

Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen

1 Samenvatting

Door de verwachte groei van het aantal WU-studenten zal de vraag naar studentenhuysvesting de komende jaren sterk toenemen. De verwachte toename van de vraag betreft ca. 525 eenheden in het studiejaar 2018/19, oplopend tot 1.800 eenheden in studiejaar 2020/21 en 2.650 eenheden in studiejaar 2022/23.

Als alle nu reeds bekende plannen tijdig gerealiseerd worden zal in studiejaar 2018/19 mogelijk sprake zijn van een evenwicht in vraag en aanbod ('evenwicht' betekent dat de 'laatste' Nederlandse 1ejaars uiterlijk voor 1 mei van het 1^e studiejaar een kamer heeft). In het daarop volgende studiejaar 2019/20 zal sprake zijn van een tekort van ca. 225 eenheden. Daarbij wordt uitgegaan van oplevering van Kortenoord in maart/april 2020. Mocht die termijn echter niet gehaald worden, dan komen deze eenheden pas beschikbaar voor het studiejaar 2020/21. In dat geval zal het tekort in 2019/20 verder toenemen van ca. 225 naar 525 eenheden. In het studiejaar 2022/23 wordt de grootste spanning tussen vraag en aanbod verwacht: een mogelijk tekort van ca. 550 eenheden.

Mogelijke tekorten kunnen de eerstkomende jaren grotendeels opgevangen worden door de combinatie van:

- tijdige realisatie van 'harde' nieuwbouwplannen (Mouterij, Kortenoord, Kirpestein, Costerweg 65);
- besluiten om de verhuur van tijdelijke wooneenheden voor studenten
 - mogelijk te maken (bijv. Scheikundegebouw, Hof van Wageningen) en
 - te verlengen (bijv. Computechion, Bestuursgebouw) en
 - om te zetten in een permanente bestemming voor studentenhuysvesting (bijv. Haarweg 333);
- het verder onderzoeken, voorbereiden en realiseren van alle, nu reeds bekende, 'zachte' nieuwbouwplannen (bijv. Marijkeweg);
- het verkennen van de mogelijkheid om op de Campus studentenhuysvesting te realiseren;
- het verkennen van de mogelijkheden om in en met de regio studentenhuysvesting te realiseren.

Gemeente, Wageningen UR en Idealis blijven de actuele en de te verwachten behoefte aan studentenhuysvesting jaarlijks in beeld brengen. Als een of meerdere van de 'harde' of 'zachte' plannen, niet, of vertraagd, worden uitgevoerd, kunnen de tekorten nog met honderden eenheden verder oplopen. Daarom zullen ook andere locaties, die in het raadsbesluit van 2017 zijn genoemd, zoals bijv. Postkantoor, op haalbaarheid onderzocht worden.

2 Inleiding

Jaarlijkse monitoring

Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijk afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuysvesting, telkens voor de komende vijf studiejaar.

Prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuysvesting zijn onzeker. Die onzekerheid neemt toe naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken. Juist daarom kiezen we voor een maximale prognosetermijn van 5 jaar en voor jaarlijkse monitoring. Door het ministerie van OCW wordt op landelijk niveau verwacht dat, anders dan bij de hbo-studenten, de groei van het aantal wo-studenten zich nog verder voortzet t/m studiejaar 2024/25. Daarna zal het aantal wo-studenten naar verwachting enkele jaren ongeveer stabiliseren en vervolgens geleidelijk gaan teruglopen. De sterke stijging in de instroom van buitenlandse studenten zorgt er mede voor dat het wo in de komende jaren nog blijft groeien. (Bron: Referentieraming 2017).

Vanaf eind maart 2018 heeft gezamenlijke voorbereiding van de monitor plaatsgevonden, resulterend in deze notitie. Hierin wordt de gedeelde visie op studentenprognoses en huysvestingsvraag beschreven en de afstemming over het te realiseren (toekomstig) aanbod. Dat aanbod betreft zowel structurele als tijdelijke huysvesting.

3 WUR Studentenprognoses 2017 t/m 2021

Scenario	Ingeschrevenen			Prognoses ingeschrevenen				
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1 - Geen groei instroom (gelijk aan laatste studiejaar)	9.884	10.775	11.480	11.950	12.450	12.750	12.900	13.000
2 - Scenario 1 + 150 extra instroom Engelstalige BSc.	9.884	10.775	11.480	12.100	12.750	13.150	13.500	13.700
3 - VWO groei 1 jr 15%, 2 jr 5%, daarna 2% p.j.* + 150	9.884	10.775	11.480	12.350	13.300	14.150	14.850	15.500
4 - VWO groei 1 jr 10%, 2 jr 5%, daarna 2% p.j.* + 150	9.884	10.775	11.480	12.250	13.150	13.900	14.550	15.150
5 - VWO groei 1 jr 5%, 2 jr 5%, daarna 2% p.j.* + 150	9.884	10.775	11.480	12.150	12.950	13.650	14.250	14.750
6 - VWO (scenario 4) en buitenl. dipl. 3 jr. 5% + 150	9.884	10.775	11.480	12.300	13.300	14.150	14.900	15.450
7 - VWO (scenario 5) en buitenl. dipl. 3 jr. 5% + 150	9.884	10.775	11.480	12.200	13.100	13.900	14.550	15.100
8 - Scenario 6 + 300 i.p.v. 150 extra Internat. BSc	9.884	10.775	11.480	12.350	13.400	14.350	15.150	15.800

* 2% per jaar t/m 2023

Bron: Prognoses studentenaantallen WU-update, 15 november 2017

De WU&R-studentenprognoses vormen het vertrekpunt voor prognoses van de huisvestingsvraag. Voor berekening van de huisvestingsvraag nemen we de studentenprognose die door de Raad van Bestuur van Wageningen U&R als meest waarschijnlijke scenario wordt gezien als uitgangspunt: scenario 7.

