

SAMEN BOUWEN AAN EINDHOVEN - stad van talent -

Convenant studentenhuisvesting 2021-2028



Colofon

Gemeente Eindhoven
Holland Expat Center South
TU/e
Fontys Hogescholen
Design Academy Eindhoven
Summa College
Woonbedrijf / Vestide
Stichting Vastgoedbelang
Stehven
Brainport Development



Foto gemaakt door Jan de Vries

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Gezamenlijke ambitie	6
3. Ondergetekenden	9
4. Overwegingen	11
5. Overeenkomst	12
Artikel 1: Doelstellingen	12
Artikel 2: Inzet / inspanningsverplichting	16
Artikel 3: Organisatie	24
Artikel 4: Monitoring	26
Artikel 5: Financiële bijdragen	26
Artikel 6: Uitvoeringsagenda	26
Artikel 7: Evaluatiebepaling	27
Artikel 8: Uittreden	27
Artikel 9: Onvoorziene omstandigheden	27
Artikel 10: Onverbindende bepalingen	27
Artikel 11: Geldigheidsduur convenant	27
Artikel 12: Toepasselijk recht	27
Tekenblad	28
Bijlagen	30
Bijlage 1: Definities	31
Bijlage 2: Kwaliteitskaders 2020-2021	32

1

Inleiding

Eindhoven groeit en heeft, als belangrijk onderdeel van de Brainportregio, grote ambities om nog verder door te groeien. Ook het aantal (internationale) studenten neemt toe. Studenten vormen een onmisbare schakel tussen het hier en nu en de toekomst van de stad. Voor de ontwikkeling van de Brainportregio Eindhoven is een toestroom van talent vanuit de rest van het land en de rest van de wereld essentieel. Daarom wil Eindhoven een stad zijn waar studenten uit de hele wereld naar toe willen komen en waar zij zich thuis voelen.

We willen studenten na hun afstuderen voor de regio behouden. Naast excellente opleidingen is perspectief op werk belangrijk. Daarnaast zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving en voldoende en passend woningaanbod van groot belang. We hebben daarom aandacht voor de gehele wooncarrière van studenten en voor het betrekken van bedrijven en instellingen die belang hebben bij het aantrekken, vasthouden en binden van talent in en rond Eindhoven.

Gezamenlijk hebben we daarom afspraken gemaakt, vastgelegd in dit convenant, om het aanbod en de kwaliteit van studentenwoningen te vergroten. Dit nieuwe convenant studentenhuysvesting 2021-2028 is een vervolg op het Convenant Huysvestingsopgave Studenten 2012-2020 en tot stand gekomen door samenwerkende partijen op het gebied van studentenhuysvesting in de stad Eindhoven. Het is een routeboek om de huysvesting van studenten de komende jaren de aandacht te blijven geven die het verdient.





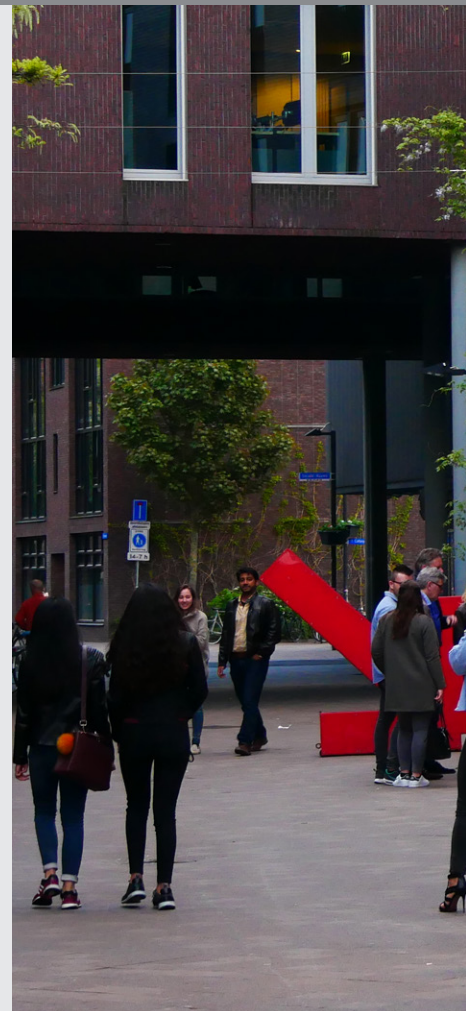
2

Gezamenlijke ambitie

Vanuit het Convenant Huisvestingsopgave Studenten 2012-2020 is er een aantal jaren actief gestuurd op het realiseren van studentenhuisvesting, die qua kwaliteit en betaalbaarheid aansluit op de vraag. Op basis van de kennis in 2012 betekende dit dat er tot 2020 1.500 eenheden zouden moeten worden toegevoegd. Dit aantal is inmiddels gehaald.

Er zijn allerlei ontwikkelingen op de studentenhuisvestingsmarkt (o.a. de enorme groei van internationale studenten en de actuele spanning op de gehele woningmarkt) die vragen om de huidige doelstellingen opnieuw te bekijken. Deze urgentie is onderstreept doordat er in oktober 2018 namens alle kennissteden het landelijk actieplan Studentenhuisvesting 2018-2021 (LAS) getekend is. Het doel waar partijen zich in dit LAS aan verbinden is om in deze drie jaar een lokale samenwerking op te bouwen en in gezamenlijkheid huisvestingsplannen te formuleren waarmee in tien jaar (2028) vraag en aanbod lokaal in evenwicht worden gebracht.

De doelstellingen in dit convenant zijn een gezamenlijke ambitie van de gemeente, Vestide, studenten, onderwijsinstellingen Fontys-TU/e-Summa College- Design Academy, Vastgoedbelang, Expat center en Brainport Development. Maar de belangen voor de stad zijn veel groter dan dat. Daarom zoeken de convenantpartijen blijvend actief de samenwerking met partijen en instellingen die belang hebben bij het aantrekken, vasthouden en binden van talent in en rond Eindhoven. De ambities van de convenantpartijen komen immers voort uit de ambities van de stad.







3

Ondergetekenden

- De gemeente Eindhoven, te dezen vertegenwoordigd door dhr. Y.Torunoglu, Wethouder van wonen, wijken, werk en ruimtelijke ontwikkeling, daartoe gemachtigd door de burgemeester bij besluit van 30 maart 2021 en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 30 maart 2021, hierna te noemen: Gemeente
- Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl, te dezen vertegenwoordigd door mevrouw ir. I. de Boer, algemeen directeur-bestuurder, gevestigd te Eindhoven, aan de Wal 2, hierna te noemen: Vestide
- Stichting ROC Summa College, te dezen vertegenwoordigd door L.F.L. de Vries, voorzitter College van Bestuur, gevestigd te Eindhoven, aan de Sterrenlaan 10, hierna te noemen: Summa College
- Stichting Fontys, te dezen vertegenwoordigd door H. Nederlof RC, lid College van Bestuur, gevestigd te Eindhoven, aan de Rachelsmolen 1, hierna te noemen: Fontys
- Technische Universiteit Eindhoven, te dezen vertegenwoordigd door dr. M.M.N. Ummelen, vice voorzitter College van Bestuur, Gevestigd aan de Groene Loper 3 te Eindhoven, hierna te noemen: TU/e
- Design Academy Eindhoven, te dezen vertegenwoordigd door dhr. R. De Keninck, lid College van Bestuur, gevestigd aan de Emmasingel 14 te Eindhoven, hierna te noemen: Design Academy
- Vastgoed Belang, vereniging van particuliere beleggers in vastgoed, te dezen vertegenwoordigd door mw. drs. A. Burgmans, bestuurslid afdeling Zuid en lid van de Ledenraad, gevestigd te Amsterdam, aan de Rijswijkstraat 175, hierna te noemen: Vastgoed Belang
- Brainport Development, te dezen vertegenwoordigd door Yvonne van Hest, Programma Directeur Brainport Development, gevestigd te Eindhoven, aan de Achtseweg Zuid 159H, hierna te noemen: Brainport Development
- Dhr. M.A. Bolsenbroek en dhr. R.S. van den Burg, studenten aan de TU/e en Mwr. H. J. S. Milne, student aan de Design Academy Eindhoven, allen studentenvertegenwoordigers van Stehven, gevestigd te Eindhoven, hierna te noemen: studenten

