

Notitie studentenhuysvesting Wageningen

Een ruimtelijk kader voor studentenhuysvesting in Wageningen

26-4-2011

1 Inleiding

Na jaren met een overschot aan studentenkamers, resulterend in grote leegstand rond 2005/2006, kent Wageningen sinds enkele jaren een tekort aan studentenkamers¹. In de Woonvisie is studentenhuisvesting dan ook een belangrijk aandachtspunt. In het collegeakkoord "Samen Anders de Toekomst in" is aangegeven dat de huisvestingsproblemen van studenten, zowel kwantitatief als de tijdelijke huisvesting, extra aandacht krijgen. Volgens de prognoses van Wageningen UR zal het aantal studenten in Wageningen de komende jaren blijven groeien. De kamermarkt in Wageningen komt hiermee nog meer onder druk te staan en het gevolg is, als er niet op korte termijn extra studentenkamers gerealiseerd gaan worden, dat het tekort aan studentenkamers enorm gaat toenemen. Daarnaast speelt ook mee dat tijdelijke studentenhuisvesting is gerealiseerd waarvan de vergunning over een paar jaar komt te vervallen.

De gemeente Wageningen, Wageningen UR en Idealis zijn hierover bestuurlijk overleg gestart en in 2010 heeft een verkenning en beoordeling plaatsgevonden van alle mogelijke locaties voor studentenhuisvesting. Bij deze verkenning is ook de locatie in de nabijheid van de campus (Schiphorst-terrein) meegenomen.

De notitie gaat in op de mogelijkheid om studentenhuisvesting toe te laten op het terrein van de campus naast een analyse van andere potentiële locaties voor studentenhuisvesting. Allereerst zal de notitie ingaan op de behoefteraming aan studentenhuisvesting, zowel kwantitatief als kwalitatief. Vervolgens wordt ingegaan op het huidige aanbod aan studentenhuisvesting en de harde plannen die er zijn voor het realiseren van (tijdelijke) studentenhuisvesting. Hiermee wordt het tekort aan studentenhuisvesting duidelijk. Aangezien de studentenprognoses van de WUR op dit moment nog niet verder gaan dan 2012/2013 gaat deze notitie alleen in op deze periode.

In paragraaf 5 staan de beoogde locaties voor studentenhuisvesting centraal. Het gaat in op de analyse die is gemaakt van alle plus- en minpunten van die locaties. Ook de financiële investeringsmogelijkheid van Idealis komt aan bod. De notitie besluit met de beschrijving van drie scenario's en een conclusie.

De notitie gaat alleen in op de problematiek en oplossingen voor studentenhuisvesting en niet op huisvesting van aio's/ PhD'ers of gastmedewerkers.

¹ Vooral voor internationale studenten.

2 Vraag naar studentenhuisvesting

2.1 Kwantitatieve behoefteraming Nederlandse en internationale studenten²

De vraag naar studentenkamers wordt op dit moment vooral veroorzaakt door Wageningen UR. De Vakschool Wageningen en van Hall Larenstein veroorzaken maar weinig vraag naar studentenhuisvesting en aangezien de scholierenaantallen van deze onderwijsinstellingen min of meer stabiel zijn, is deze vraag naar studentenkamers niet meegenomen in deze notitie.

In de periode tussen 2005 en 2009 is de jaarlijkse instroom van nieuwe Bsc-ers bij Wageningen UR gegroeid van ruim 400 tot ruim 900. Wageningen UR heeft vervolgens scenario's ontwikkeld van de instroom van studenten in de komende studiejaren, op basis waarvan prognoses zijn ontwikkeld voor de totale studentenpopulatie. De meest realistische prognose die wordt onderschreven door zowel Idealis als de gemeente, is het scenario met een jaarlijkse groei van de vwo-instroom met gemiddeld 10% gedurende 5 jaar. Daarnaast was het uitgangspunt van Wageningen UR dat het aantal internationale studenten gelijk (groei van 0%) zou blijven.

Er zijn een aantal redenen waarom de studentenaantallen blijven groeien:

- Landelijke prognoses op basis van demografische gegevens wijzen uit dat het aantal studenten in het hoger onderwijs blijft groeien tot ongeveer 2020. Hierna vlakt de groei af en na 2025-2030 gaan de aantallen dalen.
- Er is grote maatschappelijke belangstelling voor veel thema's waar Wageningen UR zich mee bezighoudt, zoals duurzaamheid, milieu, voedsel, veiligheid en klimaat.

Volgens dit scenario - uitgaande van 6.530 studenten in 2010 – zouden er in 2014 7.900 Nederlandse en internationale studenten aan Wageningen UR studeren (prognose 2010³).

Daarnaast zal per studiejaar 2011/2012 de STOAS Hogeschool vanuit Dronten en Den Bosch naar Wageningen komen, wat ook een toename van studenten in Wageningen met een vraag naar studentenhuisvesting betekent.

Het is echter wel een gegeven dat studentenprognoses zeer onzeker zijn en hier mee ook de afgeleide vraag naar studentenhuisvesting. De onzekerheid van studentenprognoses geldt nog sterker voor internationale studenten dan voor Nederlandse studenten.

In de prognoses van Wageningen UR wordt, zoals genoemd, uitgegaan van gelijkblijvende aantallen internationale studenten. Echter op voorhand van de nieuwe prognoses in 2011 kan al aangegeven worden dat dit uitgangspunt niet klopt. Voor de instroom van studiejaar 2011/2012 verwacht Wageningen UR minimaal dezelfde aantallen als in 2010, toen er al ongeveer 400 studenten meer waren dan geprognosticeerd. Het kan echter ook nog zijn dat er nog 75 tot 125 internationale studenten meer zullen komen. Prognoses voor internationale studenten zijn echter zeer onzeker, aangezien er veel factoren zijn die de uitkomst in een laat

² Internationale studenten worden in het kader van studentenhuisvesting gedefinieerd als: studenten uit het buitenland die een garantie hebben van een gemeubileerde kamer

³ In april 2011 komt Wageningen UR weer met actuele prognoses met betrekking tot de studentenaantallen. Ten tijde van het opstellen van deze notities was deze prognose echter nog niet beschikbaar.

stadium beïnvloeden. Bovendien werken wijzigingen in aantallen internationale studenten sterker en sneller door in de afgeleide vraag naar huisvesting.

2.2 Vertaling naar behoefte aan studentenkamers

Door de groeiende aantallen studenten aan de onderwijsinstellingen in Wageningen, is ook de behoefte aan studentenhuysvesting aan het toenemen. Een vertaling naar de behoefte aan studentenkamers is noodzakelijk aangezien niet alle studenten daadwerkelijk in Wageningen willen komen wonen. Een deel kiest ervoor om (al dan niet alleen het eerste jaar) heen en weer te reizen. Idealis voert jaarlijks tezamen met Wageningen UR een woonadressenanalyse uit. Uit deze analyse blijkt al jaren dat ongeveer 2/3 van alle Nederlandse studenten aan Wageningen UR in Wageningen woonachtig is. Van de internationale studenten is dit percentage hoger en ligt het op 80%. Het percentage studenten dat in Wageningen op kamers wil gaan wonen ligt in vergelijking met andere studentensteden redelijk hoog. Dit heeft te maken met:

- Studenten aan Wageningen UR hebben relatief veel college-/praktikum-contacturen.
- Wageningen is niet heel gemakkelijk bereikbaar met het openbaar vervoer.
- Wageningen UR biedt opleidingen aan die niet aan andere universiteiten worden gegeven. Daarom trekt zij studenten aan vanuit heel Nederland.
- Het aantal HBO-studenten is in Wageningen in vergelijking met andere studentensteden in Wageningen zeer beperkt. Gemiddeld in Nederland is van universitaire studenten zo'n 75% uitwonend en HBO-studenten nog geen 50%.