Dit scenario 7 van de WU&R studentenprognoses gaat uit van:

- groei van de Vwo-instroom (3 jaar +5% en daarna jaarlijks +2% t/m 2023);
- groei van de instroom van studenten met een buitenlands diploma (3 jaar +5%);
- extra groei van het aantal internationale studenten vanwege het besluit om vanaf studiejaar 2018/19 te starten met 5 Engelstalige BSc-opleidingen.

Het totaal aantal ingeschreven studenten wordt bepaald door ontwikkelingen in de instroom en de duur van de studie. Studenten die instromen in het eerste jaar van een BSc-opleiding (met name Vwo-ers) studeren gemiddeld 6 tot 7 jaar als zij na de afronding van hun BSc ook in Wageningen een MSc-studie gaan volgen. Daarentegen bedraagt de studieduur van de zij-instromers (Hbo-ers, internationale MSc-studenten en studenten die een BSc aan een andere Nederlandse universiteit hebben afgerond) gemiddeld 2 tot 3 jaar. Een extra toename in het eerste jaar van de BSc heeft (op termijn) dan ook een veel groter en langduriger effect op de totale omvang dan een (forse) toename van de zij-instromers.

Van de WU-studenten die een BSc-diploma hebben behaald in studiejaar 2016/17 heeft 76% zich dit studiejaar 2017/18 ingeschreven voor een WU MSc-opleiding. Vorig jaar was dit percentage lager: 71%.

Internationaal neemt het aantal studenten dat 'abroad' wil en kan studeren sterk toe. Het zeer onderscheidende en goede internationale imago van Wageningen University, denk aan de THE (Times Higher Education) rankings, gecombineerd met een grote 'groene' kennisvraag in de economisch sterk groeiende landen zal de instroom van internationale studenten verder doen toenemen. Vandaar dat in scenario 7 wordt uitgegaan van een groei van het aantal buitenlandse MSc-ers (3 jaar +5%).

Ook de nieuwe online masters en het snel groeiende aantal MOOCs zorgen voor meer aandacht onder internationale studiekeizers. Met name de MOOCs zullen de komende jaren in binnen- en buitenland honderdduizenden mensen laten kennismaken met de inhoud en kwaliteit van Wageningen University & Research. Enquêtes onder MOOC deelnemers laten zien dat dit een positieve invloed heeft op het aantal studenten dat in Wageningen wil studeren. De komst van Engelstalige BSc-opleidingen in 2018 zal voor een volgende impuls in de instroom van studenten zorgen. Voorlopig wordt in de prognose daarbij uitgegaan van 150 internationale studenten bij aanvang van de 5 Engelstalige opleidingen in september 2018/19 en een groei naar 25% internationale studenten in deze opleidingen in 2021/22.

4 Van WU-studentenprognose naar huisvestingsvraag WU-studenten

De landelijke werving voor de veelal unieke WU-studies en de daarmee samenhangende lange reistijden van ouderlijk adres naar de Campus hebben de afgelopen jaren tot een ongewijzigd relatief grote huisvestingsvraag in Wageningen geleid.

Voor het studiejaar 2017/18 waren er bij Idealis ca. 3,1% meer inschrijvingen van kamerzoekende BSc-studenten dan in het voorgaande studiejaar. Dit is zelfs nog iets meer dan de percentuele groei van het aantal bij Wageningen University geregistreerde 1^e jaars BSc studenten 2017/2018 (2,5%). We merken dus geen effect van het leenstelsel op de huisvestingsvraag van nieuwe BSc-studenten.

Uit de woonadressenanalyse van WU-studenten per 1 juni 2017 blijkt dat het percentage studenten dat uitwonend is in Wageningen/Ede in het studiejaar 2017/18 72,9% bedraagt. Voor Nederlandse WU-studenten is dat 69,3% en voor internationale studenten 84,7%. Verreweg het grootste deel van de in Wageningen/Ede uitwonende WU-studenten woont in Wageningen; ca. 800 van hen wonen in Ede, waarvan ca. 370 bij Idealis.

M.n. in het 1e studiejaar vinden veel verhuizingen van studenten naar Wageningen plaats. Juist die instroom is belangrijk voor de berekening van het percentage studenten dat in Wageningen/Ede woont en daarmee dus ook voor de vertaling van studentenprognose naar huisvestingsvraag. Nieuwe woonadressen worden meestal pas later, of soms zelfs helemaal niet, door studenten aan de onderwijsinstelling doorgegeven. Daarom wordt het aantal uitwonende WU-studenten dat een Idealis-adres heeft doorgegeven aan Wageningen Universiteit, gecorrigeerd op basis van het feitelijke aantal WU-studenten dat een Idealis-huurcontract heeft, op dezelfde peildatum als die van de woonadressenanalyse. Dit leidt tot een groter aantal WU-studenten dat bij Idealis woont dan in eerste instantie rechtstreeks uit de woonadressenanalyse is afgeleid.