Hierna genoemd de partijen.



4 Overwegingen

Partijen overwegen het volgende:

1. Eindhoven is een van de leidende kennisregio's van Europa. Om deze positie te behouden is een constante instroom van nieuw talent noodzakelijk.
2. Om voldoende instroom van studenten te kunnen garanderen, is samenwerking tussen partijen noodzakelijk.
3. Eindhoven wil een open stad zijn en gastvrij naar nieuwkomers met aantrekkelijke huisvesting. Studenten voelen zich thuis in Eindhoven en zijn betrokken bij hun directe woonomgeving en zijn voor langere tijd verbonden met de stad.
4. Dit convenant is een vervolg op het Convenant Huisvestingsopgave Studenten 2012-2020. Dit convenant richt zich op studenten die studeren in Eindhoven aan de Eindhovense onderwijsinstellingen en die uitwonend zijn of willen zijn, en studenten die in Eindhoven woonachtig zijn en elders studeren.
5. Partijen beschouwen internationale PhD's en PDEng's als zijnde in opleiding en nemen deze doelgroep daarom mee in dit convenant omdat zij deels gebruik maken van hetzelfde huisvestingsaanbod. Nederlandse PhD's en PDEng's maken geen onderdeel uit van de productieafspraken zoals voornemens in dit convenant.
6. In het landelijk Actieplan studentenhuisvesting 2018-2021 (ondertekend op 4 oktober 2018) is afgesproken dat gemeenten, onderwijsinstellingen, huisvesters en studentenorganisaties gezamenlijk tot afspraken komen om vraag en aanbod van studentenhuisvesting beter op elkaar aan te laten sluiten.
7. De ambitie van dit convenant is het doorontwikkelen van Eindhoven als studentenstad/stad van talent door de realisatie van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving voor studenten, zoveel mogelijk binnen de Ring.
8. Partijen wensen bonafide huursituaties te stimuleren en malafide huursituaties en woonoverlast te voorkomen en op te lossen.
9. Partijen vinden het wenselijk om in het convenant hun langjarige afspraken vast te leggen en daarnaast jaarlijks een uitvoeringsagenda op te stellen waardoor beter ingespeeld kan worden op actuele ontwikkelingen.
10. Het is mogelijk voor andere partijen die studentenhuisvesting ontwikkelen of beheren, het convenant te ondertekenen als ze de doelstellingen en afspraken uit dit convenant erkennen en conform het convenant handelen.
11. Partijen vinden het wenselijk om Brainport Development te betrekken.

5

Overeenkomst

Artikel 1: Doelstellingen

Partijen voelen zich samen verantwoordelijk voor de verdere ontwikkeling van Eindhoven als studentenstad en zullen zich de komende jaren door hun (gezamenlijke) inzet richten op de volgende doelstellingen:

Hoofddoelstelling: balans in vraag en aanbod

Het is onze ambitie om in 2028 meer balans in vraag en aanbod te hebben. Om invulling te geven aan deze ambitie hanteren convenantpartijen met de kennis van begin 2020, voor de periode tot 2028 het streefcijfer om netto 2.840 betaalbare eenheden toe te voegen.

Dit doen we met kwaliteit en diversiteit. Maar ook deels adaptief, zodat eventuele toekomstige vraagvermindering vanuit studenten door andere doelgroepen opgevangen kan worden.

Met behulp van de landelijke monitor studentenhuysvesting bepalen we het actuele tekort en de verwachte ontwikkeling van het aantal uitwonende Nederlandse studenten. Voor de internationale studenten gebruiken we de prognosecijfers van de onderwijsinstelling zelf. Het actuele tekort volgens de landelijke monitor studentenhuysvesting (2019) is 1.550 eenheden. Tot 1-10-2028 verwachten we dat op basis van de prognoses de vraag groeit met 2.840 eenheden.

Het aanbod aan kleine zelfstandige eenheden in Eindhoven is groot. Door verdichting en de groei van kleine huishoudens zal de vraag daarnaar toenemen, maar qua prijs is een deel van dit aanbod van zelfstandige eenheden voor studenten te duur in relatie tot hun inkomen. Ook is er voor deze eenheden vanuit meerdere doelgroepen (o.a. kenniswerkers, MOE-lan- ders, spoedzoekers) belangstelling. In het actuele tekort (1.550) zitten ook studenten die nu zo'n dure eenheid huren, maar op zoek zijn naar een betaalbare eenheid, alsook studenten die thuis wonen en lange reistijden hebben. Deze situatie mag in de convenantperiode zeker niet verslechteren. Daarom streven convenantpartijen op basis van het inzicht in 2020 naar het toevoegen van minimaal 2.840 betaalbare eenheden.

Het cijfer 2.840 volgt nadrukkelijk uit een momentopname, omdat de studentenhuysvestings- markt erg gevoelig blijkt voor zaken als wijzigingen in studiefinanciering, mogelijkheden om door te stromen uit studentenwoningen, toename van digitaal onderwijs (COVID-19), aantallen internationale studenten, etc. Om goed te volgen hoe de berekening in de praktijk zijn uitwer- king heeft, gaan we zorgvuldig monitoren. Partijen richten hiervoor gezamenlijk een monitor in.

Jaarlijks gebruiken we de landelijke monitor studentenhuysvesting en vullen deze cijfers aan met de prognosecijfers die de onderwijsinstellingen zelf maken.

Naast de totale ambitie van 2.840 noemen we ook een tussentijdse mijlpaal; de 4 jaar ambitie. We kiezen voor een periode van 4 jaar, omdat het daarbinnen mogelijk moet zijn om nieuwbouwprojecten vanaf eerste initiatief tot oplevering te ontwikkelen. Nieuwbouw zien we als productiemethode om qua aantallen de grootste slagen te kunnen maken. Andere productiemethoden zoals transformatie, tijdelijke units, klassieke studentenhuizen, gaan ook bijdragen en hebben een kortere doorlooptijd.

De prognosecijfers gaan vooralsnog uit van een verhoogde groei (2/3 van de opgave) in de eerste 4 jaar periode en een lagere groei (1/3 van de opgave) in de laatste 4 jaar periode. Voor de periode 1-1-2021 t/m 31-12-2024 geldt een 4 jaar ambitie van 1.860 eenheden.

