uitvoering komen en er weinig nieuwe worden toegevoegd, vanwege de beperkte middelen.

Bij een aantal projecten, zoals Thomas a Kempis, exploiteert SSH langer door voor studenten en is een kwaliteitsimpuls gegeven.

#### 4. Nieuwbouw

In bijlage I is een overzicht opgenomen van alle projecten, waaronder ook de nieuwbouwlocaties. Voorbeelden van grote nieuwbouwprojecten zijn de Cartesiusdriehoek en Johanna op de Uithof.

Nieuw zijn projecten, waar met snelle bouwmethoden tijdelijke of semipermanente studentenhuysvesting gerealiseerd kan worden. Het verschil tussen tijdelijke of semipermanent zit in de ruimtelijke procedure die wordt gevolgd. Indien de locatie tijdelijk wordt omgezet naar wonen, spreken we over tijdelijke studentenhuysvesting. Semipermanent wordt hier gebruikt als er een permanente wijziging van de bestemming plaatsvindt, maar de hoogte van de investering en daarmee de exploitatietermijn korter is dan bij permanente huysvesting. Meestal gaat het om een exploitatietermijn en contractduur met de eigenaar van tien tot vijftien jaar. Eventueel kan daarna besloten worden de woningen langer te behouden, te vervangen of te upgraden. De reden om te kiezen voor een tijdelijke of semipermanente invulling is gelegen in de slechte afzetmogelijkheden op de woningmarkt op dit moment van bijvoorbeeld koopprogramma, waardoor ontwikkelingen worden uitgesteld.

De spaceboxen van de SSH, die verplaatst worden naar de Archimedeslaan zijn een vorm van tijdelijke huysvesting. In de Cartesiusdriehoek gaat het om een semipermanente ontwikkeling voor 580 eenheden met een exploitatietermijn van minimaal 15 jaar. Deze zullen naar verwachting in 2014 worden opgeleverd. Voor Overtuin is de tenderprocedure gestart voor een periode van maximaal 10 jaar. Andere mogelijke locaties zijn Tweede Daalsedijk, extra eenheden op de Cartesiusdriehoek en winkelcentrum Overvecht.

Kansrijk voor permanente nieuwbouw is kavel Z in Leidsche Rijn Centrum. Hiervoor wordt een tender uitgeschreven.

#### 5. Transformatie leegstaand vastgoed

Ook de transformatieprojecten zijn in bijlage I terug te vinden. Voorbeelden van grote transformatieprojecten zijn de Archimedeslaan, De Sterren, Ziekenhuis Oudenrijn en Campus KPN. Vanuit het programma 'Transformatie van Leegstaand Vastgoed' zijn er twee nieuwe projecten toegevoegd, te weten Zamenhofdreef en Zevenwouden.

Van de 3900 gerealiseerde of geplande eenheden worden er 2300 studenteneenheden door middel van transformatieprojecten gerealiseerd. Daarnaast zijn er nog ongeveer 5-10 locaties in onderzoek door initiatiefnemers. De tenderuitvragen voor het belastingkantoor en Ravellaan 96 worden bijvoorbeeld op korte termijn verwacht.

#### 6. Stedelijk afwegingskader voor nieuwe locaties (zie bijlage II)

Nieuw ten opzichte van de vorige versie van het ASU is dat er een analyse is gemaakt met kansen voor studentenhuysvesting. Deze analyse is vertaald naar een brochure die onder potentiële initiatiefnemers wordt verspreid en waar zij informatie kunnen vinden over de kansrijke plekken in Utrecht. De kaart is opgenomen in bijlage II.

Er zijn drie kansrijke gebieden aangegeven, die vanuit de behoefte van de student en de ontwikkeling van de stad als totaal zeer kansrijk zijn. Het gaat om:

- Uithof/Rijnsweerd
- Leidsche Rijn Centrum
- Utrecht Zuidwest (o.a. Merwedekanaalzone, Kanaleneiland Noord, Kanaleneiland Centrum, Welgelegen en EKP-terrein)

Deze locaties liggen centraal in de stad en vormen samen met De Uithof en de binnenstad, de As van kennis en cultuur. Het zijn de gebieden met de potentie voor interactieve stedelijke milieu's met een grote mate van stedelijke vitaliteit en levendigheid. Het zijn de gebieden die goed bereikbaar zijn, aansluiten op een fijnmazig netwerk van fietsroutes en er lopen hoogwaardig OV verbindingen langs of door de gebieden. Studentenhuisvesting binnen deze gebieden kan de aanjager zijn van nieuwe

gebiedsontwikkeling. Het gaat om nieuwbouw en transformatie van bestaand vastgoed, zowel in permanente als in een tijdelijke vorm. Vanwege de schaal van deze gebieden kunnen er aanzienlijke aantallen studentenwoningen worden gerealiseerd. De gemeente wil deze gebieden daarom expliciet onder de aandacht brengen van potentiële initiatiefnemers.