Vervolgens wordt in de woonadressenanalyse deze ophogingsfactor niet alleen toegepast bij uitwonende WU-studenten die huurder zijn bij Idealis, maar ook bij het aantal WU-studenten dat eveneens in Wageningen of Ede woont, maar niet in woonruimte van Idealis.

De uit de woonadressenanalyse afgeleide huisvestingspercentages in het huidige studiejaar 2017/18 vormen het vertrekpunt voor de prognose van de toekomstige huisvestingsvraag.

De groei van het aantal Nederlandse en internationale WU-studenten ontwikkelt zich verschillend en ook de huisvestingspercentages van beide studentcategorieën zijn niet gelijk. Daarom heeft Wageningen U&R voor scenario 7 van de studentenprognose een afzonderlijke prognose gemaakt voor resp. het aantal Nederlandse en internationale studenten in de komende 5 jaar.

In de onderstaande tabel wordt de huisvestingsvraag berekend op basis van:

- de hierboven genoemde uitsplitsing van de WU-studentenprognose voor scenario 7, in Nederlandse en internationale studenten en
- de huisvestingspercentages voor resp. Nederlandse en internationale WU-studenten, afgeleid uit de woonadressenanalyse met peildatum 1 juni 2017;
- de aanname dat deze huisvestingspercentages de komende jaren ongeveer gelijk zullen blijven aan die van het huidige studiejaar 2017/18.

Verwachte groei huisvestingsvraag WU-studenten t.o.v. studiejaar 2017/2018

WUR-scenario 7	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23
<i>groei VWO 3 jaar 5%, daarna 2% p.j. t/m 2023 plus groei instroom internat. MSc 3 jr. 5% plus instroom internat. BSc (5 opl.) vanaf 2018</i>						
Studentenprognose (<i>cursief, in 50-tallen</i>)	11.480	12.200	13.100	13.900	14.550	15.100
waarvan Nederlandse studenten (<i>25-tallen</i>)	8.969	9.425	10.075	10.625	11.075	11.550
waarvan internationale studenten (<i>25-tallen</i>)	2511	2775	3025	3275	3475	3550
Huisvestingsvraag Nederl. studenten (<i>25-tallen</i>)	6.225	6.525	6.975	7.375	7.675	8.000
Huisvestingsvraag internat. studenten (<i>25-tallen</i>)	2.125	2.350	2.550	2.775	2.950	3.000
Totale vraag studentenhuisvesting (<i>25-tallen</i>)	8.350	8.875	9.525	10.150	10.625	11.000
Toename vraag t.o.v. 2017/2018 (cumulatief)		525	1.175	1.800	2.275	2.650

ABF Monitor studentenhuisvesting, ter vergelijking

ABF Research maakt jaarlijks de landelijke Monitor Studentenhuisvesting, in opdracht van Kences en de ministeries van BZK en OCW. Daarbij wordt een prognose gemaakt van de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar studentenhuisvesting in ruim 35 steden. De prognose maakt gebruik van de Referentieraming van OCW, gegevens van DUO, de Basisregistratie personen (BRP) via CBS en een jaarlijkse enquête onder studenten over hun woonsituatie en woonwensen.

Om te bepalen of studenten thuis- of uitwonend zijn wordt door ABF Research de BRP gebruikt, omdat DUO de woonsituatie niet meer registreert bij studenten waarvoor het studievoorschot van toepassing is. De vraag is echter in hoeverre bij nieuwe studenten de BRP wel betrouwbaar is. Door invoering van het studievoorschot is de noodzaak voor een student om zich bij de gemeente in te schrijven op een ander adres dan van zijn of haar ouders minder groot dan voorheen (tenzij de student voor huurtoeslag in aanmerking kan komen). Voorheen was de studiefinanciering hoger voor uitwonende studenten, waardoor zij zich direct inschreven op het nieuwe adres.

De ABF Monitor van 2017 gaat uit van in totaal ruim 10.990 voltijdstudenten die in het studiejaar 2016/17 in Wageningen een studie volgen (10.590 WO- en 400 Hbo-studenten). Het aantal WU-studenten waar ABF vanuit gaat (10.590) is 185 lager dan het feitelijke aantal WU-inschrijvingen in dat studiejaar (10.775). In beide berekeningen wordt uitgegaan van de peildatum van 1 oktober, zodat het verschil mogelijk veroorzaakt wordt door een definitieverschil bij de telling van het aantal studenten.

Volgens ABF zijn er van de studenten die in Wageningen studeren (studiejaar 2016/17) 7.060 uitwonend in Wageningen (64,2%). Daarnaast zijn er volgens ABF nog 810 studenten die in Wageningen studeren, maar in de gemeente Ede uitwonend zijn. Wanneer deze studenten in de totale huisvestingsvraag worden meegenomen komen we tot een totale huisvestingsvraag van ca. 71,6%, iets lager dan het door ons berekende percentage bij de woonadressenanalyse (72,9%).

ABF maakt een prognose van het aantal studenten over een periode van 7 jaar, t/m studiejaar 2024/25. Als gevolg van de invoering van het studievoorschot in studiejaar 2015/16 hanteert ABF in het rapport twee scenario's: 'weinig effect' en 'veel effect' (van de invoering van het studievoorschot op de huisvestingssituatie). Bij het scenario 'weinig effect' gaat ABF er vanuit dat 10% minder studenten het ouderlijk huis verlaten en bij het scenario 'veel effect' 25%.