Op basis van deze woonadressenanalyse is de veronderstelling dat zo'n 65% van de groei van Nederlandse en 80% van de internationale WUR-studenten meegenomen moet worden in de vraag naar huisvesting naar studentenhuysvesting in Wageningen.

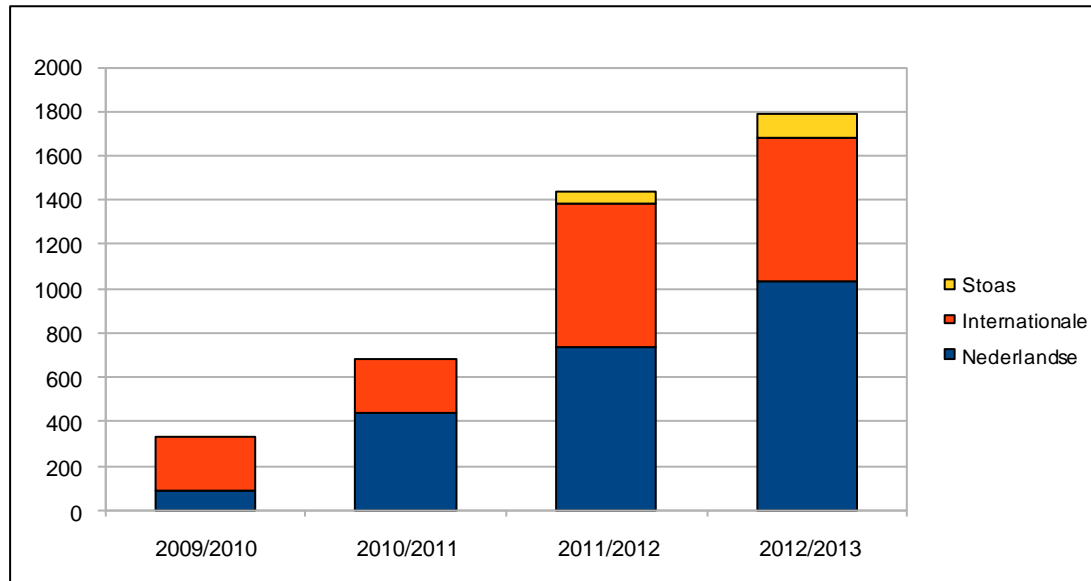
Op grond van de bovenstaande uitgangspunten is een vertaling gemaakt naar de prognose van de vraag naar studentenhuysvesting in Wageningen. Hierbij is ook de feitelijke leegstand aan kamers voor het studiejaar 2009/2010 als input meegenomen. Voor Nederlandse WUR-studenten komt de extra vraag uit op 1.250 kamers in 2012/2013. Daarnaast betekent de verwachting van minimaal 400 en maximaal 575 internationale studenten meer per 1 september 2011 dat voor deze groep minimaal nog eens 400 extra studenteneenheden nodig zijn (bovenop de reeds bestaande extra vraag).

De komst van STOAS Hogeschool met 750 studenten betekent naar schatting een aanvullende vraag van ongeveer 50 eenheden in 2011/2012 en nog eens 50 eenheden in 2012/2013⁴.

Op basis van het bovenstaande betekent de groei van studentenaantallen bij Wageningen UR en de komst van STOAS naar Wageningen een toename in de vraag naar studentenhuysvesting van in totaal bijna 1.800 kamers in 2012/2013. De extra vraag naar studentenkamers voor de periode 2009 tot en met 2013 is in figuur 1 weergegeven.

⁴ Deze berekening is gebaseerd op het uitgangspunt dat ongeveer de helft van de studentenpopulatie van STOAS voltijd is, waarvan de helft uitwonend is. Ouderejaars zullen in eerste instantie niet meeverhuizen. De verwachting is dat in totaal een behoefte zal zijn van 200 kamers.

Figuur 1: Extra vraag naar studentenhuisvesting 2009/2010 - 2012/2013



Bron: Idealis + WUR maart 2010, basisjaar 2008/2009

Zoals eerder gezegd zijn studentenprognoses zeer onzeker. Dit geldt ook voor de feitelijke vraag naar studentenhuisvesting. Bij studentenhuisvesting is sprake van een zeer hoge mutatiegraad. Dit betekent dat veranderingen in studentenaantallen in zeer korte tijd van invloed kunnen zijn op de vraag/aanbodssituatie. De vraag naar studentenhuisvesting wordt daarnaast ook beïnvloed door het overheidsbeleid ten aanzien van studiefinanciering en huurtoeslag. De mate waarin is echter niet te voorspellen.

2.3 Kwalitatieve behoefte aan studentenkamers

Naast de kwantitatieve gegevens over de vraag naar studentenhuisvesting is ook de kwalitatieve vraag van belang. Hierbij zijn twee factoren van belang: de woonsituatie en de locatie van de studentenhuisvesting. Een ruime meerderheid van de studenten die in Wageningen op kamers woont, of wil gaan wonen, heeft de voorkeur voor een woongroep waarbij voorzieningen zoals woonkamer/keuken met anderen worden gedeeld. Het is hierbij van belang dat het aantal medebewoners niet te groot is, zo'n 4 tot 7 studenten, die men zelf kan kiezen⁵. Een deel van de woningvoorraad van Idealis, namelijk de sterflats Asserpark, Hoevestein, Bornsesteeg, Dijkgraaf en een deel van de complexen aan de Haarweg, betreft studenteneenheden met gemeenschappelijke voorzieningen in grootschalige complexen en op afdelingen met zo'n 10 tot 15 bewoners. Voor veel studenten is deze vorm van huisvesting niet optimaal qua woongenot en leefstijl. Dit geeft aan dat vraag en aanbod ook kwalitatief gezien niet geheel op elkaar aansluiten. Idealis geeft aan dat zij met de realisatie van nieuwbouwprojecten vraag en aanbod van het gehele verhuurbedand dichter bij elkaar wil brengen.

5 Internetenquête Idealis onder alle WUR-studenten juni 2010

Bij de keuze voor woonruimte is de nabijheid van onderwijshuisvesting voor 59% van de studenten (zeer) belangrijk en de nabijheid van centrum voor 55% (zeer) belangrijk. De nabijheid van openbaar vervoer wordt door 72% Nederlandse studenten (zeer) belangrijk gevonden. Van de internationale studenten vindt 81% de nabijheid van onderwijshuisvesting (zeer) belangrijk en 63% de nabijheid van het centrum⁶. Hieruit blijkt dat Nederlandse studenten geen sterke voorkeur hebben voor een kamer dichtbij het centrum dan wel op de campus. Voor internationale studenten is de nabijheid van de campus meer van belang. De vraag of studenten graag op de campus zouden willen wonen is in dit onderzoek echter niet expliciet gesteld.

Uit een gesprek met de studentenraad is naar voren gekomen dat voor de kwalitatieve vraag naar studentenhuysvesting in Wageningen de locatie van ondergeschikt belang is. Dit komt allereerst doordat het eerst van belang is om het kwantitatieve tekort op korte termijn te lossen. Daarnaast zijn afstanden binnen Wageningen relatief klein. Een deel van studenten kiest bewust voor een centrumlocatie en zal deze niet verlaten om bijvoorbeeld naar de campus te verhuizen. Studenten die actief zijn in het studentenleven of zij die de gezelligheid van cafés en restaurantjes zoeken willen graag in de binnenstad wonen. Studenten die zich vooral willen concentreren op hun studie en studenten die voor korte termijn in Wageningen studeren zouden een kamer in de nabijheid van de campus (en verder van het centrum gelegen) aantrekkelijk kunnen vinden. De studentenraad geeft ook aan dat spreiding van studentenhuysvesting wel van belang is. De studentenhuysvesting in Wageningen kent op dit moment ruimtelijk gezien twee concentraties; één in en rond het centrum en één in het westen van Wageningen rondom de Haarweg.