Daarnaast zijn er, meer verspreid over de stad, kansen voor transformatie van leegstaand vastgoed. De gemeente voert hierop een stimulerend beleid, vanwege de bijdrage aan een duurzame en vitale stad. Potentiële initiatiefnemers worden hier zo goed mogelijk ondersteund.

Op overige locaties waar initiatieven lopen, worden deze ondersteund, mits er geen zwaarwegende ruimtelijke bezwaren zijn. Deze locaties, in permanente of tijdelijk zin, kunnen ook een goede bijdrage leveren om het tekort aan studentenhuisvesting in te lopen.

Het daadwerkelijk beschikbaar komen van locaties voor studentenhuisvesting vergt tijd, in verband met de zorgvuldige besluitvormingstrajecten bij eigenaren, zowel binnen de gemeente als bij andere grondeigenaren. Wel zorgt het ASU voor extra druk en daarmee versnelling van de besluitvorming. Ook vinden partijen elkaar makkelijker.

### ***Kansrijke coalities***

#### **7. Stuurgroep en bestuurlijk overleg met SSH**

Deze actie loopt door. Twee keer per jaar is er bestuurlijk overleg en vier keer per jaar een ambtelijke stuurgroep. Hierin worden projecten, kansen en knelpunten besproken.

#### **8. Serie Rondetafelgesprekken met Utrechtse stakeholders**

Er zijn vier rondetafelgesprekken geweest met belangrijke stakeholders, zoals Universiteit, Hoge School, landelijk Transformatieteam, Vastgoedbelang, Stichting Tijdelijk Wonen, studentenunie, huurderskoepel, corporaties, beleggers en ontwikkelaars.

Partijen die mogelijk interesse hebben in ontwikkeling van nieuwe projecten zijn uitgenodigd. Zo geven verschillende beleggende partijen aan interesse te hebben. Ook zijn er steeds meer particuliere initiatiefnemers. Met het tonen van goede voorbeeldprojecten en kansrijke gebieden, zoals Archimedeslaan, De Trip, Welgelegen en Rijsweerd, wordt geprobeerd partijen te inspireren en contacten te leggen. Knelpunten die naar voren komen, zoals de zoektocht naar geschikte locaties en de ruimtelijke procedures worden opgepakt.

Ook is er tijdens de rondetafelgesprekken veel gesproken over de actualiteit ten aanzien van het rijksbeleid en de effecten (zie onder aanpassing wet- en regelgeving). En over de actuele stand van de vraag en het aanbod en de kansrijke locaties.

#### **9. Potentiële investeerders \*)**

In de vorige versie van het ASU is de samenwerking tussen Jebber en Syntrus Achmea al genoemd en hun akkoord om 500 woningen voor starters te bouwen. De woningen kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan de doorstroming van studenten naar starterswoningen. Op verschillende locaties in de stad wordt de samenwerking nu zichtbaar, zoals bij De Trip (Rotsoord), Soho (Groeneweg), Buenos Aires (Lombok), Startblok (Merwedekanaalzone). Het monitoren van starterswoningen gebeurt nu bij de monitoring van de gehele woningvoorraad en niet meer binnen dit actieplan, omdat dit voor verwarring t.a.v. definities zorgde.

Sinds de vorige versie van het ASU zijn er met veel verschillende potentiële investeerders gesprekken gevoerd. Er wordt zo veel mogelijk geprobeerd om deze partijen aan de stad te binden en te faciliteren. Belangrijk instrument daarbij is het overzicht aan kansrijke locaties (zie bijlage II).

Er is duidelijk dat er ook steeds nieuwe initiatiefnemers op de markt komen. De marktpotentie van Utrecht trekt initiatiefnemers vanzelf aan. Wel is bij internationale initiatiefnemers, zoals bijvoorbeeld Ikea of Bouwfonds, huiver om op de Nederlandse markt toe te treden of uit te breiden, vanwege de regelgeving en rendementsbeperking door puntensysteem en verhuurderheffing.

### ***Ondersteunende maatregelen***

#### **10. Aanpassen wet-en regelgeving**

In het kader van het Landelijk actieplan studentenhuisvesting (LAS) uit 2011 zijn een aantal rijksmaatregelen ten gunste van studentenhuisvesting nadrukkelijker op de agenda komen te staan, waaronder de verhuurdersheffing en woningwaarderingssstelsel, tijdelijke ontheffing bestemmingsplan en bouwbesluiten t.a.v. oppervlakte en transformatie. In de regionale regelgeving zijn er aanpassingen gedaan aan de woonruimteverdeling voor o.a. starters. De maatregelen worden hieronder verder toegelicht.

#### ***Verhuurdersheffing en woningwaarderingssstelsel***

Wat betreft de verhuurdersheffing is besloten dat over onzelfstandige eenheden geen heffing hoeft te worden afgedragen. En ook de wijzigingen in het woningwaarderingssstelsel gaan niet over onzelfstandige eenheden. Wat de precieze betekenis is van de genoemde maatregelen voor de zelfstandige eenheden moet nu nog verder worden uitgezocht.