ABF berekent ten opzichte van studiejaar 2015/16 een toename van de huisvestingsvraag in Wageningen in studiejaar 2023/24 van 2.430 eenheden in het scenario 'weinig effect', resp. van 1.870 eenheden in het scenario 'veel effect'. Ook in het scenario 'weinig effect' is de door ABF berekende toename van de vraag (2.430 eenheden) aanzienlijk lager dan onze eigen berekening die de studentenprognoses van Wageningen University & Research als vertrekpunt neemt. In onze berekening is de toename groter (2.650) en wordt deze toename bovendien al een jaar eerder bereikt (studiejaar 2022/23). Het verschil kan o.a. verklaard worden doordat ABF in het huidige studiejaar 2016/17 al uitgaat van 185 minder studenten dan Wageningen University heeft geregistreerd en doordat de ABF-prognose meer een trendprognose is, die bijv. nog geen rekening houdt met de toename van het aantal studenten (en de daaruit af te leiden huisvestingsvraag) als gevolg van invoering van 5 Engelstalige BSc-opleidingen vanaf studiejaar 2018/19.

Conclusie m.b.t. de ABF-prognose

We kiezen er bewust voor om bij de berekening van de behoefte aan studentenhuisvesting in Wageningen de studentenprognoses die Wageningen University & Research zelf maakt als vertrekpunt te nemen en te combineren met de actuele woonadressenanalyse van WU-studenten. De landelijke werving voor de veelal unieke en hoog gewaardeerde WU-studies, de relatief beperkte bereikbaarheid van Wageningen en het relatief grote aantal internationale studenten maken de Wageningse situatie bijzonder. Daarom achten we de door ons gehanteerde methode nog iets waarschijnlijker dan de ABF-prognose.

Huisvestingsvraag overige studenten in Wageningen/Ede

Christelijke Hogeschool Ede

In het studiejaar 2017/18 zijn er bij de CHE 3.014 voltijdstudenten ingeschreven, waarvan 860 1^e jaars. Het voorgaande studiejaar 2016/17 waren deze aantallen hoger: 3.235 voltijdstudenten, waarvan 876 1^e jaars. Komend studiejaar wordt gestart met een aantal nieuwe opleidingen, zoals de voltijddoelstelling HBO-ICT en een aantal Ad-opleidingen, dat zijn deeltijd hbo-opleidingen tussen mbo niveau 4 en hbo niveau 6. Mede door de nieu-

we opleidingen is momenteel sprake van groei van ca. 30% in het aantal vooraanmeldingen (voltijd en deeltijd samen). Voor wat betreft de vraag naar studentenhuysvesting zijn alleen de voltijdstudenten van belang.

De CHE verwacht dat het aantal voltijdstudenten de komende jaren zal groeien door de nieuwe opleiding HBO-ICT. Daarnaast is door invoering van het studievoorschot het percentage uitwonende CHE-studenten de laatste jaren afgenomen. Volgens ABF Research was in studiejaar 2016/17 24,3% van de Edese voltijd hbo-studenten uitwonend in Ede, in studiejaar 2014/15 was dat nog 30,6%. In de ABF-prognose wordt verwacht dat het aantal uitwonende studenten de komende jaren nog verder daalt van ca. 850 in studiejaar 2016/17 tot ca. 450 tot 520 in studiejaar 2024/25. Idealis verhuurde eind 2017 531 studentenkamers in Ede. De kamers werden gehuurd door 138 CHE-studenten, 368 WU-studenten en 25 studenten van andere onderwijsinstellingen in Wageningen of Ede.

Hogeschool Van Hall Larenstein

Met ingang van studiejaar 2015/16 is de locatie Wageningen van Hogeschool Van Hall Larenstein vervallen en worden de betreffende studies in Velp aangeboden. Bij Idealis woonden eind 2017 nog slechts 40 VHL-studenten (vorig jaar 57). Gezien het inmiddels relatief kleine aantal resterende huurders wordt het geleidelijk vertrekken van hen als reguliere huuropzegging beschouwd en in deze notitie niet meer afzonderlijk meegenomen in de verdere berekeningen van vraag en aanbod van studentenhuysvesting.

Aeres Hogeschool Wageningen (voorheen STOAS)

Voor Aeres Hogeschool Wageningen geldt dat de studenten slechts 2 tot 3 dagen per week in Wageningen hoeven te zijn en de huysvestingsvraag daardoor zeer beperkt is. Bij Idealis woonden eind 2017 slechts 25 STOAS-studenten (vorig jaar 26). Op grond van ons marktaandeel (voor Nederlandse studenten ca. 52%) zal in totaal sprake zijn van ca. 50 uitwonende STOAS-studenten. In de prognose van de huysvestingsvraag zijn de STOAS-studenten buiten beschouwing gelaten vanwege de geringe en vrij stabiele omvang van deze studentencategorie.

PhD-ers

Het aantal PhD-ers in Wageningen blijft min of meer stabiel en bedraagt ca. 1.600 personen. Hiervan is 45% in dienst van WUR, 37% is bursaal en de overige 18% zijn externe promovendi. In december 2017 stonden in het huurdersbestand van Idealis 297 PhD-ers geregistreerd, waarvan 37% afkomstig uit het buitenland.