6 Internetenquête Idealis onder alle WUR-studenten juni 2010

3 Aanbod aan studentenhuisvesting

3.1 Huidig aanbod aan studentenhuisvesting

Studenten kunnen bij verschillende verhuurders een kamer huren. Allereerst bij studentenhuysvester Idealis, die in totaal ongeveer 4.000 kamers voor studenten in haar bezit heeft in Wageningen⁷. Een groot deel hiervan, ruim 3.000, is onzelfstandige kamers. De rest bestaat uit zelfstandige eenheden (660) en ongeveer 100 woningen. Van deze 4.000 kamers zijn er op dit moment in totaal 1.200 eenheden voor internationale studenten gelabeld, waarover Idealis en WUR in een langjarige overeenkomst tot 1 januari 2016 afspraken hebben gemaakt. Idealis heeft haar bezit verdeeld over in totaal 15 complexen (zie bijlage 1). Recent opgeleverde nieuwbouwcomplexen van Idealis zijn 150 eenheden aan het Binnenveld en aan de Burgstraat/Vijzelstraat (34 eenheden).

Hiernaast kunnen studenten een kamer van particuliere verhuurders huren, bijvoorbeeld in de binnenstad boven een winkel of in een studentenhuys van een studentenvereniging. Het gaat hierbij in totaal om ruim 1.000 kamers. Wageningen UR verhuurt ook kamers aan internationale studenten. Zij hanteren het beleid dat internationale studenten via tijdelijke huysvesting gehuysvest worden (m.u.v. de 1.200 eenheden via Idealis). Zo zijn er in 2009 tijdelijk voor 5 jaar 250 units aan de Haarweg geplaatst⁸. Ook werden er kamers gehuurd in het Hof van Wageningen en Brink Residence. Internationale studenten worden ook al enkele jaren voor de piekmomenten tijdens de aanvang van het studiejaar in Hoenderloo opgevangen. In totaal zijn er dus op dit moment ruim 5.000 kamers in Wageningen beschikbaar voor studenten.

Uit de analyses die Idealis gemaakt heeft op basis van de studentenprognoses van Wageningen UR, is gebleken dat vanaf het studiejaar 2008/2009 de tekorten aan studentenhuysvesting zijn ontstaan. Deze zijn in eerste instantie vooral toe te schrijven aan het aantal extra internationale studenten dat naar Wageningen is gekomen. Idealis hanteert als uitgangspunt dat alle eerstejaars zijn gehuysvest voor 1 mei van het eerste studiejaar. Dit heeft Idealis tot nu toe nog jaarlijks gehaald. In maart 2010 had Idealis al leegstand wat betekent dat de doelstelling in 2010 werd gehaald.

3.2 Harde plannen aan studentenhuysvesting

Voor het realiseren van studentenhuysvesting staan er een aantal harde plannen in de pijplijn. Allereerst zullen door Idealis op de locatie aan de Rijnsteeg 345 verhuureenheden gerealiseerd worden. De verwachting is dat deze eind 2012/begin 2013 gereed zijn. In 2012 zullen er in het nieuwbouwproject Kortenoord in 19 woningen 95 studentenkamers door Idealis worden gerealiseerd. De toename van het aanbod betreft beschikbaarheid voor 1 mei van het desbetreffende studiejaar.

⁷ Let wel: De kamers van Idealis worden ook verhuurd aan studenten van Larenstein of de CHE, aio's (PhD-ers) die nog op kamers wonen en recent- afgestudeerden (tot maximaal 2 jaar na afstuderen en sinds 1 januari 2011 voor nieuwe studenten tot maximum 1 jaar na afstuderen).

⁸ FMD gebouw en zelfstandige units

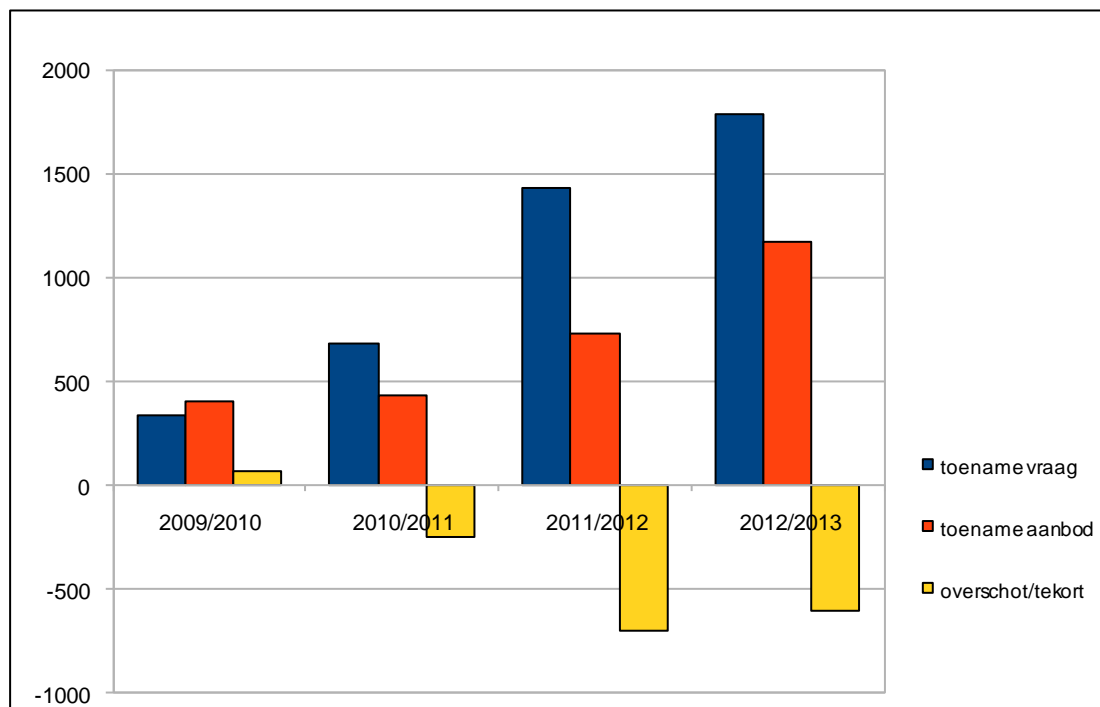
Overigens worden op dit moment door diverse particuliere eigenaren ook op kleine schaal initiatieven genomen om leegstaande kantoorruimte in de binnenstad om te zetten in studentenhuisvesting. Aangezien het hier om kleine aantallen gaat die geen grote invloed hebben op het oplossen van het tekort, zijn deze verder niet opgenomen in deze notitie.

Zoals gezegd hanteert Wageningen UR het beleid dat zij internationale studenten via tijdelijke huisvesting huisvesten. Voor de verwachte toename zijn een aantal harde tijdelijke plannen in voorbereiding. Zo zullen er boven AH op de Stadsbrink voor 10 jaar 44 studentenkamers worden gehuurd door de WUR aan internationale studenten en zijn er met de gemeente Ede afspraken gemaakt dat er op het kazerneterrein tijdelijk (voor 5 jaar) 100 internationale studenten worden gehuisvest. Ook heeft Wageningen UR een verzoek ingediend voor een omgevingsvergunning voor 153 tijdelijke units aan de Haarweg (voor 5 jaar). Dit zijn tijdelijke oplossingen waar de komende jaren wellicht ook structurele locaties voor gezocht moeten gaan worden.