Periodiek gaan we monitoren en zo nodig stellen we de 4 jaar ambitie bij.

- Voor de sturing van de productie bekijken we halfjaarlijks de voortgang in de praktijk: de productie van studenteneenheden en de signalen over de vraagkant.
- Jaarlijks bekijken we de geactualiseerde, landelijke monitor studentenhuysvesting en de prognosecijfers van de instellingen.
- Uiterlijk 31-12-2022 herijken we de totale en daarmee ook de 4 jaar ambitie. D.w.z. we stellen vast wat nog in 2023 en 2024 toegevoegd moet worden en voegen twee nieuwe ambitiejaren toe. Op dat moment loopt de nieuwe 4 jaar periode van 1-1-2023 tot 31-12-2026.
- Deze laatste stap herhaalt zich uiterlijk 31-12-2024 en 31-12-2026.

Het juiste bouwen door sturen op kwaliteit

We spannen ons ook in om het juiste aanbod te bouwen: bouwen naar de behoefte van de studenten. Zoveel studenten, zoveel woonwensen. Er is behoefte aan variatie in grootte, prijs, woonvorm. En aan meer smaken dan de traditionele kamerbewoning of de zelfstandige (gemeubileerde) studio. Daarom maken we met het convenant afspraken over welke kwaliteit we nastreven. We zetten in op:

1. Betaalbaarheid, ook voor de studenten onder de 23 jaar;
2. Bouwen voor de wooncarrière, door differentiatie en variatie in woonvormen en prijzen en door te bouwen voor alle studentdoelgroepen;
3. Bij ontwikkelingen hebben we aandacht voor samenwoonvormen, ontmoeten, community opbouwen, integratie, sociale cohesie, binding met bewoners en buurt;
4. Bouwen op locaties mét de juiste randvoorwaarden op het gebied van bereikbaarheid, voorzieningen;
5. Meer smaken toevoegen dan we al kennen. We gaan ook op zoek naar vernieuwende concepten. En naar woonvormen waar studenten van verschillende (creatieve) opleidingen samen kunnen wonen en werken met de creatieve industrie.

Subdoelstellingen 2a: Stimuleren van goed huurderschap en verhuurderschap.

Voor het welzijn van studenten is het van belang dat zij zich thuis- en veilig voelen in en rond hun woonruimte, maar ook dat zij op de hoogte zijn van hun rechten en plichten. Een eerlijke prijs en goede afspraken tussen huurder en verhuurder zijn daar een onderdeel van. Eindhoven kent vele verhuurders variërend van woningbouwcorporaties tot particulieren die een kamer verhuren en daardoor ook veel verschillen in huisvestingsvormen. In veel gevallen gaat het naar tevredenheid, maar helaas zijn er ook uitwassen. Onder andere door het opzetten van een huurteam, waar studenten met hun vragen terecht kunnen over rechten en plichten, willen partijen een bijdrage leveren aan het zich veilig en welkom voelen in Eindhoven.

Subdoelstellingen 2b: Grotere aandacht voor internationale studenten.

Zowel bij de productie, toewijzing van en begeleiding naar huisvesting moet er meer aandacht zijn voor internationale studenten. Bij aanvang en na afloop van studie moet er aandacht zijn voor het aantrekken, binden en vasthouden van talent. Studeren in het buitenland is voor veel studenten een wens, maar ook een grote stap. De weg naar het vinden van goede en betaalbare woonruimte is een uitdaging. Dit komt onder andere door onbekendheid met de woningmarkt en gebrek aan kennis van de wet- en regelgeving. Ook bij woningaanbieders en in buurten moet er gewerkt worden aan draagvlak. Om internationale studenten goed te laten landen in hun nieuwe omgeving, spannen de Eindhovense onderwijsinstellingen zich in om internationale studenten te helpen met het vinden van woonruimte. Zij doen dit door inhoudelijke afspraken te maken met huisvesters waar dat mogelijk is, en door het verstrekken van informatie aan studenten over het vinden van huisvesting.

Subdoelstellingen 2c: Studenten beter betrekken bij de buurt

Eindhoven is voor en van iedereen. We stimuleren de betrokkenheid en binding van studenten en talenten onderling en bij de stad en buurt waarin ze wonen. Studenten landen in buurten in de stad. Dit heeft ook gevolgen voor de andere inwoners in zo'n buurt. Het is daarom belangrijk dat er een goed nabuurschap is tussen studenten en de overige inwoners. Hierdoor ontstaat er voor zowel studenten als andere inwoners een prettig woonklimaat. In deze goede verstandhouding gaan we investeren door onder andere initiatieven van studenten die de leefbaarheid in de buurt vergroten te steunen en studenten te helpen met integreren.



Foto gemaakt door Rufus de Vries

Subdoelstellingen 2d: Talent aantrekken, binden en vasthouden voor de Brainportregio

Voor veel bedrijven binnen de Brainport Regio is de continue aanvoer van talent een voorwaarde voor hun ontwikkeling. Hiermee hebben deze bedrijven er een groot belang bij dat studenten kiezen voor deze regio, er goede huisvesting is en de studenten hier ook blijven na hun studie. De Eindhovense woningmarkt functioneert ook steeds meer in samenhang met de SGE gemeenten. Eindhoven functioneert hierbinnen als roltrapstad: het is de startlocatie in de wooncarrière voor studenten, jong talent en starters op de woningmarkt met Eindhoven als bruisende omgeving. In een latere levensfase zetten zij veelal de wooncarrière voort in Eindhoven of in de SGE gemeenten. Het is cruciaal om ook voor de vervolgfase aantrekkelijke huisvesting te bieden en om op het gebied van wonen en leven vanuit ons DNA van Design en Technology samen te werken aan een slimmere, aantrekkelijke woonstad voor iedereen.

Artikel 2: Inzet / inspanningsverplichting

De partijen spreken met elkaar af de volgende inzet te plegen om de doelstellingen te verwezenlijken:

Gezamenlijk

Partijen:

1. Committeren zich aan de gezamenlijke opgave met als streefcijfer om voor 2028 toe te voegen: 2.840 studenteneenheden. Hetzij via nieuwbouw, transformatie of huurarrangementen. Tweejaarlijks wordt het streefcijfer en daarmee de totale ambitie zo nodig herijkt.
2. Spreken uit dat de toe te voegen eenheden voldoen aan de minimale prijs- en kwaliteitseisen die de convenantpartijen hebben benoemd en die in bijlage 2 bij dit convenant zijn opgenomen.
3. Zijn gezamenlijk, rekening houdend met ieders mogelijkheden, verantwoordelijk voor de productie van het streefgetal (2.840 eenheden met de kennis van 2020), al dan niet in samenwerking met derden.
4. Nemen actief en constructief deel aan een productieteam dat gaat werken aan het concretiseren van nieuwbouwprojecten om de gezamenlijke opgave te realiseren. Hiervoor brengen partijen naar vermogen, grond, vastgoed, netwerk of andere middelen in. Dit productieteam stelt jaarlijks een kansenkaart, een productiematrix en acties op die in de stuurgroep worden besproken.
5. Roepen, op initiatief van het projectteam, de stuurgroep Studentenhuysvesting bijeen als blijkt dat ondanks alle inspanningen de gezamenlijke opgave niet haalbaar blijkt, bij Vestide mogelijkheden voor productie ontoereikend blijken en halfjaarlijkse progressie op het hardmaken van plannen uitblijft. Vervolgens wordt besloten welke andere partijen aan het convenant moeten worden toegevoegd om de doelstelling alsnog te realiseren.
6. Blijven structureel in gesprek over ambities van de stad van talent, als het gaat om de omvang van de studentenpopulatie in relatie tot de huysvestingsbehoefte, aanbodmogelijkheden en ruimte en draagvlak in de stad en regio.
7. Leveren samen een monitoringtool op voor productie, behoefte en huysvestingskwaliteit specifiek voor de Eindhovense situatie.
8. Spannen zich in om uitdagingen rondom studentenhuysvesting of gerelateerde thema's gezamenlijk op te lossen en aan te pakken. Hierin gaan zij vernieuwende en innovatieve woonconcepten en aanpakken niet uit de weg.
9. Trekken samen op in informatievoorziening voor studenten en de communicatie rondom de activiteiten op het gebied van studentenhuysvesting en richten hiervoor een communicatieteam op.
10. Investeren gezamenlijk in een huurteam.