Bij de instroom van PhD-ers gaat het jaarlijks om ca. 300 nieuwe PhD-ers, maar ook om ca. 100 'Sandwich-promovendi', die gedurende hun traject van vier jaar een aantal (2 á 3) keer voor een paar maanden tot een jaar naar Wageningen komen. Van de PhD-ers die uit het buitenland komen heeft het grootste deel een bescheiden beurs en dan ook behoefte aan relatief goedkope eenpersoonshuysvesting.

Naast nieuwbouw voor PhD-ers worden door Idealis daarom bijv. bepaalde relatief dure PhD-appartementen omgezet in kamergewijze verhuur, waarbij voorzieningen zoals keuken, woonkamer en buitenruimte worden gedeeld met enkele andere PhD-ers.

Conclusie t.a.v. huysvestingsvraag overige studenten en PhD-ers

Voor Hbo-studenten en PhD-ers zijn de wijzigingen in aantallen de komende 5 jaar relatief zo beperkt dat we die niet expliciet opnemen in de kwantitatieve berekening van de cumulatieve prognose van vraag en aanbod ten opzichte van het huidige studiejaar 2017/18.

5 Berekening vraag en aanbod per studiejaar, t.o.v. studiejaar 2017/18

Bestaand beleid: instroom in het eerste studiejaar met 1 mei als streefdatum

Idealis streeft naar een redelijk evenwicht tussen vraag en aanbod. Het streven is om de 'laatste' eerstejaars voor 1 mei van het 1^e studiejaar te huisvesten. Daarmee accepteert Idealis dus ook eventuele leegstand van kamers in de periode mei en juni. Idealis ziet leegstand in die periode als bijdrage aan de instroom van de volgende generatie eerstejaars. Een deel van de studenten krijgt afstandsurgentie bij het reageren op aanbod. Dat betreft met name internationale studenten met tijdelijke voorrang van Wageningen U&R, maar ook een klein deel van de Nederlandse studenten. Nederlandse studenten krijgen afstandsurgentie als zij op een afstand van meer dan 130 km van Wageningen Campus wonen.

Zo heeft jaarlijks een deel van de eerstejaars (met name internationale studenten) al rond de zomer, dus bij aanvang van de studie, een kamer, dat betreft ca. 1.000 studenten. De daaraan voorafgaande uitdaging, om dit aantal studenten tijdig te huisvesten, is bijzonder groot. Om die reden moet al een deel van de in het voorjaar vrijkomende kamers gereserveerd worden om de internationale studenten tijdig te kunnen huisvesten.

Correctie i.v.m. een structureel overschot of tekort van studentenkamers in het huidige studiejaar

Structureel overschot, evenwicht of tekort

In de studie jaren 2012/13 t/m 2015/16 werd het streven naar tijdig huisvesten van eerstejaars in ruime mate gerealiseerd en was soms zelfs sprake van een overschot. Als een kamer in april tenminste 14 dagen leegstaat, plus ook de gehele maand mei, dan beschouwt Idealis dit als een overschot in het betreffende studiejaar. Zo bleek in het studiejaar 2015/16 dat er in april/mei sprake was van een structureel overschot van 100 kamers. In het studiejaar 2016/17 was er echter geen sprake meer van een evenwicht of overschot, maar van een tekort van ca. 100 kamers.

Structureel tekort studiejaar 2017/2018

Dit studiejaar 2017/2018 is er ook sprake van een tekort. Dit wordt met name veroorzaakt doordat de voorgenomen bouw van Kortenoord geen doorgang kon vinden. De eerdere planning was er op gericht dat inhuizing van dit complex al zou plaatsvinden in september, dus bij de aanvang van het studiejaar 2018/2019.

Om de instroom van internationale studenten bij aanvang van het studiejaar op te kunnen vangen is medio augustus 2017 gestart met de piekopvang in twee voormalige kazernesgebouwen in Ede. In totaal betreft het 70 kamers waarbij op elke kamer twee studenten kunnen worden gehuisvest.

De omvang van het structurele tekort bepalen we door het aantal reacties op het aanbod van studiejaar 2018/19 te vergelijken met dat van het vorig jaar. Wekelijks wordt geregistreerd hoeveel unieke kamerzoekenden hebben gereageerd op het door Idealis op de website geadverteerde aanbod van die betreffende week. Wanneer we voor de periode maart t/m april 2018 het gemiddeld aantal reacties per week bezien (340) en dit vergelijken met het gemiddelde aantal reacties per week in dezelfde periode van vorig jaar (172), dan constateren we dat dit jaar gemiddeld per week 168 studenten meer reageren op aanbod dan vorig jaar. In de [tabel op blz. 10](#) is dit aantal (op 25-tallen afgerond op 175 eenheden) als tekort opgenomen.

Ons streven om eerstejaars uiterlijk voor 1 mei te huisvesten is dit studiejaar dus helaas niet gelukt, maar we hopen dat streven in de toekomst wel weer te kunnen realiseren.

'Hard' aanbod (permanent en tijdelijk)

Definitie 'hard' aanbod

Onder 'hard' aanbod verstaan we niet alleen huisvestingsplannen waarvoor het bestemmingsplan is vastgesteld. Ook plannen waarover op hoofdlijnen al overeenstemming bestaat bij zowel gemeente, investeerder, als exploitant, beschouwen we als 'hard'. Een voorbeeld van het laatste is de planontwikkeling voor het realiseren van 128 eenheden op de locatie Kirpestein.