3.3 Tekort aan studentenhuisvesting

Wageningen kent al een aantal jaren een tekort aan studentenhuisvesting. Sinds het studiejaar 2008/2009 zijn deze echter steeds groter aan het worden. In figuur 3 is de toename van de vraag naar studentenhuisvesting afgezet tegen de toename in het aanbod van studentenkamers sinds 2009 en de harde plannen aan studenten huisvesting voor Nederlandse of internationale studenten zoals genoemd in paragraaf 3.2.

Figuur 3: Tekort aan studentenhuisvesting bij realiseren harde plannen



Bron: Idealis en WUR-prognose, op basis van feitelijke leegstand (uitgangspunt studiejaar 2008/2009)

Deze figuur geeft aan dat het tekort aan studentenhuysvesting oploopt tot ruim 600 eenheden in het studiejaar 2012/2013. Absoluut gezien heeft het grootste deel van dit tekort betrekking op Nederlandse studenten. Dit betekent dat op korte termijn een oplossing moet worden gevonden om het behoorlijke kamertekort op te lossen. De prognoses van Wageningen UR lopen nu slechts tot het studiejaar 2012-2013, maar ook op middellange termijn is de verwachting dat de studentenaantallen nog blijven groeien (of in ieder geval gelijk blijven).

Daarnaast is nog geen oplossing gevonden voor de 250 tijdelijke eenheden aan de Haarweg waarvan de vergunning in 2014/2015 komt te vervallen. Aangezien de prognoses van Wageningen UR slechts tot 2012/2013 lopen, zijn het wegvallen van deze 250 eenheden nog niet meegenomen in figuur 3. Dit zijn echter wel aantallen waar zeer zeker rekening meegehouden moet worden en waar in de toekomst afspraken gemaakt moeten worden.

Zoals in paragraaf 2.1 al is aangehaald wijzen de landelijke prognoses uit dat de studentenaantallen na 2025-2030 weer gaan afnemen. Dit betekent dat bij het zoeken naar structurele oplossingen voor het tekort dit feit in ogenschouw moet worden genomen. Idealiter kiest bij nieuwbouw van nu de strategie dat complexen in de toekomst om te zetten zijn naar woonruimte voor andere doelgroepen. Daarnaast zullen dan de kamers die op grote afdelingen gelegen zijn als eerste leeg komen te staan. Idealiter geeft aan hier te zijner tijd met haar strategisch voorraadbeleid op in te spelen, een aantal complexen zijn namelijk rond 2025 aan het einde van de exploitatietermijn.

4 Beschrijving mogelijke locaties voor studentenhuisvesting

Om aan de doelstelling van evenwicht tussen vraag en aanbod naar studentenhuisvesting te voldoen is nieuwbouw aan studentenkamers noodzakelijk. Op basis van de prognose en alle huidige harde plannen voor studentenhuisvesting bestaat er in 2012/2013 voor Nederlandse studenten een tekort van in totaal ongeveer 500 studentenkamers, voor internationale studenten is het tekort dan in totaal ongeveer 100 kamers.

4.1 Mogelijke locaties voor permanente studentenhuisvesting

Idealis kiest voor de strategie waarbij uitgegaan wordt van de visie dat de structurele particuliere markt voor studentenhuisvesting in Wageningen zich (vrijwel) zal stabiliseren. In dat geval zal Idealis (vrijwel) volledig voorzien in de toenemende vraag naar studentenhuisvesting door Nederlandse studenten binnen Wageningen. De gemeente Wageningen kan zich in grote lijnen vinden in deze strategie, ook gezien de afspraak die gemaakt is in de Raamovereenkomst Wonen⁹. Particuliere initiatieven dragen daarnaast ook bij door op kleinere schaal studentenkamers te realiseren, een ontwikkeling die de laatste maanden steeds meer vlucht neemt. Daarnaast zijn de studentenraad en studentenverenigingen al enige tijd bezig om samen met de gemeente de mogelijkheden aan het onderzoeken dat studenten zelf woningen aanschaffen ten behoeve van studentenwoongroepen. Deze initiatieven dragen ook bij om het tekort aan studentenkamers op te lossen.

Zoals in paragraaf 2.3 al was aangegeven zijn er in Wageningen momenteel twee concentraties aan studentenhuisvesting; één in en rondom het centrum en één rondom de Haarweg. Voor verdere uitbreiding van studentenhuisvesting is het ruimtelijk beeld van belang.

- 1) De concentratie van studentenhuisvesting in en rondom het centrum mag verder worden geïntensiveerd. Studentenhuysvesting past goed bij het karakter van het centrum van Wageningen; het levert leefbaarheid en levendigheid op¹⁰. Daarnaast willen studenten zelf ook graag in het centrum wonen.
- 2) Een verdere concentratie van studentenhuysvesting rondom de Haarweg is niet wenselijk. Een kwart van het verhuurbestand van Idealis is nu gesitueerd rondom de Haarweg. Idealis geeft aan dat zij verdere uitbreiding van studentenhuysvesting hier niet wenselijk vinden, aangezien studenten die woonachtig zijn op de Haarweg complexen de ligging ten opzichte van de campus het minst waarderen van alle complexen van Idealis.

⁹ Afspraak Raamovereenkomst: "De gemeente beschouwt de corporaties als de eerst aangewezen instanties voor de sociale sector (sociale woningbouw en sociaal/maatschappelijk vastgoed), gezien hun binding met de stad, hun continue positie en hun bijdragen niet alleen in sociaal vastgoed, maar ook aan beheer en sociaal-maatschappelijke activiteiten. "

¹⁰ Studentenhuysvesting levert tot op heden weinig overlast op in de binnenstad.

- 3) Idealis en Wageningen UR hebben de wens geuit om studentenhuysvesting verder uit te breiden in de noordelijke richting van Wageningen, in de richting van de campus.

Het bovenstaande ruimtelijk beeld geeft aan dat de voorkeur is om het studentenhuysvestingsvraagstuk op te lossen door nu en in de toekomst eenheden in het centrum en in de richting van de campus te realiseren.

Er zijn in Wageningen verschillende locaties geschikt om het tekort aan studentenhuysvesting op te vangen. Idealis, Wageningen UR en de gemeente hebben in 2010 gezamenlijk een analyse gemaakt van alle potentiële locaties aan studentenhuysvesting (zie bijlage 3). Hierbij zijn er 2 typen locaties te onderscheiden:

1. De Born en de Bornsesteeg
2. Binnenstedelijke locaties waarbij reguliere woningbouw vanwege stagnatie op de woningmarkt niet van de grond komt.

In deze notitie zijn alleen die locaties opgenomen waarvan de drie partijen gezamenlijk de locatie als meest kansrijk hebben gemarkeerd voor studentenhuysvesting, vanwege o.a. de ligging en de schaal van de locatie.

Hieronder volgt een beschrijving van de diverse locaties:

Born en Bornsesteeg

Dit is een relatief grote locatie op grond van de gemeente (opslagterrein) en Wageningen UR nabij de campus. De locatie is financieel goed ontwikkelbaar en beheerbaar. De locatie aan de Bornsesteeg is gelegen aan de hoofdfietsroute vanaf het centrum van Wageningen nabij de halteplaats van de HOV, buiten de milieuzone van laboratoria. Het ligt iets ten noorden van de huidige sterflat aan de Bornsesteeg. Op deze locatie wil Idealis in verschillende fases op korte termijn ongeveer 400 verhuureenheden realiseren voor studenten of voor andere aan Wageningen UR gerelateerde doelgroepen (gastmedewerkers of gastdocenten). Tot op heden is het gemeentelijk beleid om geen woningbouw en eventueel bijkomende voorzieningen te realiseren op de campus. Eén van de zorgen van de gemeenteraad is dat studenten en medewerkers voor hun activiteiten niet meer in de binnenstad zouden komen.