Gemeente Eindhoven:

1. Spant zich in om de goede randvoorwaarden te scheppen voor productie van studenten-huisvesting. Dit doet zij door zorg te dragen voor snelle en heldere processen rondom woningbouwprojecten. Zij draagt daarbij actief uit welke kaders zij daarbij hanteert.
2. Heeft de ambitie om studentenhuysvesting toe te voegen binnen de ring. Per gebieds-ontwikkeling wordt gekeken welk aandeel studenteneenheden wenselijk en mogelijk is. Hierbij rekening houdende dat gemeente een integrale afweging van belangen en ambities moet maken voor een goede ruimtelijke ordening.
3. Spant zich in om afspraken te maken met de SGE gemeenten over het faciliteren van een aandeel in productie voor de wooncarrière van talent (studentenhuysvesting, jongerenhuys-vesting, tijdelijke opvang) op strategische plekken (OV knopen, voorzieningenknooppunten, campusterreinen).
4. Zet beleidskaders in, om waar mogelijk, te sturen op aantal, betaalbaarheid en kwaliteit.
5. Maakt, voor zover mogelijk, met initiatiefnemers afspraken over:
 - het aantal
 - de minimale kwaliteit
 - minimale exploitatieduur
 - het al dan niet toepassen van het campuscontract of ander specifieke studenten-contracten.
6. Monitort actief de consequenties van het beleid voor kamerverhuur en woningsplitsing en evalueert tijdig de effecten voor studentenhuysvesting. De effecten van de ingevoerde beleidsregels worden gemonitord, geëvalueerd en zo nodig aangepast door het college, in samenspraak met de gemeenteraad.
7. Zet zich in om, door middel van het mogelijk maken van verschillende vormen van woning-delen in de bestaande voorraad, bij te dragen aan betaalbare en voldoende huysvesting voor studenten. Welk deel van de opgave door woningdelen gerealiseerd kan worden, wordt bepaald door de ruimte die de stedelijke regels bieden voor woningdelen en door het voorraadbeleid van de corporaties. De opgave voor corporaties wordt meegenomen in het maken van de prestatieafspraken tussen huurders, corporaties en de gemeente Eindhoven.
8. Agendeert knelpunten en innovatiekansen bij het Rijk. Sluit aan bij het Kennisnetwerk Studentensteden.

Vestide:

1. Vergroot, om de beschikbaarheid van studenteneenheden in de stad te verbeteren, structureel haar portefeuille met studentenwoningen. Met de kennis van nu zal Vestide gedurende de convenantperiode minimaal 124 studenteneenheden per jaar toevoegen aan haar portefeuille. Vestide ziet ruimte om meer studenteneenheden te realiseren, maar het ontbreekt Vestide aan geschikte locaties. Vestide zet zich in om de productie substantieel op te hogen door samen met de convenantpartijen (nieuwe) kansen aan te boren en om te zetten naar concrete projecten. Op basis van de centrale monitoring kan het aantal worden bijgesteld.
2. Bouwt betaalbare studentenhuysvesting, binnen de financiële mogelijkheden van de corporatie en de uitgangspunten van de prestatieafspraken. Hierbij wordt ingezet op een variatie aan type huysvesting om een wooncarrière te faciliteren: zowel zelfstandige woningen, als onzelfstandige studenteneenheden, tijdelijke en permanente oplossingen en door nieuwbouw en transformatie.
3. Biedt bestaande en nieuw te bouwen studenteneenheden betaalbaar en met prijsdifferentiatie aan. Voor betaalbare eenheden worden twee betaalbaarheidsgrenzen gehanteerd:
 - a. Studenten tot 23 jaar: tot kwaliteitskortingsgrens € 432,51 (prijspeil 2020)
 - b. Studenten van 23 en ouder: onder 1e aftoppingsgrens: € 619,01 (prijspeil 2020)
4. Stelt het buurtfonds beschikbaar voor initiatieven van studenten die de leefbaarheid in de buurt vergroten.
5. Zet bij studentenhuysvesting in op community vorming, goed beheer en ondersteunen studenten bij het opzetten van bewonerscommissies.
6. Zorgt voor een goede balans tussen reguliere studentenhuysvesting en gereserveerde plekken voor studenten die van ver komen (zowel Nederlandse als buitenlandse studenten). Uitgangspunt daarbij is dat een zekere voorrang logisch is voor studenten van ver, maar de Nederlandse student ook kans moet houden op huysvesting.
7. Draagt zorg voor huysvesting van het huurteam Eindhoven.

TU/e:

1. Zet eigen bezit (grondposities of gebouwen) in voor de realisatie van betaalbare en kwalitatief goede studentenhuysvesting. De ambitie is om voor de middellange termijn minimaal 700 wooneenheden te ontwikkelen op de campus (van 2019 tot en met 2023) in aanvulling op de reeds 750 gerealiseerde wooneenheden.
2. Monitort jaarlijks welk deel van de (internationale) studenten urgente hulp nodig hebben bij huysvesting. Voor deze groep maken zij afspraken (kwalitatief en kwantitatief) met huysvesters. De TU/e wenst niet de garantstellingen en contingenten verder uit te breiden t.o.v. het aandeel in 2020.
3. Ontplooit initiatieven, stimuleert of is betrokken bij huysvestingsprojecten voor studenten in Eindhoven én de regio, door bijvoorbeeld samenwerkingsverbanden aan te gaan met regiogemeenten, Brainport Development en partijen die huysvesting kunnen realiseren of bieden.
4. Spant zich in dat zoveel mogelijk internationale studenten voor aankomst in Eindhoven/regio, huysvesting georganiseerd hebben. Dit door middel van gegarandeerde huysvesting (landingsplekken) zoals beschreven onder 1 en 2 en informatie over de huysvestingssituatie in Eindhoven. Zij zorgt hiermee voor goed verwachtingsmanagement bij studenten over de toegankelijkheid van de woningmarkt voor studenten in de regio Eindhoven.