Opleveringstermijn bepaalt vanaf welk studiejaar het aanbod wordt meegerekend

Uit ervaring van de gemeente Wageningen blijkt dat de gemiddelde bestemmingsplanprocedure een looptijd kent van 1,5 jaar en dat de bouwtijd gemiddeld 2 jaar bedraagt. Bij een maximale inspanning van alle partijen en het ontbreken van bezwaren kan die gemiddelde doorlooptijd, van initiatief tot realisatie, mogelijk met een half jaar worden verkort. Die vroegst mogelijke opleveringstermijn van 3 jaar hanteren we bij de tijdsplanning voor nieuwbouwplannen. Bij verbouw van bestaande panden gaan we meestal uit van minimaal 1 jaar. Als wooneenheden

naar verwachting al voor 1 mei van een bepaald studiejaar bewoond worden, dan rekenen we die eenheden nog mee in het aanbod van dat betreffende studiejaar.

Dat laatste geldt bijvoorbeeld voor de realisatie van 310 tijdelijke eenheden op Kortenoord. Mogelijke oplevering daarvan zal naar verwachting zeker niet eerder plaats vinden dan in maart/april 2020. Mocht die termijn niet gehaald worden, dan komen deze eenheden pas beschikbaar voor het studiejaar 2020/21. Daarmee zal het tekort in studiejaar 2019/20 dan toenemen van ca. 225 naar ca. 525 eenheden.

Einddatum vergunning verhuur tijdelijke WUR-eenheden Haarweg

Voor de locatie Haarweg 333 komt de tijdelijke vergunning van in totaal 10 jaar voor 192 zelfstandige eenheden te vervallen in september 2019 en voor de andere 175 zelfstandige eenheden in januari 2022. Voor deze locatie is het niet mogelijk om de vergunning nogmaals te verlengen. Om nog langer gebruik te kunnen maken van deze locatie moet een uitgebreide omgevingsvergunning worden aangevraagd, waarbij een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk is.

Ook voor het complex FMD Haarweg 10/10a met 61 eenheden met gedeelde voorzieningen komt de tijdelijke vergunning na 10 jaar te vervallen. Dit complex is in eigendom van BPD, maar de eerstkomende jaren zal hier nog niet worden gebouwd. De tijdelijke vergunningstermijn vervalt echter al in augustus 2019.

Tijdelijke huisvesting voormalig bestuursgebouw Wageningen UR Duivendaal

Studentenhuisvesting zal deel blijven uitmaken van het nieuwe Duivendaal. Met name in het voormalige bestuursgebouw (179 eenheden met gedeelde voorzieningen): door verlenging van de tijdelijke huisvesting van studenten met nogmaals 5 jaar (tot 2023), of door omzetting naar permanente studentenhuisvesting. Daarnaast wordt mogelijk nog een beperkt aantal studenteneenheden gerealiseerd in de nieuwbouw. In totaal zal het aantal studenteneenheden op Duivendaal dan ca. 200 bedragen.

Tijdelijke huisvesting studenten Stadsbrink

Deze locatie (boven de AH-supermarkt) betreft 48 eenheden met gedeelde voorzieningen. Deze locatie is in het studiejaar 2011/12 in gebruik genomen. Deze eenheden zijn door Wageningen U&R voor 10 jaar ingehuurd om in deze kamers internationale studenten te kunnen huisvesten. Wageningen U&R streeft ernaar dat deze locatie ook na 2020 nog beschikbaar blijft voor studentenhuisvesting.

Tijdelijke huisvesting Computehion, De Drijen

In dit WUR-gebouw worden tijdelijk 95 studentenkamers met gedeelde voorzieningen verhuurd. De huidige vergunning voor 5 jaar loopt af in mei 2020. Verlenging met 5 jaar is mogelijk.

Overige tijdelijke eenheden

Voor twee locaties, te weten Plantsoen, boven Junushoff (65 studentenkamers, vergunning 10 jaar tot nov. 2026) en Herbarium (20 eenheden, vergunning 10 jaar tot 2024) geldt dat de vergunning pas afloopt over meer dan 5 jaar. Om die reden zijn deze locaties niet opgenomen in de tabel op blz. 10.

Conclusie t.a.v. vraag en 'hard' aanbod

Als de vraag en het 'harde' aanbod van studentenhuisvesting per studiejaar met elkaar worden gecombineerd resulteert dat in jaarlijkse overschotten of tekorten.

Tegenover de toevoeging van nieuwbouw (Mouterij, Kortenoord, Kirpestein en Costerweg 65) staat dat komende jaren bij verschillende locaties de huidige vergunning voor tijdelijke studentenhuisvesting komt te vervallen. Het formeel aflopen van de nu geldende termijnen van deze tijdelijke eenheden wordt vermeld onder 'hard' aanbod. Mogelijke tekorten worden de komende jaren daarom niet alleen bepaald door de groei van de vraag naar studentenhuisvesting en de realisatie van nieuwbouw/verbouw om die groei op te vangen, maar ook door besluitvorming over tijdelijke huisvesting. Dat betreft dan mogelijke verlenging van 5 naar 10 jaar, of omzetting naar een permanente bestemming (na 10 jaar). Besluitvorming over mogelijk toekomstige bewoning door studenten wordt vermeld onder 'zacht' aanbod.

