



Den Haag

040

Retouradres: Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

Aan: de Gemeenteraad

Datum

12 januari 2021

Onderwerp

Afdoening motie 'Bouw ook studentenkamers (onzelfstandige woningen)'

Ons kenmerk

DSO/116733

RIS306440

Contactpersoon

Etienne van den Berg

Dienst

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Afdeling

Wonen

Telefoonnummer

14070

E-mailadres

etienne.vandenberg@denhaag.nl

Uw raad heeft tijdens de bespreking van het voorstel van het college inzake Actualisatie Woonagenda (RIS305711) op 7 oktober 2020 de door het raadslid de heer Grinwis "Bouw ook studentenkamers (onzelfstandige woningen)" (RIS296232) aangenomen. Hierbij informeert het college de raad over de afdoening van de motie.

De motie luidt als volgt:

Constateerende, dat:

- het college in de actualisatie van de Woonagenda de ambitie uitspreekt om in 2023 1.000 studentenwoningen te hebben gerealiseerd en in 2026 in totaal 3.000;
- het college in de Woonagenda geen onderscheid maakt tussen zelfstandige en onzelfstandige studentenwoningen;
- in nieuwbouwprojecten voor studenten er met name zelfstandige woonruimtes worden gerealiseerd, terwijl in de bestaande bouw veel woningen zijn omgezet naar onzelfstandige woonruimtes;

Overwegende, dat:

- de woningnood, ook onder studenten, in Den Haag groot is;
- naar aanleiding van het initiatiefvoorstel "Laat 't Leefbaar, Verminder Verkamering' het verkameren van woningen in bestaande wijken aan banden is gelegd, maar de behoefte aan onzelfstandige woningen dan wel kleinschalig groepswonen er nog steeds is;
- met het aannemen van het genoemde initiatiefvoorstel tevens is besloten om "bij nieuwbouw en herontwikkelingsplannen ook in te zetten op de realisatie van onzelfstandige woonruimtes";

Verzoekt het college:

- conform het initiatiefvoorstel bij de bouw van studentenwoningen expliciet ook in te zetten op de bouw van studentenkamers, ofwel onzelfstandige woonruimtes, en over de voortgang de raad te informeren,

Hierbij informeert het college de raad over de afdoening van deze motie:

Het college onderschrijft de behoefte naar en het belang van onzelfstandige woningen voor studenten. Om die reden heeft het college het voorstel voor nieuwbouw van onzelfstandige woningen uit het initiatiefvoorstel 'Laat 't leefbaar verminder verkamering' eerder omarmd. Het college omarmt daarom ook de voorliggende motie van de indiener om ook op dit type woning voor studenten in te (blijven) zetten.

Momenteel zet het college al in op de bouw van studentenkamers. Een voorbeeld van een recent project met onzelfstandige studentenkamers is het voormalige Rode Kruisgebouw aan het Leeghwaterplein. Dit project van woningcorporatie DUWO is in mei 2020 opgeleverd en omvat in totaal 95 woningen voor studenten. Het college blijft het gesprek met partijen zoals DUWO aangaan om het belang van de bouw van onzelfstandige woningen te benadrukken.

Het college dient wel een winstwaarschuwing te geven dat de daadwerkelijke realisatie van onzelfstandige woningen op dit moment geen vanzelfsprekendheid is. Dit probleem speelt landelijk. De complexiteit zit hem in de huidige wet- en regelgeving en meer specifiek het woningwaarderingstelsel (WWS) voor onzelfstandige woningen. Het realiseren van onzelfstandige eenheden is daardoor vaak niet of minder financieel haalbaar. Dat komt omdat huurtoeslag alleen mogelijk is bij zelfstandige woningen met een huurprijs tot €424,44 (tot 23 jaar) of €720,42 (vanaf 23 jaar). Bij nieuwe onzelfstandige woningen heeft een student geen recht op huurtoeslag. Dat betekent dat de netto huurlasten (na aftrek van huurtoeslag) voor studenten bij zelfstandige woningen lager liggen dan bij de onzelfstandige woningen. Een bouwer van studentenwoningen kan bij zelfstandige woningen dus een hogere huurprijs vragen dan bij onzelfstandige woningen en tegelijkertijd is voor een student een zelfstandige woning goedkoper dan een onzelfstandige woning. De huurprijs van onzelfstandige woningen is op basis van het huidige WWS onzelfstandig vaak niet concurrerend met zelfstandige woningen.

In G4-verband is dit onderwerp in het verleden al meerdere malen ter sprake gekomen. Naar aanleiding van deze motie zal het college in G4-verband nogmaals de bouw van onzelfstandige studentenwoningen agenderen en het belang van aanpassing van het WWS benadrukken en voorstellen gezamenlijk hierover in gesprek te gaan met het ministerie van BZK. Overigens onderzoekt het ministerie van BZK momenteel al de mogelijkheden voor aanpassing van het WWS onzelfstandig. Onzelfstandige studentenwoningen zouden daarmee meer concurrerend worden met studio's. Na aanpassing zou dit in de toekomst tot meer bouw van nieuwe onzelfstandige woningen kunnen leiden, waarbij het uitgangspunt van het college van betaalbaarheid voor studenten overeind blijft.

Over de voortgang van de bouw van studentenkamers wordt de raad geïnformeerd bij monitoring van de Woonagenda 2020-2023.

Het college beschouwt de motie hiermee als afgedaan.

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

Ilma Merx

Jan van Zanen