Potentiële binnenstedelijk locaties

1) Kirpestein

Dit is een relatief kleine locatie in het centrum van Wageningen wat ook vlakbij het busstation ligt. Er is ruimte voor ongeveer 90 wooneenheden. De locatie is in particulier bezit en tot op heden, qua grondprijs, financieel niet haalbaar gebleken. Mocht onder druk van de financiële omstandigheden de grondprijs op een sociaal niveau komen, dan is deze locatie, in samenhang met bijvoorbeeld Van der Kolk Noord, geschikt om verder te ontwikkelen voor studentenhuysvesting. De bebouwing is mogelijk te combineren met voorzieningen in de plint.

2) Nobelweg 52

Deze locatie ligt aan de noordkant van Wageningen. Het bestaande plan voorzag in het realiseren van 38 woningen. Door de marktomstandigheden komt het plan echter niet van de grond. De locatie is in gemeentelijk bezit. In totaal is er ruimte voor 150 wooneenheden.

3) *Van der Kolk Noord*

De locatie van der Kolk Noord is een relatief grote locatie gelegen in het centrum van Wageningen nabij het busstation. De locatie is in particulier bezit en tot op heden, qua grondprijs, financieel niet haalbaar gebleken. Mocht onder druk van de financiële omstandigheden de grondprijs op een sociaal niveau komen, dan is deze locatie wat schaal en ligging betreft uitermate geschikt om verder te ontwikkelen voor studentenhuysvesting. De bebouwing is mogelijk te combineren met voorzieningen in de plint. Er ligt een concept-plan van de ontwikkelaars voor 140 wooneenheden voor studenten en aio's. De hoogte van het plan (22 meter) komt niet overeen met de kadernotitie voor deze locatie.

4) *Stadskantoor*

Het Stadskantoor komt wellicht vrij wanneer de gemeente besluit naar een andere locatie uit te zien voor de gemeentelijke diensten en personeel. Er is in het totale kantoor ruimte om ongeveer 70 studentenkamers te realiseren. Ook deze locatie is in het centrum gelegen, aan de achterkant van het busstation.

5) *KSV*

De sociëteit van KSV Franciscus is toe aan vervanging of grondige renovatie. Bij nieuwbouw ontstaat de mogelijkheid om boven KSV ook studentenkamers te realiseren. Net als het Stadskantoor is ook deze locatie in het centrum gelegen aan het busstation. Er is een massastudie uitgevoerd in opdracht van Idealis, waarbij de mogelijkheid is uitgewerkt in een aantal varianten van 40 tot 60 studenteneenheden.

In totaal bieden de locaties in de binnenstad en op de Born gezamenlijk ruimte voor ongeveer 900 studentenkamers.

4.2 Mogelijke locaties voor tijdelijke studentenhuysvesting internationale studenten

Wageningen UR heeft een analyse gemaakt van alle (eigen) leegstaande kantoorpanden die mogelijkheden hebben om op korte termijn aan internationale studenten op tijdelijke basis huysvesting te bieden. Daarnaast onderzoekt Wageningen UR mogelijkheden om voor 5 jaar unitbouw of containers te plaatsen. Zo denkt Wageningen UR aan mogelijkheden om tijdelijk 100 eenheden in de Born Oost te plaatsen.

Daarnaast heeft de ontwikkelaar van Costerweg 27, waar een plan ligt voor het realiseren van een gezondheidscentrum in combinatie met zorgwoningen, het verzoek ingediend om het pand tijdelijk in studentenhuysvesting om te zetten.

Dit zijn tijdelijke oplossingen waar de komende jaren ook structurele opvang voor gezocht moet gaan worden. Voor de langere termijn is Wageningen UR ook het kijken naar de mogelijkheden van omzettingen van de WUR-gebouwen op bijvoorbeeld Duivendaal. Voor dit gebied moet eerst een visie ontwikkeld worden. Overigens blijft de afspraak met Idealis over de huysvesting van 1.200 internationale studenten tot 1-1-2016 van kracht.

Het realiseren van tijdelijke huysvesting kan op een aantal manieren planologisch worden geregeld. De eerste mogelijkheid is tijdelijke ontheffing die gebruikt kan worden voor het tijdelijk plaatsen van wooncontainers, op te richten wooneenheden of een tijdelijk woonhotel,

alsmede voor het tot stand brengen van tijdelijke wooneenheden binnen leegstaande kantoren en bedrijfsgebouwen. De units aan de Haarweg zijn met een tijdelijke ontheffing geplaatst. Met een tijdelijke ontheffing kan voor maximaal vijf jaar ontheffing worden verleend van de bepalingen van het geldende bestemmingsplan. Er is geen verlenging mogelijk. Het probleem bij deze tijdigheid is dat het plaatsen van containers of omzetten van leegstaande kantoren gemiddeld pas na 7 tot 8 jaar kostendekkend zijn. Er liggen verzoeken van o.a. Kences bij het ministerie om tijdelijke ontheffing te verlengen naar 10 jaar, waardoor een langere terugverdientijd ontstaat voor tijdelijke kamers.

De tweede mogelijkheid is het nemen van een projectbesluit, hiermee kan ten behoeve van een bouwplan worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan. In combinatie met privaatrechtelijke overeenkomsten kan de termijn in het plan worden vastgelegd. Hiermee is tijdelijk gebruik voor een langere periode dan vijf jaar mogelijk. Een projectbesluit dient een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten en daarnaast dient de gemeenteraad een verklaring van geen bedenking af te geven per bouwplan. De mogelijkheid bestaat om vooraf door de gemeenteraad categorieën in te stellen, waarbij niet meer per bouwplan een verklaring dient te worden ondertekend.

4.3 Investeringsmogelijkheden Idealis

Idealis heeft een financiële doorrekening gemaakt voor nieuwbouw voor de periode 2010-2015. Hieruit blijkt dat Idealis mogelijkheden heeft om in de vraag naar 600 studentenkamers te voorzien¹¹. Uit berekeningen is gebleken dat uitvoering hiervan alleen financieel haalbaar is voor Idealis als er aanvullende financiële maatregelen worden genomen. Als uitgangspunt voor deze locaties is Idealis uitgegaan van een sociale grondprijs, Idealis heeft voor deze locaties geen grondposities. Mocht er geen sociale grondprijs gerekend worden, betekent dit dat Idealis minder eenheden kan realiseren. Met name de eerstkomende jaren zal de druk op de financiële ontwikkeling erg groot zijn, omdat er juist in die jaren zeer grote investeringen worden gedaan. Aanvullende maatregelen zullen daarom met name in de eerstkomende jaren tot substantiële verbetering van de financiële continuïteit moeten leiden. De voorgenomen maatregelen betreffen zowel beperking van uitgaven als verhoging van inkomsten. Gezien de omvang en de daarmee gepaard gaande grote investeringskosten van de nieuwbouwpoging, in combinatie met de geboden kwaliteit van de nieuwbouw, kiest Idealis er voor om bij de nieuwbouw die kamergewijs wordt verhuurd aan studenten, anders dan bij de bestaande studentencomplexen, uit te gaan van 80-100% van de maximum redelijke huurprijs.