'Zacht' aanbod (permanent en tijdelijk)

Definitie 'zacht' aanbod

Onder 'zacht' aanbod verstaan we alle projecten die (nog) niet als 'hard' zijn gedefinieerd. Voorbeelden zijn het geven van een tijdelijke vrijstelling van de bestemming ten behoeve van studentenhuisvesting, het overwegen om na 5 jaar deze termijn nogmaals te verlengen met 5 jaar en het onderzoeken van potentiële nieuwbouwlocaties.

Concreet gaat het bijv. om mogelijke verlenging van de verhuur van de 179 tijdelijke eenheden in het voormalige Bestuurscentrum op Duivendaal, de start van 250 tijdelijke eenheden in de Hof van Wageningen en verschillende potentiële permanente locaties die momenteel door Idealis of anderen onderzocht worden, zoals de locatie Marijkeweg, de Generaal Foulkesweg (Aula) en de Bornsesteeg (op de campus ten noorden van de sterflat).

Op basis van de monitor van vorig jaar zijn alle potentiële locaties integraal afgewogen op basis van een aantal criteria. Het gaat daarbij bijv. om situering (incl. effect op fietsverkeer), bestemmingsplan, financiële haalbaarheid, aanpak braakliggend terrein / leegstaand pand, e.d. Op grond van een B&W-notitie over dit onderwerp heeft de gemeenteraad in het najaar van 2017 over nieuwe potentiële locaties voor studentenhuisvesting, voor na studiejaar 2019/20 als volgt besloten:

- 1 *Het tekort aan huisvesting voor studenten in Wageningen tot 2021/2022 op te lossen door ontwikkeling van 1.400 studentenkamers tussen 2019 en 2022 te realiseren in Wageningen en in en met de regio.*
- 2 *a) De potentieel geschikte locaties voor studentenhuisvesting, namelijk:
Marijkeweg 20, Olympiahof, Postkantoor, Generaal Foulkesweg 1a, Asserpark en Bornsesteeg (rondom de flat), Campus
vast te stellen als locaties die minimaal onderzocht worden op haalbaarheid voor studentenhuisvesting.*
*b) De potentieel geschikte locaties voor een gemengd woonprogramma, namelijk:
Duivendaal/Hof van Wageningen, Costerweg 5, De Dreijen, SNS-locatie, Churchillweg 21-27 & 31-33
vast te stellen als locaties waarbij studentenhuisvesting mogelijk onderdeel kan uitmaken van het programma, maar waar de nadruk ligt op andere doelgroepen.*
c) Tevens de campus aan te merken als geschikte locatie voor studentenhuisvesting.

Conclusie t.a.v. overschotten/tekorten vraag en totaal ('hard' en 'zacht') aanbod

Dit studiejaar 2017/18 is geen sprake van een evenwicht in vraag en aanbod, maar van een tekort van ca. 175 kamers. Daarnaast wordt door de prognose van de groei van het aantal WU-studenten in de komende jaren een verdere groei verwacht van de vraag naar studentenhuisvesting. De verwachte toename van de vraag betreft ca. 525 eenheden in het studiejaar 2018/19, oplopend tot 1.800 eenheden in studiejaar 2020/21 en 2.650 eenheden in studiejaar 2022/23.

Mogelijke tekorten zullen de eerstkomende jaren grotendeels opgevangen kunnen worden als naast de tijdige realisatie van de 'harde' nieuwbouwplannen ook een groot aantal nu reeds bekende 'zachte' plannen gerealiseerd kunnen worden. Deels betreft dat besluiten om de verhuur van tijdelijke eenheden mogelijk te maken, te verlengen of om te zetten in een permanente bestemming voor studentenhuisvesting. Daarnaast gaat het om het verder onderzoeken, voorbereiden en realiseren van een aantal nieuwe bouwplannen.

6 Eindconclusies

Door een bestaand tekort van ca. 175 kamers in het huidige studiejaar 2017/18 en een verwachte sterke groei van het aantal WU-studenten zal de vraag naar studentenhuisvesting de komende jaren sterk toenemen.

De verwachte toename van de vraag betreft ca. 525 eenheden in het studiejaar 2018/19, oplopend tot 1.800 eenheden in studiejaar 2020/21 en 2.650 eenheden in studiejaar 2022/23.

Als alle nu reeds bekende plannen tijdig gerealiseerd worden zal in studiejaar 2018/19 mogelijk sprake zijn van een evenwicht in vraag en aanbod. In het daarop volgende studiejaar 2019/20 zal door de groei van de vraag sprake zijn van een tekort van ca. 225 eenheden. Daarbij wordt uitgegaan van oplevering van Kortenoord in maart/april 2020. Mocht die termijn echter niet gehaald worden, dan komen deze eenheden pas beschikbaar voor het studiejaar 2020/21. In dat geval zal het tekort in 2019/20 verder toenemen van ca. 225 naar ca. 525 eenheden. In studiejaar 2022/23 wordt de grootste spanning tussen vraag en aanbod verwacht: een mogelijk tekort van ca. 550 eenheden.

Mogelijke tekorten kunnen de eerstkomende jaren grotendeels opgevangen worden door de combinatie van:

- tijdige realisatie van 'harde' nieuwbouwplannen (Mouterij, Kortenoord, Kirpestein, Costerweg 65);
- besluiten om de verhuur van tijdelijke wooneenheden voor studenten
 - mogelijk te maken (bijv. Scheikundegebouw, Hof van Wageningen) en
 - te verlengen (bijv. Computechtion, Bestuursgebouw) en
 - om te zetten in een permanente bestemming voor studentenhuisvesting (bijv. Haarweg 333);
- het verder onderzoeken, voorbereiden en realiseren van alle, nu reeds bekende, 'zachte' nieuwbouwplannen (bijv. Marijkeweg);
- het verkennen van de mogelijkheid om op de Campus studentenhuisvesting te realiseren;
- het verkennen van de mogelijkheden om in en met de regio studentenhuisvesting te realiseren.