5. Ondersteunt internationale studenten in het proces van het verkrijgen van een visum, een bankrekening en waar nodig afspraken bij gemeente en GGD.
6. Organiseert een intro voor bachelor studenten en een master kick off voor master studenten om kennis te maken met medestudenten, de opleiding, de universiteit, het verenigingsleven en de stad Eindhoven.
7. Organiseert taalcursussen NT-2 op verschillende niveaus voor internationale studenten om niet.
8. Faciliteert community vorming onder studenten, door te investeren in studentenverenigingen en activiteiten en faciliteiten die community vorming ondersteunen. Hiervoor heeft zij o.a. een community manager aangesteld.
9. Faciliteert de verdere onboarding van studenten, door studentmentoren en studentcoaches in te zetten die nieuwkomers in kleine groepjes begeleiden op zowel opleidingsgebied als sociaal gebied.
10. Ondersteunt studenten in hun ontwikkeling en toeleiding naar de arbeidsmarkt, door employability activiteiten aan te bieden waaronder skills ontwikkeling, carrière oriëntatie, bedrijfsbezoeken, stages en afstuderen.
11. Ondersteunt internationale studenten met persoonlijke problemen, door ondersteuning via o.a. studieadviseurs, studentdecanen en studentpsychologen.
12. Steunt en financiert het huurteam Eindhoven actief als partner.
13. Spant zich in om goed inzicht te geven in de (verwachte) ontwikkeling van het aantal studenten, door een goede respons op de studentenwoonwensenquête van Kences te stimuleren en door een raming van de instroom van internationale studenten.

Fontys:

1. Ontplooit initiatieven, stimuleert of is betrokken bij huisvestingsprojecten voor studenten in Eindhoven én de regio, door bijvoorbeeld samenwerkingsverbanden aan te gaan met regiogemeenten, Brainport Development en ontwikkelende partijen.
2. Monitort jaarlijks welk deel van de (internationale) studenten urgente hulp nodig heeft bij huisvesting. Voor deze groep maken zij afspraken (kwalitatief en kwantitatief) met huisvesters. Onderwijsinstellingen wensen niet de garantstellingen en contingenten verder uit te breiden t.o.v. het aandeel in 2020.
3. Spant zich in dat ze voor zoveel mogelijk internationale studenten voor aankomst in Eindhoven/regio, huisvesting georganiseerd heeft. Dit door middel van gegarandeerde huisvesting (landingsplekken) en informatie over de huisvestingssituatie in Eindhoven. Zij zorgen hiermee voor goed verwachtingsmanagement bij studenten over de toegankelijkheid van de woningmarkt voor studenten in de regio Eindhoven.
4. Fontys draagt bij aan het landen en integreren van studenten in stad en buurt en begeleiding naar huisvesting specifiek voor internationale studenten door introducties in de stad, inzet van community managers, buddy's, e.d.
5. Steunt en financiert het huurteam Eindhoven actief als partner.
6. Neemt het trekkerschap van het productieteam op zich.
7. Spant zich in om goed inzicht te geven in de (verwachte) ontwikkeling van het aantal studenten door een goede respons op de studentenwoonwensenquête van Kences te stimuleren en door een raming van de instroom van internationale studenten.

Design Academy:

1. Blijft in gesprek met leegstandsbeheerders en verkent mogelijkheden voor place making locaties.
2. Ontplooit initiatieven, stimuleert of is betrokken bij huisvestingsprojecten voor studenten in Eindhoven én de regio, door bijvoorbeeld samenwerkingsverbanden aan te gaan met regiogemeenten, Brainport Development en ontwikkelende partijen.
3. Monitort jaarlijks welk deel van de (internationale) studenten urgente hulp nodig heeft bij huisvesting via een speciaal email adres. Voor deze groep maakt zij afspraken (kwalitatief en kwantitatief) met huisvesters wanneer mogelijk. Onderwijsinstellingen wensen niet de garantstellingen en contingenten verder uit te breiden t.o.v. het aandeel in 2020.
4. Spant zich in dat zij voor zoveel mogelijk internationale studenten voor aankomst in Eindhoven/regio, huisvesting georganiseerd heeft. Dit door middel van informatie over de huisvestingssituatie in Eindhoven. Zij zorgt hiermee voor goed verwachtingsmanagement bij studenten over de toegankelijkheid van de woningmarkt voor studenten in de regio Eindhoven.
5. Draagt bij aan het landen en integreren van studenten in stad en buurt en begeleiding naar huisvesting specifiek voor internationale studenten door introducties in de stad, Q&A en buddy systeem met Student Council en via onderwijsprogramma's.
6. Spant zich in om goed inzicht te geven in de (verwachte) ontwikkeling van het aantal studenten door een goede respons op de studentenwoonwensenquête van Kences te stimuleren en door een raming van de instroom van internationale studenten.
7. Spant zich in om een creatieve denktank op te zetten in samenwerking met onderwijspartners.
8. Draagt bij in communicatie / media middelen.

Summa

1. Verkent en is trekker in mogelijkheden voor place making locaties, creatieve woonconcepten en creatieve hubs, met als doel het creëren van een woonklimaat voor het creatieve studentsegment.
2. Ontplooit initiatieven, stimuleert of is betrokken bij huisvestingsprojecten voor studenten in Eindhoven én de regio, door bijvoorbeeld samenwerkingsverbanden aan te gaan met de andere onderwijsinstellingen, initiatieven in regiogemeenten, Brainport Development en ontwikkelende partijen.
3. Inventariseert specifiek de woonbehoefte voor de creatieve student.
4. Monitort jaarlijks welk deel van de (internationale) studenten een woonbehoefte heeft en/of welk deel urgente hulp nodig heeft bij huisvesting. Voor deze groep maken zij zo nodig afspraken (kwalitatief en kwantitatief) met huisvesters wanneer mogelijk.
5. Draagt bij aan het landen en integreren van studenten in stad en buurt door introducties in de stad, Q&A en buddy systeem met Student Council en via onderwijsprogramma's.
6. Spant zich in om goed inzicht te geven in de (verwachte) ontwikkeling van het aantal studenten door een goede respons op de studentenwoonwensenquête van Kences te stimuleren en door een raming van de instroom van internationale studenten.
7. Spant zich in om een creatieve denktank op te zetten in samenwerking met onderwijspartners.
8. Draagt bij in communicatie / media middelen (al dan niet 'in kind').
9. Draagt bij aan het huurteam (al dan niet in kind).