#### ***Ontheffing bestemmingsplan voor tijdelijke studentenhuisvesting***

Wat betreft mogelijkheden voor tijdelijke studentenhuisvesting zijn er nu meer mogelijkheden in het kader van de Crisis- en Herstelwet. Het is mogelijk om voor een termijn van 10 jaar af te wijken van een bestemmingsplan. De uitvoeringsmaatregel is naar verwachting vanaf april 2014 van kracht.

#### ***Bouwbesluit***

Ook de minimeisen voor de grootte van studentenkamers zijn aangepast in het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting. Een zelfstandige studentenkamer met badkamer en keuken moest voorheen minstens 24 vierkante meter zijn, maar sinds het Bouwbesluit 2012 mag deze verkleind worden naar 18 vierkante meter. Hierdoor kunnen verhuurders meer studentenkamers in één gebouw kwijt. Verder geldt niet langer de eis dat verhuurders bij verbouwingen moeten voldoen aan de nieuwbouwvoorschriften. Voorheen moesten verhuurders hiervoor ontheffing vragen bij het bevoegd gezag. Nu geldt als enige eis nog dat verbouwingen binnen de grenzen van het Bouwbesluit blijven. Daarmee zijn verhuurders goedkoper uit.

#### ***Woonruimteverdeling***

Binnen de regionale woonruimteverdeling is meer ruimte gemaakt voor spoedzoekers, waaronder ook veel starters behoren. Door de invoering van een lotingsystematiek krijgen zij meer toegang tot een deel van de voorraad. Dit is gunstig voor de uitstroom uit de studenteneenheden.

#### **11. Parkeernorm**

De Utrechtse parkeernormen zijn onlangs herijkt. Conform het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting, dat de gemeente mede ondertekend heeft, is de nieuwe norm voor een geormerkte studentenwoning 0,1 pp/eenheid.

In de vorige versie van het ASU is het concept van deelauto's geïntroduceerd. Inmiddels is bij de uitwerking van de parkeeroplossing van het project Johanna op de Uithof, dit concept meegenomen in de parkeeroplossing, waardoor er minder parkeerplaatsen nodig zijn. In de nota Parkeernormen Fiets en Auto wordt de mogelijkheid geboden om bij woningbouwontwikkelingen in het gebied met betaald parkeren in plaats van reguliere autoparkeerplaatsen parkeerplaatsen voor commerciële deelauto's te realiseren. Een openbare parkeerplaats voor een deelauto vervangt vier reguliere autoparkeerplaatsen. Deze substitutie is voor maximaal 20% van de parkeereis mogelijk. Gebruikers van de ontwikkeling komen in geen geval in aanmerking voor een parkeervergunning.

#### **12. Ruimtelijke procedures en participatie**

Naar aanleiding van de commotie die ontstond rondom de Van Lieflandlaan, bij het onderzoek naar verplaatsing van de spaceboxen van de SSH is afgesproken dat voor elk project een startdocument wordt vastgesteld, met daarin een inhoudelijke beschrijving van het project en de te volgen procedure. Bij meer complexe projecten was dit al gebruikelijk, maar voor bijvoorbeeld tijdelijke invulling was dit nog niet altijd het geval.



### 13. Keurmerk kamerverhuur

In de vorige versie van het ASU is aangekondigd dat Vastgoedbelang en VIDUIS een voorstel maken over toepassing van het keurmerk voor bonafide verhuurders in Utrecht. Er is hierop echter nog geen voortgang geboekt. Vastgoedbelang wil een relatie leggen met het omzettingsbeleid. Zij stellen voor dat verhuurders met een keurmerk automatisch een omzettingsvergunning krijgen. Dit gaat echter voorbij aan het volkshuisvestelijk belang van de omzettingsvergunning, te weten compensatie voor onttrekken van betaalbare koopwoningen.

### 14. Dynamisch stedelijk masterplan (DSM)

Het DSM heeft tot doel om initiatieven uit de stad te faciliteren, in nieuwe samenwerkingsverbanden kennis uit te wisselen en ervaring op te doen voor waardecreatie bij gebiedsontwikkeling. Er zijn DSM-labs rondom verschillende thema's. Een van de thema's is studentenhuisvesting. Hierin worden de 'kwalitatieve aspecten' van studenten- en startershuisvesting uitgewerkt. Het gaat daarbij niet alleen om het bouwen van wooneenheden, maar ook om het op gang brengen van een dialoog over de rol van (tijdelijke) jongerenhuisvesting. Uitgangspunt is voldoende diversiteit, passend bij het gebied waarin het gebouwd wordt, nu en in de toekomst. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de ideeën en wensen van de doelgroep. Het gaat ook over de bijdrage van studenten-/jongerenhuisvesting aan gebiedsontwikkeling. Uitwerking van dit thema gebeurt o.a. in de rondetafelgesprekken, op de Woontop en in de maand van de studentenhuisvesting van VIDUIS.