Daarnaast blijven gemeente, Wageningen UR en Idealis de actuele en de te verwachten behoefte aan studenten-huisvesting jaarlijks in beeld brengen. Als een of meerdere van de 'harde' of 'zachte' plannen, niet, of vertraagd, worden uitgevoerd, dan kunnen de tekorten nog met honderden eenheden verder oplopen. Daarom zullen ook andere locaties, die in het raadsbesluit van 2017 zijn genoemd, zoals bijv. Postkantoor, op haalbaarheid onderzocht worden.

F. Bakema, Wageningen U & R / C. van Soest, gemeente Wageningen / W. van Alphen, Idealis / 18 juni 2018

	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23
Gewijzigde toename vraag WO-studenten totaal						
<i>(wijziging t.o.v. 2017/2018, afgerond op 25-tallen)</i>	0	525	1.175	1.800	2.275	2.650
'Harde' plancapaciteit, permanent aanbod (t.o.v. 2017/18)						
Omzetting zelfstandige woonruimte in kamergewijze verhuur		40	80	120	160	200
Idealis Mouterij		176	176	176	176	176
Idealis Kirpestein			128	128	128	128
Idealis Costerweg 65				264	264	264
'Harde' plancapaciteit, tijdelijk aanbod (t.o.v. 2017/18)						
Idealis Kortenoord (tijdelijk 10 jr.)			310	310	310	310
WUR voormalig bestuurscentrum Duivendaal (tijdelijk 5 jr.)		-179	-179	-179	-179	-179
WUR FMD Haarweg 10/10a, einde vrijstelling bestemming			-61	-61	-61	-61
WUR units Haarweg 333 (2009), tijdelijk 10 jr.			-192	-192	-192	-192
WUR units Haarweg 333 (2011), tijdelijk 10 jr.					-175	-175
WUR Computehnion (tijdelijk 5 jr.)				-95	-95	-95
WUR Stadsbrink (ingehuurd voor 10 jr.)					-48	-48
Gewijzigd 'hard' aanbod totaal (t.o.v. 2017/18)	0	37	262	471	288	328
Correctie vraag/aanbodssituatie kamers studiejr. 2017/18	-175	-175	-175	-175	-175	-175
Correctie 'hard' aanbod totaal	-175	-175	-175	-175	-175	-175
Totaal tekort (-) of overschot vraag & 'hard' aanbod	-175	-663	-1.088	-1.504	-2.162	-2.497
'Zachte' plancapaciteit, tijdelijk aanbod (t.o.v. 2017/18)						
Hof van Wageningen (tijdelijk 5 jr.)		250	250	250	250	250
Voormalig bestuurscentrum Duivendaal (tijdelijk 5 jr.)		179	179	179	179	179
WUR units Haarweg 333 (2009), tijdelijk 10 jr.			192	192	192	192
WUR units Haarweg 333 (2011), tijdelijk 10 jr.					175	175
WUR Computehnion (tijdelijk 5 jr.)				95	95	95
WUR Stadsbrink (ingehuurd voor 10 jr.)					48	48
WUR Scheikundegebouw (tijdelijk 5 jr.)		237	237	237	237	237
'Zachte' plancapaciteit, permanent aanbod (t.o.v. 2017/18)						
Churchillweg/Spelstraat					30	30
Idealis Generaal Foulkesweg 1a (achter de Aula)				45	45	45
Marijkeweg 20				350	350	350
Idealis Bornsesteeg (aanvullende nieuwbouw)				300	300	300
Idealis Costerweg 5, 1e fase					50	50
'Zacht' aanbod totaal (t.o.v. 2017/18)	0	666	858	1.648	1.951	1.951
Totaal tekort (-) of overschot vraag & hard + zacht aanbod	-175	3	-230	144	-211	-546
Totaal tekort (-) of overschot vraag & tot. aanbod (25-tallen)	-175	0	-225	150	-200	-550

Opmerkingen
Vraag op basis WUR-prognose scen. 7
Diverse woningen
Nieuwbouw oplevering okt. 2018
Nieuwbouw oplevering mrt./apr. 2020
Nieuwbouw, oplevering sept. 2020
Streven realisatie voor mei 2020
Huidige vergunning tot sept. 2018
Einddatum vergunning 31 juli 2019
Einde vrijstelling bestemming 10 jr.
Einde vrijstelling bestemming 10 jr.
Start verhuur studiejaar 2015/2016
Vergunning t/m 2020/21
Tekort tot 1 mei 2018
Afhankelijk v. aanvraag tijd. vergunning
Verlenging/omzetting naar permanent
Aanpassing bestemmingsplan
Aanpassing bestemmingsplan
Verlenging van 5 naar 10 jr.
Mogelijke verlenging na 2020/21
Streven realisatie voor start studiejaar
In onderzoek, deels studenten (ca. 30)
Verbouw, oplevering sept. 2020
Nieuwbouw, in onderzoek
In onderzoek
In onderzoek, deels studenten (ca. 50)