Vastgoedbelang:

1. Informeert en spreekt particuliere verhuurders aan op hun rechten en plichten als verhuurder.
2. Spreekt als vertegenwoordiger van particuliere vastgoedpartijen, deze partijen aan op de in dit convenant vastgelegde ambities, kaders en productiedoelstellingen.
3. Inventariseert en monitort de ontwikkelingen van studentenhuysvesting onder de particuliere verhuurders.
4. Heeft een aanjaagrol in het stimuleren van de productie onder haar leden. Ambitie is om tot 2028 jaarlijks circa 50 kamerverhuur toe te voegen voor de doelgroep studenten met respect voor de geldende beleidsregels.
5. Zet zich in om voor de korte termijn, door middel van verschillende vormen van woningdelen in de bestaande voorraad, bij te dragen aan betaalbare huysvesting voor studenten. Ambitie voor productie is om jaarlijks circa 20 woningdeeleenheden toe te voegen met respect voor de geldende beleidsregels.
6. Vraagt structureel aandacht bij haar leden voor de huysvesting van de doelgroep studenten, door actieve deelname aan lokale verhuurdersverenigingen
7. Heeft een voorbeeldrol voor particuliere verhuurders in de stad en deelt daarvoor goede voorbeelden en kennis met stad en andere particuliere huysvestingspartners.
8. Draagt bij aan leefbaarheid in de wijken. Investeert hiervoor met haar leden in draagvlak in buurten voor kamerverhuur en de doelgroep studenten, en door studenten o.a. te wijzen op hun plichten als huurder in goed buurmanschap in en rond het huys (afval, fietsen, geluids-overlast).
9. Stimuleert de waarden van goed verhuurderschap, door onder andere het aanspreekpunt te zijn voor burens als eigenaar van de woning en het voeren van goed beheer.
10. Denkt mee, signaleert en inspireert bij knelpunten in beleid en de evaluatie daarvan.
11. Stimuleert haar leden met meer dan 25 verhuurde woningen of met complexen met meer dan 25 bij elkaar gelegen wooneenheden, om minimaal 1x per jaar met een bewonerscommissie te overleggen. Vastgoedbelang informeert deze verhuurders dat ze er zorg voor moeten dragen dat een bewonerscommissie haar taak kan verrichten.

Studentenvertegenwoordiging (vanuit Team Stehven):

1. Zijn structureel betrokken in keuzes die worden gemaakt over studentenhuysvesting en gerelateerde onderwerpen. Stehven zorgt voor continuïteit, opvolging en vertegenwoordiging van studenten van de onderwijsinstellingen in het convenant voor betrokkenheid op de doelstellingen in het convenant. Stehven draagt bij door:
 - Het adviseren en meedenken met partijen over de ontwikkelingen en uitdagingen van studentenhuysvesting en gerelateerde thema's;
 - evaluatie en monitoring van kwaliteit van de woningproductie (kwalitatief);
 - adviseren in het huurteam;
 - te ondersteunen in een positieve beeldvorming ten behoeve van studenten in stad en woonomgeving;
 - studenten te wijzen op verantwoordelijkheden.
2. Neemt een rol als spreekbuis, adviseur en organisator (i.s.m. het huurteam) als het gaat om woonwensen, randvoorwaarden en knelpunten op het gebied van studentenhuysvesting. Daarnaast vertegenwoordigt Stehven de studenten als huurders.
3. Stelt een kwaliteits-/inspiratiedocument op, bedoeld om de behoefte en kansen te laten zien aan huysvesters. Dit document wordt jaargelijks geëvalueerd/geüpdatet als onderdeel van de monitoring.
4. Stimuleert studenten om activiteiten binnen de buurt te organiseren, zoals bedoeld onder Buurtfonds Woonbedrijf en/of evenementenbudget Stehven.
5. Verkent mogelijkheden om integratie internationale studenten te verbeteren, zoals leveren van buddy's, hulp bij het leren van de Nederlandse taal en dergelijke.

Brainport Development:

1. Ondersteunt de noodzaak van een dynamisch aantrekkelijk ecosysteem voor (internationale) studenten en zet zich in voor concrete bijdragen aan studentenhuysvesting door dit onderwerp indien nodig te adresseren bij de diverse triple helix partijen van het ecosysteem Brainport Eindhoven.
2. Biedt aan om monitoring te ondersteunen door relevante data als basis voor het studentenhuysvestingsbeleid aan te leveren, onder andere vanuit de Brainport Monitor 2020.
3. Helpt in het vertalen van de talentstrategie naar een ruimtelijke strategie, mede door de regiovisie en de lopende projecten op leefklimaat in de regio, alsook door gesprekken met de triple helix partners.
4. Denkt mee in communicatie(strategie) naar de doelgroep (internationale) studenten.
5. Heeft als doel het vasthouden van (internationale) studenten als beschikbaar talent voor de arbeidsmarkt in de Brainport regio en Noord-Brabant. Mede door:
 - a. In de keten bedrijven te enthousiasmeren voor stages, afstudeeronderzoeken, praktijkplekken, en andere activiteiten.
 - b. Werkgelegenheid bepleiten voor afgestudeerde studenten, o.a. via de Jobportal, de [International Student's Guide to Brabant](#) in samenwerking met Holland Expat Center South en het initiëren van diverse activiteiten.

Hierbij zijn voldoende, betaalbare opties voor een wooncarrière een belangrijke randvoorwaarde. In de gesprekken met het bedrijfsleven (corporate & mkb) kunnen de afspraken van dit convenant worden meegenomen.

Holland Expat Center South:

1. Zet haar communicatiekanalen in om de doelgroep (internationale PHD's, PDeng's en studenten) op de hoogte te brengen van de relevante informatie over wonen in de stad en regio.
2. Zet zich in om bij te dragen aan de informatievergaring over aantallen (en mogelijk andere kenmerken) m.b.t. internationals in de stad en regio. Daarbij dient opgemerkt te worden dat niet over alle doelgroepen informatie voor handen is bij het Expat Center.
3. Denkt mee, signaleert en inspireert bij knelpunten in beleid en de evaluatie daarvan.



Artikel 3: Organisatie

1. Stuurgroep

- a. Partijen richten een stuurgroep in, bestaande uit vertegenwoordigers/bestuurders van de partijen die ondertekenen.
- b. De stuurgroep vergadert minimaal 2x per jaar. Gemeente Eindhoven neemt initiatief voor de vergaderingen en zit voor.
- c. De stuurgroep bespreekt de uitvoeringsagenda en verleent zo mogelijk goedkeuring.
- d. De stuurgroep stelt jaarlijks een uitvoeringsagenda vast, waarin is opgenomen welke concrete acties worden ondernomen voor de realisatie van de doelstellingen.
- e. De stuurgroep evalueert de voortgang en de resultaten van de jaarlijkse uitvoeringsagenda.
- f. De stuurgroep stelt jaarlijks een kwaliteitsdocument vast, waarin is opgenomen aan welke kwaliteit er behoefte is en wat we voor productie nastreven.



2. Projectteam

- a. Partijen richten een projectteam in, bestaande uit medewerkers/leden van de partijen.
- b. Brainport Development en Holland Expat Center South worden hiervoor ook uitgenodigd.
- c. Een medewerker van de gemeente is projectleider. De taak van Voorzitterschap en secretaris (notulen) wordt afgewisseld.
- d. Het projectteam voert de afspraken in dit convenant en de uitvoeringsagenda uit.
- e. Het projectteam komt minimaal 2 x per jaar bijeen.
- f. Het projectteam bereidt de vergaderingen van de stuurgroep voor.
- g. Het projectteam stelt jaarlijks de uitvoeringsagenda op voor het daaropvolgende kalenderjaar en legt dit ter goedkeuring voor aan de stuurgroep.