¹¹ In de financiële berekening heeft Idealis rekening gehouden met de nieuwbouw van de Rijnsteeg, 400 extra eenheden na de Rijnsteeg en de vervanging van de 250 tijdelijke units van Wageningen UR aan de Haarweg voor permanente huisvesting.

5 Kansen en bedreigingen van de locaties

In deze paragraaf zullen alle potentiële locaties die zullen voorzien in permanente studentenhuisvesting worden beoordeeld op hun plus- en minpunten voor die locatie. De locaties zullen hierbij bekeken worden vanuit het oogpunt dat er studentenhuisvesting zal worden gerealiseerd. De eerste tabel gaat in op de locatie de Born, de tweede tabel op alle potentiële binnenstedelijke locaties.

<i>Born/ Bornsesteeg</i>	
Pluspunten	Minpunten
Grote locatie (400 eenheden), die nu reeds beschikbaar is, in de nabijheid van onderwijsvoorzieningen, openbaar vervoerhalte en het sportpark.	Locatie is alleen geschikt voor studentenhuisvesting en aan WUR-gerelateerde doelgroepen, zoals gastmedewerkers. In toekomst geen flexibiliteit mogelijk.
De fietsroute van de campus naar het centrum krijgt een meer bij de campus passende uitstraling.	Geen oplossing voor de problematische woningbouwlocaties in binnenstad
De (subjectieve) sociale veiligheid op de Bornsesteeg zal vergroot worden door de voordeuren op maaiveld. Dit is ook een pluspunt voor de route naar de nieuwe halte HOV.	Door bebouwing en verwijdering (een deel van de) houtwal kan de ecologische waarde voor o.a. vleermuizen afnemen (afhankelijk van het uiteindelijke plan)
Meer leefbaarheid op de campus in de avonduren en in het weekend.	Studentenhuisvesting kan beperkend uitwerken voor uitbreidingsmogelijkheden van bedrijvigheid en onderwijs op de Born, a.g.v geluidsonering (afhankelijk van het uiteindelijke plan)
Stedebouwkundige verbinding van de campus aan de rest van Wageningen, complementeert het gedachtegoed van een volwaardige campus	
De locatie is financieel haalbaar.	

Uit het bovenstaande overzicht blijkt dat het toevoegen van studentenkamers op de campus een aantal voordelen met zich meebrengt voor Wageningen. Allereerst lost het realiseren van 400 studenteneenheden op korte termijn een (groot) deel van het tekort aan studentenhuisvesting op. Wonen heeft naast studeren en werken een complementair effect op het gehele campus-concept idee. Wonen geeft bijvoorbeeld meer levendigheid en leefbaarheid op de campus in de avonduren en de weekenden. Daarnaast is de Bornsesteeg één van de drukst bereden fietsroute (van en naar het centrum van Wageningen) van heel Nederland. Op dit moment is deze route vormgegeven als een eenvoudig landbouwweggetje. De route wordt nu sociaal onveilig ervaren, ook voor de studenten en medewerkers die op de campus 's avonds werken en studeren. Als de halte van de HOV wordt verplaatst van de Nijenoord Allee naar de campus is een sociaal veilige route ook van groot belang voor bewoners van de Tarthorst e.o.. Het toevoegen van studentenhuisvesting die met de voordeur op de Bornsesteeg zijn georiënteerd kan de (subjectieve) sociale veiligheid enorm bevorderen. Daarnaast kan de Bornsesteeg wanneer er aan gewoond wordt en mogelijk met gemaksvoorzieningen een route worden met allure. Door de Bornsesteeg te bebouwen zal de campus een echte aansluiting krijgen op de stad Wageningen.

Het toevoegen van studentenhuisvesting op de campus zal geen negatieve effecten hebben op de leefbaarheid in de binnenstad van Wageningen. Het toe te voegen aandeel beslaat slechts ongeveer 7% op het totaal aan studentenkamers in Wageningen. Daarnaast zijn afstanden binnen Wageningen klein, vanuit de campus is het centrum goed bereikbaar. De sterflat Bornsesteeg ligt qua afstand naar het centrum ongeveer even ver. Studenten blijven graag in het centrum komen en wonen.

De locatie is alleen geschikt voor studentenhuisvesting dan wel huisvesting voor aan WUR-gerelateerde doelgroepen. De locatie is niet geschikt voor andere doelgroepen en zal in de toekomst ook niet omgezet kunnen worden naar woonruimte voor reguliere gezinnen. Een aandachtspunt is dat wanneer aan de Bornsesteeg woningen worden gerealiseerd en een deel van de houtwal wordt verwijderd, dit grote effecten heeft voor de vliegroute van vleermuizen. De houtwal voorziet vleermuizen en andere diersoorten namelijk van voedsel. Een aandachtspunt is daarnaast dat bij het realiseren van woningbouw op de Born dit als gevolg van geluidzoning beperkende effecten kan hebben voor de uitbreidingsmogelijkheden van bedrijvigheid en onderwijs op de Born.

Potentiële binnenstedelijk locaties voor studentenhuisvesting

<u>Van der Kolk-noord</u>	
Pluspunten	Minpunten
Grote locatie, 140 eenheden mogelijk	Tot nu toe is het plan financieel niet haalbaar. Geen sociale grondprijs
Centrum-locatie nabij busstation, voorzieningen en horeca	Hoogte van het plan (22 m) gaat buiten de kaders.
Oplossing stagnatie woningbouwontwikkeling op deze locatie, die al lange tijd braak ligt	Parkeernorm is haalbaar bij studentenhuisvesting, maar er moet rekening worden gehouden met toekomstbestendig bouwen.
Locatie voor meerdere doelgroepen geschikt, dus op termijn om te zetten.	
<u>Kirpestein</u>	
Pluspunten	Minpunten
Gunstige ligging in binnenstad nabij busstation, voorzieningen en horeca	Tot nu toe is het plan financieel niet haalbaar. Geen sociale grondprijs
Oplossing stagnatie woningbouwontwikkeling op deze locatie die al lange tijd zeer onleefbaar is.	Molenbiotop geeft maximale bouwhoogte van 12 meter aan
Locatie voor meerdere doelgroepen geschikt, dus op termijn om te zetten.	Parkeernorm is haalbaar bij studentenhuisvesting, maar er moet rekening worden gehouden met toekomstbestendig bouwen.
<u>Nobelweg 52</u>	
Pluspunten	Minpunten
Grote locatie (150 eenheden) in noorden van Wageningen	Weinig gemaksvoorzieningen in de directe nabijheid, wel een supermarkt in de buurt.
Toekomstbestendig: locatie voor studentenhuisvesting is om te zetten voor	

andere doelgroepen	
Oplossing stagnatie woningbouwontwikkeling op deze locatie, die al lange tijd braak ligt.	
<i>Stadskantoor</i>	
Pluspunten	Minpunten
Gunstige ligging in binnenstad nabij busstation, voorzieningen en horeca	Eisen brandweer en natte cellen financieel lastig
Omzetting van (dan) leegstaand kantoor in wonen.	
<i>KSV</i>	
Pluspunten	Minpunten
Gunstige ligging in binnenstad nabij busstation, voorzieningen en horeca	Parkeeroplossing op eigen terrein lastig realiseerbaar.

In en rond het centrum van Wageningen zijn meerdere grotere en wat kleinere locaties mogelijk voor studentenhuisvesting. Dit zijn locaties die (m.u.v. het Stadskantoor en KSV) op dit moment niet tot ontwikkeling voor reguliere woningbouw komen vanwege de crisis op de woningmarkt. Het creëren van studentenhuisvesting op deze locaties heeft als belangrijk voordeel dat deze locaties, die al langere tijd braak liggen (en een onleefbare uitstraling hebben), tot ontwikkeling komen.