3. Productieteam

- a. Is een subwerkgroep van de het projectteam Studentenhuisvesting, die op grond van de agenda kan worden aangevuld door de noodzakelijke expertise vanuit de convenantpartijen;
- b. Het trekkerschap van deze subwerkgroep berust bij Fontys;
- c. Partijen nemen actief en constructief deel aan het Productieteam;
- d. Heeft als doel het concretiseren van (nieuwbouw)projecten om de gezamenlijke opgave te realiseren;
- e. Heeft de taak de productie te monitoren en te evalueren;
- f. Heeft inzicht in de actuele en toekomstige behoefte aan studentenhuisvesting voor zowel de Nederlandse als de internationale student;
- g. Stelt een productieplanning op, waarin concreet wordt benoemd op welk moment welke productie naar aantal en kwaliteit gereed dient te zijn om gelijke tred te houden met de vraag vanuit de (internationale) studentenpopulatie;
- h. Projecten waarvan de ontwikkelende partij een woningcorporatie is, worden toegevoegd aan de werkvoorraad van de gezamenlijk investeringsagenda (IAE)¹ van gemeente en woningcorporaties. Het productieteam vervult ten behoeve van die projecten een adviesrol;
- i. Het productieteam kan zelfstandig marktpartijen benaderen, met als doel het verkennen van mogelijkheden voor productie van studenteneenheden;
- j. Het Productieteam komt één keer per twee maanden bijeen en rapporteert halfjaarlijks via het projectteam Studentenhuisvesting aan de Stuurgroep.

4. Communicatieteam

- a. Partijen richten een communicatiegroep op, bestaande uit medewerkers/leden van de partijen. De taak van voorzitterschap/trekker wordt afgewisseld.
- b. Het team stelt jaarlijks een communicatieplan op voor het daaropvolgende kalenderjaar en legt dit ter goedkeuring voor aan de stuurgroep.

¹ De Gezamenlijke Investeringsagenda van de gemeente Eindhoven en de gezamenlijke woningcorporaties (Woonbedrijf/Vestide, Trudo, Wooninc. en 'thuis) is een samenwerkingsverband gericht op het versnellen van de productie van sociale- en midden- huurwoningen ten behoeve van het realiseren van de gezamenlijke productiedoelstellingen van de Prestatie-afspraken.

Artikel 4: Monitoring

De productie- en huisvestingsbehoefte wordt aan de hand van de monitoring, planning en prognoses halfjaarlijks, voor 1 april en 1 oktober, bepaald/bijgesteld. Het productieteam richt zich hierbij op de productie, het projectteam op de behoefte. Rapportages op deze onderdelen worden besproken in project- en stuurgroep. Kwantitatief doen we dit o.a. op basis van de jaarlijkse landelijke en lokale monitor studentenhuysvesting, met de woningbouwmonitor van de gemeente Eindhoven en op basis van de prognoses en daadwerkelijke inschrijvingen van de onderwijsinstellingen. Kwalitatief monitoren en evalueren we plannen en gerealiseerde projecten. Hiervoor verdelen we de taken als volgt:

1. Vestide neemt het initiatief tot het coördineren van de halfjaarlijkse actualisatie van de woonbehoefte en productie.
2. Vestide krijgt hiervoor volledige steun en medewerking van de overige partijen, waaronder:
 - a. aanleveren van studentengegevens
 - b. participeren in het opstellen van de monitor
 - c. zorgen voor verzending van documenten naar studenten door instellingen
 - d. inzicht in contingenten en afspraken met verhuurders
3. Gemeente geeft inzicht in de stedelijke en SGE bouwproductie voor studentenhuysvesting.
4. Gemeente rapporteert met ingang van 2021 jaarlijks over de effecten van het beleid voor kamerverhuur en woningsplitsing voor studentenhuysvesting.
5. Studenten monitoren kwaliteit en invulling van de behoefte door het jaarlijks evalueren van plannen en gerealiseerde studentenhuysvesting. Kader hierbij is het kwaliteitsdocument en inspiratiedocument.

Artikel 5: Financiële bijdragen

De partijen leveren hun bijdrage binnen de eigen reguliere budgetten en mogelijkheden. De inzet van vrijwilligers (bijvoorbeeld van studenten en particuliere verhuurders) wordt ook gezien als bijdrage. Van bijdragen van de partijen in kosten voor inhuur van derden zal pas sprake zijn als de kosten daarvan bekend zijn en de partijen in een bijdrage hebben ingestemd.

Artikel 6: Uitvoeringsagenda

1. Het projectteam stelt jaarlijks een uitvoeringsagenda op dat de concrete taken, afspraken en eventueel benodigd budget bevat voor het komend jaar.
2. Het projectteam legt jaarlijks de uitvoeringsagenda voor aan de stuurgroep voor 1 maart.
3. De stuurgroep keurt jaarlijks de uitvoeringsagenda uiterlijk 1 april goed.

Verantwoording jaaractiviteiten

1. Het projectteam verantwoordt de jaaractiviteiten uit de uitvoeringsagenda voor 1 maart van het navolgende jaar door overhandiging van het verslag aan de stuurgroep.
2. De stuurgroep keurt de verantwoording goed voor 1 april.

Artikel 7: Evaluatiebepaling

1. De stuurgroep zal het initiatief nemen tot het (laten) uitvoeren van een tussentijdse evaluatie van het convenant, te houden begin 2024, en een eindevaluatie begin 2028.
2. Het projectteam legt haar aanbevelingen op basis van de evaluatie voor aan de stuurgroep.

Artikel 8: Uittreden

Indien een van de partijen wil uittreden uit het convenant overleggen de resterende partijen over de gevolgen.

Artikel 9: Onvoorziene omstandigheden

Als de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten, zich zodanig wijzigen, dat in redelijkheid niet meer van één of meer partijen kan worden gevergd dat de overeenkomst ongewijzigd in stand blijft, treden partijen met elkaar in overleg om nadere afspraken te maken.

Toelichting: Als gevolg van bijvoorbeeld een economische crisis, of Corona wordt zowel op rijks- als gemeentelijk niveau bezuinigd. Een dergelijke crisis heeft ook effect op woningbouwcorporaties, onderwijsinstellingen en andere partijen. Daarnaast kunnen ontwikkelingen op bijvoorbeeld de huurtoeslag de behoefte aan en productie van studentenhuisvesting beïnvloeden. Dit kan direct of indirect gevolgen hebben voor de afspraken en acties in dit convenant.

Artikel 10: Onverbindende bepalingen

Als een van de bepalingen uit dit convenant vanwege regelgeving onverbindend is, treden partijen met elkaar in overleg.

Artikel 11: Geldigheidsduur convenant

Dit convenant treedt in werking op 1 januari 2021 en geldt tot en met 31 december 2028. In 2024 wordt het convenant zo nodig geactualiseerd. Stilzwijgende verlenging is niet mogelijk.

Artikel 12: Toepasselijk recht

Het Nederlands recht is van toepassing.

Gemeente Eindhoven

Stichting woonbedrijf SWS.Hhvl / Vestide

Stichting ROC Summa College

Stichting Fontys

Technische Universiteit Eindhoven

Design Academy Eindhoven

Dhr. R. De Keninck
Lid College van Bestuur

Vastgoed Belang

Mw. drs. A. Burgmans
bestuurslid afdeling Zuid en lid van de
Ledenraad

Brainport Development

Yvonne van Hest
Programma Directeur Brainport Development

Studentenvertegenwoordiging Stehven

Dhr. M.A. Bolsenbroek
Student aan de TU/e

dhr. R.S. van den Burg
Student aan de TU/e

Mwr. H. J. S. Milne
Student aan de Design Academy Eindhoven

Bijlagen

De bijlagen maken deel uit van dit convenant.

Bijlage 1: Definities

Bijlage 2: Kwaliteitsdocument september 2020





Bijlage 1: Definities

- **Studenten:**

Dit convenant richt zich op studenten die studeren in Eindhoven aan de Eindhovense onderwijsinstellingen en die uitwonend zijn of willen zijn, alsmede studenten die in Eindhoven woonachtig zijn en elders studeren. Het gaat om zowel Nederlandse als internationale studenten en promovendi. Nederlandse PhD's en PDEng's maken geen onderdeel uit van de productieafspraken zoals voornemens in dit convenant.

- **Betaalbare studentenhuysvesting:**

Huisvesting gericht op studenten met een differentiatie in huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens voor studenten onder de 23 jaar, namelijk €432,51 (rekenhuur, prijspeil 2020), en voor studenten van 23 jaar en ouder met een maximale huurprijs van (onder de eerste aftoppingsgrens) €619,01 (prijspeil 2020). Zie hierbij ook de omschrijving van de 'Woonbehoefte' in de analyse d.d. januari 2020.

- **De productie van studentenhuysvesting:**

We spreken over een netto productie. Meegeteld worden alle toevoegingen van zelfstandige en onzelfstandige studenteneenheden (inclusief eenheden op basis van woningdelen) waarvan de startbouw valt in de periode 2020 tot en met 2028.

- **Met de regio bedoelen we Stedelijk Gebied Eindhoven:**

Het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) is het samenwerkingsverband tussen de gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre.

- **Brainport:**

De technologie regio rondom Eindhoven

- **Wooncarrière:**

Een aanbod in huisvesting wat voorziet in wonen voor de verschillende studentfases. Dit betekent concreet een variatie aanbieden in prijsniveaus, woonvorm/type en bouwen voor verschillende studentdoelgroepen.

Bijlage 2: Kwaliteitskaders 2020-2021

A. Uitgangspunten studenteneenheden

Bij ontwikkelingen en toevoegingen van nieuwe eenheden spannen partijen zich in voor:

- Betaalbaarheid, ook voor de studenten onder de 23 jaar.
- Bouwen voor de woon carrière, door differentiatie en variatie in woonvormen en prijzen en door te bouwen voor alle studentdoelgroepen.
- Bij ontwikkelingen hebben we aandacht voor samenwoonvormen, ontmoeten, community opbouwen, integratie, sociale cohesie, binding met bewoners en buurt.
- Bouwen op locaties mét de juiste randvoorwaarden op het gebied van bereikbaarheid, voorzieningen.
- Meer smaken toevoegen dan we al kennen, we gaan ook op zoek naar vernieuwende concepten en ruimte voor het creatieve studentsegment.

B. Zelfstandig / onzelfstandig

Voor de verhouding van onzelfstandig / zelfstandige wooneenheden wordt een verhouding van 60% onzelfstandig en 40% zelfstandig nagestreefd.

Voor zelfstandige eenheden (gebaseerd op de verdeling naar leeftijd van de studentenpopulatie volgens de studentenmonitor) wordt gestreefd naar:

- Toevoeging van 65 % wooneenheden voor studenten onder de 23 jaar met een huurprijs tot de kwaliteitskortinggrens (€432,51).
- Toevoeging van 35% wooneenheden voor studenten van 23 jaar en ouder met een maximale huurprijs van (onder de 1e aftoppingsgrens € 619,01).

Voor onzelfstandige eenheden, streven we (vergelijkbaar met het beleid kamerverhuur/ woningsplitsing) naar:

- Kamers die gemiddeld minimaal 10 m² zijn, wanneer er toereikende gezamenlijke voorzieningen zijn. Onder toereikende gezamenlijke voorzieningen wordt het volgende verstaan: een gezamenlijke woonkamer (minimaal 7,5 m²) én een gezamenlijke keuken (minimaal 5 m²) én een gemeenschappelijke natte cel/toilet. In plaats van een losse woonkamer en keuken kan er ook een woonkeuken gerealiseerd worden van minimaal 12,5 m². Richtprijs voor 10 m² is €200,- per maand.
- Als er geen toereikende gezamenlijke voorzieningen zijn, is het streven dat de kamers gemiddeld minimaal 14 m² zijn. Richtprijs voor 14 m² is €250,-.

C. Streven naar lage woonlasten

Betaalbaarheid betekent niet alleen een betaalbare huur, maar ook lage overige woonlasten. We streven naar:

- Het hanteren van redelijke servicekosten door in alle gevallen aansluiting te zoeken bij het Beleidsboek servicekosten en nutsvoorzieningen van de Huurcommissie, met daarin een omschrijving van de servicekosten op grond van het Besluit kleine herstellingen en het Besluit servicekosten.

- Het stimuleren van innovaties en duurzaamheidsmaatregelen om woonlasten (energie, gedeelde voorzieningen, ...) zo laag mogelijk te maken.
- Het niet verplicht stellen om additionele diensten af te nemen.

D. Bouwen voor de wooncarrière

Bij het uitwerken van projecten voor studentenhuysvesting houden partijen rekening met de wooncarrière van studenten en met veranderende woonwensen. We willen studenten aantrekken, binden en vasthouden. Attractieve woningen, woonomgevingen, binding met plek, buurt en medemens draagt bij aan mensen vasthouden. Ook een perspectief op een volgende woning die past bij de volgende levensfase houdt mensen vast. Daarom willen we een divers palet woningtypen voor studenten bouwen. Hierbij kijken we ook specifiek naar de behoeften van PhD's en PDEng's.

Bij ontwikkelingen streven we daarom naar:

- Nieuwe woonproducten toevoegen en een goede balans in zelfstandig en onzelfstandige eenheden;
- De mogelijkheid om samen te kunnen wonen (friendsconcepten, kamers, co-living, woningdelen, hospita's, etc.);
- De mogelijkheid om invloed te hebben op je woning, community en woonomgeving (coöptatie, zelfbeheer, inspraak, co-creatie, stimuleren van huurdersverenigingen), met als achterliggend doel meer binding met Eindhoven en de omgeving;
- Het faciliteren van ontmoeting, door het realiseren van collectieve ruimtes of voorzieningen bij de woning;
- Variatie in woningen realiseren, dat wil zeggen bouwen voor een mix aan studenten, een mix in woonvormen, prijscategorieën, voor zover mogelijk ook op complexniveau, zodat doorgroeien en een wooncarrière mogelijk is.

E. Specifiek aandacht voor community ontwikkeling

Partijen streven naar een woningvoorraad voor studenten waar het opbouwen van sociale netwerken, ontmoeten, integratie en inclusie wordt gestimuleerd (internationaal en lokaal, studentprofielen en studentfases).

De afgelopen jaren zijn er vooral veel zelfstandige eenheden (studiobewoning) met beperkte mogelijkheden voor ontmoeting en collectiviteit toegevoegd. Er zijn meerdere woonvormen en mogelijkheden (anders dan de klassieke vormen van zelfstandige en onzelfstandige woningen wat nu het aanbod bepaalt), die kunnen voorzien in de behoefte van ontmoeting en je thuis voelen. Ook voor zelfstandige eenheden kan ontmoeting en collectiviteit georganiseerd worden.



Samen bouwen aan Eindhoven – stad van talent –
Convenant Studentenhuisvesting