Qua ligging zijn alle locaties uitermate geschikt om te ontwikkelen tot studentenhuisvesting. Ze liggen (m.u.v. Nobelweg) in de binnenstad, in de nabijheid van het busstation, horeca en voorzieningen. Studenten geven aan dit ook aantrekkelijke locaties te vinden om te wonen. In de toekomst zijn de locaties om te zetten in huisvesting voor bijvoorbeeld gezinnen of ouderen, mits door Idealis toekomstbestendige woningbouw wordt gecreëerd. Wanneer meerdere binnenstedelijke locaties gezamenlijk ontwikkeld zouden worden voor studentenhuisvesting betekent dit dat het tekort aan studentenhuisvesting voor het overgrote deel zal worden opgelost.

Nadelen van de locaties zijn de in verhouding lange doorlooptijd voor planontwikkeling. De plannen Kirpestein en van der Kolk Noord zijn tot nu toe bijvoorbeeld nog niet financieel haalbaar gebleken, wat te maken heeft met de huidige grondprijzen die niet op een sociaal niveau ligt. Ook is bij bijvoorbeeld bij het plan KSV de parkeeroplossing een knelpunt. Voor de plannen die toekomstbestendig worden opgezet, zodanig dat ze in de toekomst om te zetten zijn voor andere doelgroepen, moet nu rekening worden gehouden met een extra parkeernorm. Voor studentenhuisvesting geldt immers een lagere parkeernorm dan bij reguliere woningbouw. Vooral bij de locaties Kirpestein en van der Kolk Noord is dit een aandachtspunt.

6 Scenario's

Deze notitie gaat in op de mogelijkheid om studentenhuysvesting toe te laten op het terrein van de campus naast een analyse van andere potentiële mogelijkheden voor permanente studentenhuysvesting. Uit de analyse van de plus- en minpunten van de locaties is gebleken dat meerdere locaties geschikt zijn voor studentenhuysvesting. In totaal is er ruimte voor 900 studentenkamers. Het is echter niet mogelijk, wenselijk en realistisch dat op al deze locaties wordt ingezet om op korte termijn studentenhuysvesting te realiseren. Er zijn drie scenario's mogelijk voor locaties voor studentenhuysvesting, waarbij er onderscheid wordt gemaakt tussen studentenhuysvesting op de campus en studentenhuysvesting op binnenstedelijke locaties.

1) Binnenstedelijke locaties

Dit scenario gaat uit van intensivering van het huidige beleid ten aanzien van studentenhuysvesting, wat wil zeggen studentenhuysvesting mogelijk maken in en rond de binnenstad van Wageningen. Tot op heden is er politieke weerstand tegen woningbouw op/nabij de campus. In totaal bieden alle potentiële binnenstedelijke locaties samen ruimte voor ongeveer 500 studentenkamers, waarmee een groot deel van het tekort opgelost zou kunnen worden. Het grootste voordeel van inzetten op binnenstedelijke locaties voor studentenhuysvesting is dat ze qua ligging aantrekkelijk zijn voor studenten. Daarnaast kan het een doorbraak kunnen betekenen in de ontwikkeling van locaties zoals Kirpestein, Nobelweg en/of van der Kolk Noord. De locaties kunnen bovendien zodanig worden ontwikkeld dat ze op termijn om te zetten zijn voor andere doelgroepen. De vraag is echter of het realistisch is, gezien de financiële haalbaarheid, dat op (al) deze locaties op korte termijn studentenhuysvesting gerealiseerd kan worden. Het grootste risico van dit scenario dat het studentenkamertekort in Wageningen niet verminderd of opgelost zal worden. Daarnaast zal de campus zich niet kunnen ontwikkelen tot een volwaardige en leefbare campus en wordt er geen verbinding gemaakt tussen de stad en de campus.

2) Mix van binnenstedelijke locaties en de campus

Het tweede scenario is een mix van het zowel mogelijk maken van studentenhuysvesting in de binnenstad als op de campus. Het voordeel van dit scenario is dat naast het op korte termijn realiseren van 400 studentenkamers op de campus, ook op korte termijn een oplossing wordt gezocht voor één of meer braakliggende terreinen in de binnenstad. Gezien het tekort aan kamers in 2012/2013 van 600 kamers betekent dit dat er binnenstedelijk dan nog zeker 200 kamers noodzakelijk zijn. De locaties in de binnenstad bieden de ruimte om deze 200 kamers te realiseren. De mix van zowel bouwen op de campus als in de binnenstad levert de meeste fysieke ruimte op om studentenkamers te realiseren en het tekort op korte termijn voor een groot deel op te lossen. Het scenario levert bovendien zowel levendigheid op de campus als in de binnenstad op door het creëren van studentenkamers. Studenten blijven graag in de stad wonen en komen en voor een deel van de studenten wordt ook voorzien in een woonbehoefte op de campus. Een mix betekent zeer waarschijnlijk dat niet gelijktijdig aan zowel een locatie in de binnenstad als op de campus ontwikkeld zal worden, maar eerder volgtijdelijk.

3) De campus

Het derde scenario is het mogelijk maken van het realiseren van ongeveer 400 studentenkamers op de campus. Dit scenario heeft als voordeel dat op korte termijn 400 studentenkamers worden gerealiseerd. Er ontstaat meer levendigheid en leefbaarheid op de

campus en meer sociale veiligheid op de Bornsesteeg. Het nadeel is dat het niet voorziet in de totale behoefte aan studentenkamers in 2012/2013 en dat er alsnog een tekort blijft bestaan.

7 Conclusies

De komende jaren gaat de vraag naar studentenkamers behoorlijk toenemen. De huidige voorraad aan studentenkamers samen met bestaande harde plannen voor studentenhuisvesting voorzien niet om het tekort aan studentenkamers in totaliteit op te lossen. In het studiejaar 2012/2013 zal het tekort rond 600 eenheden liggen, waarbij het wegvallen van locaties die een tijdelijke vergunning hebben nog niet zijn meegenomen. Ondanks dat studentenprognoses onzeker zijn, met name van internationale studenten, kan gesteld worden dat Wageningen zich moet richten op het oplossen van een behoorlijk tekort aan studentenkamers, op zowel de korte als middellange termijn. Hier komt bij dat vraag en aanbod op dit moment ook niet geheel in overeenstemming zijn. Studenten hebben de voorkeur voor het wonen in kleine groepen waarbij voorzieningen met anderen worden gedeeld. Een deel van het aanbod aan studentenkamers bestaat nu uit grootschalige afdelingen, wat voor veel studenten niet optimaal is qua woongenot.

Ook spreiding van studentenhuisvesting is van belang, aangezien Wageningen nu ruimtelijke concentraties kent rondom het centrum en rondom de Haarweg. Verder concentratie van het laatste is niet wenselijk. Idealis en Wageningen UR hebben de wens geuit om studentenhuisvesting verder uit te breiden in de noordelijke richting van Wageningen, in de richting van de campus. Nederlandse studenten hebben geen sterke voorkeur voor een kamer dichtbij het centrum of de campus. Een deel van studenten kiest bewust voor een centrumlocatie en zal deze niet verlaten om naar de campus te verhuizen. Voor internationale studenten is een kamer in de nabijheid van onderwijsvoorzieningen, dus de campus, juist wel meer van belang dan de nabijheid van het centrum.

Er zijn in Wageningen verschillende locaties geschikt om het tekort aan studentenhuisvesting op te vangen. Er is onderscheid te maken tussen de campus en binnenstedelijke locaties waarbij reguliere woningbouw vanwege stagnatie op de woningmarkt niet van de grond komt. Wageningen UR heeft verder het uitgangspunt dat de extra vraag van internationale studenten via tijdelijke locaties zal worden opgelost. Bij het zoeken naar oplossingen moet echter in ogenschouw worden genomen dat studentenaantallen na 2025-2030 weer gaan afnemen. Idealis houdt hier rekening mee door bij nieuwbouw de strategie te kiezen dat complexen in de toekomst om te zetten zijn voor andere doelgroepen.

Het realiseren van studentenhuisvesting is voor Wageningen van belang; het vergroot de levendigheid en versterkt de lokale economie. Studenten willen graag in Wageningen wonen. Uit de analyse van alle plus- en minpunten van de diverse locaties komt naar voren dat het realiseren van studentenhuisvesting een aantal voordelen met zich meebrengt. Op de campus leidt studentenhuisvesting tot meer levendigheid en leefbaarheid. Het biedt meer sociale veiligheid op de Bornsesteeg. Daarnaast is studentenhuisvesting complementair aan de huidige functies van de campus en brengt het een verbinding aan tussen de stad en de campus. Ook binnenstedelijke locaties zijn zeer geschikt voor studentenhuisvesting. Ze zijn qua ligging geschikt vanwege de nabijheid van openbaar vervoer, horeca en voorzieningen. Daarnaast brengt het met zich mee dat locaties die al langere tijd braak liggen en een onleefbare uitstraling hebben, tot ontwikkeling komen.

Idealis heeft aangegeven investeringsmogelijkheden te hebben om deze 600 studenteneenheden te realiseren, waarbij uit wordt gegaan van een sociale grondprijs. Alle locaties samen bieden meer ruimte aan 900 eenheden. Het is echter niet mogelijk, wenselijk en realistisch dat op al deze locaties wordt ingezet om op korte termijn studentenhuisvesting te realiseren.

Er zijn drie scenario's mogelijk. Allereerst intensivering van het huidige beleid, door de aandacht alleen te richten op binnenstedelijke locaties. Dit betekent dat een doorbraak wordt veroorzaakt voor de ontwikkeling van locaties die in potentie zeer geschikt zijn voor studentenhuisvesting. Een aantal locaties zijn echter, gezien de financiële haalbaarheid, lastig tot ontwikkeling te brengen. Een tweede scenario is de mogelijkheid bieden van zowel realiseren van studentenkamers op de campus als in en rond de binnenstad. Deze mix van zowel bouwen op de campus als in de binnenstad levert de meeste fysieke ruimte op om studentenkamers te realiseren en biedt voor beide gebieden levendigheid op. Gelijkijdig ontwikkelen zal echter planningstechnisch zeer lastig zijn. Het laatste scenario zet in op mogelijk maken van het realiseren van studentenhuysvesting op de campus. Hiermee zal op korte termijn studentenkamers worden gerealiseerd en zal de campus zich kunnen ontwikkelen tot een leefbare en sociaal veilige campus, die in verbinding staat met de rest van Wageningen. Het tekort aan studentenkamers wordt er echter niet door opgelost.

Bijlage 1 Huidig bezit studenteneenheden Idealis

Complex	Aantal kamers onzelfstandig	Aantal kamers zelfstandig	Aantal woningen	Doelgroep
Asserpark	374		2	Nederlands/ internationaal
Binnenveld	150			Nederlands
Bornsesteeg	387	231	23	internationaal
Boterstraat	14		1	Nederlands
Burgstraat	34		2	Nederlands
Dijkgraaf	625			internationaal/ Nederlands
Droevendaalsesteeg	198			Nederlands
Haarweg	829	72	69	internationaal/Nederlands
Herenstraat	13			Nederlands
Hoevestein	373		2	Nederlands/internationaal
Marijkeweg		324	4	Nederlands
Oude Bennekomseweg	8			Nederlands
Oude Eekmolenweg		40		Nederlands
Salverdaplein/Vijzelstraat	10			Nederlands
Walstraat	104		5	Nederlands
Totaal (3886)	3119	667	108	Nederlands/1167 internationaal

Bijlage 2 Overzicht tekort aan studentenkamers Nederlandse en internationale studenten bij realisatie harde plannen*

Overzicht tekort aan studentenkamers totaal Nederlandse en Internationale studenten			
	Toename vraag	toename aanbod	Overschot/tekort
2009/2010	335	400	65
2010/2011	685	436	-249
2011/2012	1435	735	-700
2012/2013	1785	1175	-610
Waarvan voor Nederlandse studenten			
	Toename vraag	toename aanbod	tekort
2009/2010	85	150	65
2010/2011	435	186	-249
2011/2012	785	186	-599
2012/2013	1135	626	-509
Waarvan voor internationale studenten			
	Toename vraag	toename aanbod	tekort
2009/2010	250	250	0
2010/2011	250	250	0
2011/2012	650	549	-101
2012/2013	650	549	-101

*Het gaat om: voor Nederlandse studenten: Binnenveld, Burgstraat (reeds opgeleverd), Rijnsteeg, Kortenoord (nog op te leveren). Voor internationale studenten: FMD Gebouw en zelfstandige units (reeds opgeleverd), AH, kazerne en tijdelijke units Haarweg.

Bijlage 3 POTENTIELE LOCATIES STUDENTENHUISVESTING

Nr	Locatie	Type huisvesting	Aantal ca.	Eigendom	Situering
1	Asserpark (verdichting bestaande locatie)	Studentenhuisvesting	40	Idealis	Noord
2	Beuningenplein poorthuis	Studentenhuisvesting	12	Particulier bezit	Centrum
3	Beuningstraat / Beuningplein (Van Swaaij)	Studentenhuisvesting	10	Particulier bezit	Midden
4	Born, de	Studentenhuisvesting	300	Wag UR / Gemeente	Noord
5	Bornsesteeg	Studentenhuisvesting	100	Idealis / Gemeente	Noord
6	Churchillweg (Kirpestein)	Studentenhuisvesting	90	Particulier bezit	Centrum
7	Churchillweg (Panterijn)	AIO's	?	Particulier bezit	Midden
8	Churchillweg (Diedenoort en Mouterij)	Studentenhuisvesting	30	Particulier bezit	Midden
9	Churchillweg, het Bijenhuis		?	Particulier bezit	Midden
10	Costerweg 27	Studentenhuisvesting	40	Gemeente	Centrum
11	Dijkgraaf	Studentenhuisvesting	100	Idealis / Gemeente	Noord
12	Dijkgraafseweg	AIO's	8	Particulier bezit	Midden
13	Droevendaal	Studentenhuisvesting	30	Idealis	Noord
14	Duivendaal, Isric	Studentenhuisvesting	30	Wag UR	Centrum
15	Geertjesweg (Monuta)	AIO's	30	Gemeente	Midden
16	Havenlanden		?		Midden
17	Herenstraat - Herenbrugplan	AIO's	12	Particulier bezit	Centrum
18	Hollandseweg - Nobelpark	AIO's	60	Particulier bezit	Noord

19	Hucht, de	Studentenhuisvesting	30	Particulier bezit	Centrum
20	Kortenoord	Studentenhuisvesting	40	Particulier bezit	<i>West</i>
21	Lawickse Allee – Van der Kolk Zuid	Studentenhuisvesting	20	Particulier bezit	Centrum
22	Lawickse Allee – Van der Kolk Noord	Studentenhuisvesting	200	Particulier bezit	Centrum
23	Lawickse Allee 166/168 - Plantenveredeling	Studentenhuisvesting	20 - 30	Gemeente	<i>West</i>