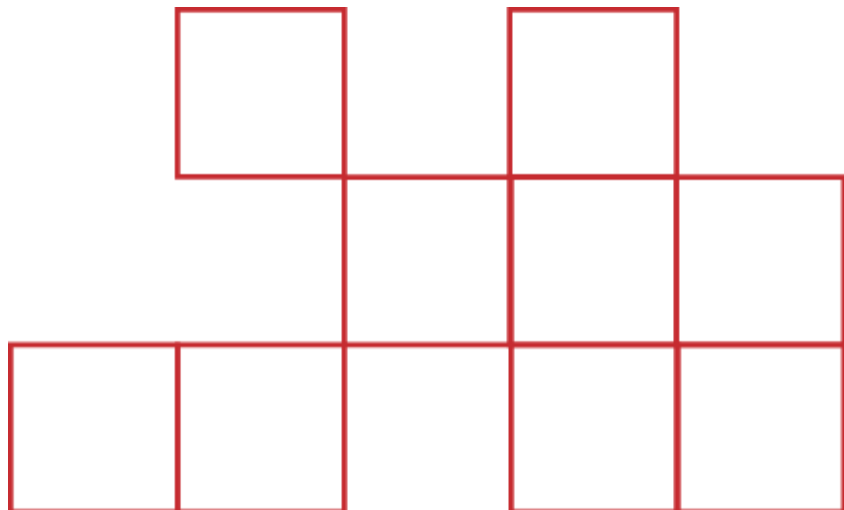




Juryrapport 'Beste studentenkamerstad 2017'

Een uitgave van de Landelijke Studentenvakbond in samenwerking
met Kences en Vastgoed Belang



Dit is een uitgave van de Landelijke Studentenvakbond (LSVb). Voor vragen of extra informatie kan gemaïld worden naar: lsvb@lsvb.nl

Jury: Ardin Mourik (Kences), Cor Verkade (Vastgoed Belang), Desi Gielkens en Pieter ten Broeke (Landelijke Studentenvakbond)

Landelijke Studentenvakbond
Postbus 1335
3500 BH Utrecht
Tel. 030-2316464

Tot stand gekomen in samenwerking met Kences en Vastgoed Belang

Juni 2017

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Algemene resultaten.....	4
1. Delft.....	7
2. Leiden	8
3. Nijmegen	9
4. Amsterdam.....	10
5. Wageningen	11
6. Tilburg.....	12
7. Groningen.....	13
8. Eindhoven.....	14
9. Utrecht.....	15
10. Maastricht.....	16
10. Rotterdam	17
12. Enschede.....	18
Toelichting indicatoren	19
Verwijzingen	20



Inleiding

De prijs voor de beste studentenkamerstad wordt dit jaar voor de eerste keer uitgereikt door de Landelijke Studentenvakbond, kenniscentrum voor studentenhuisvesting Kences en Vastgoed Belang, de brancheorganisatie voor particuliere verhuurders. Het tekort aan studentenhuisvesting is een groot probleem in veel Nederlandse studentensteden. Hoewel er de afgelopen jaren stappen zijn gezet, moeten er dagelijks nog altijd duizenden studenten ongewenst heen en weer reizen tussen hun studiestad en het ouderlijk huis (Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2016). Daarbij is het tekort de oorzaak van diverse andere problemen. Huisjesmelkers kunnen veelal hun gang gaan en de regelgeving rond huurrecht, (brand)veiligheid en andere zaken aan hun laars lappen, in de wetenschap dat hun huurders geen alternatief hebben. Veel studenten betalen bovendien meer voor hun kamer dan wettelijk is toegestaan (Check je Kamer rapportage 2015).

Gemeenten spelen een belangrijke rol in de problematiek. Hun beleid heeft direct invloed op het aantal studentenwoningen en tal van andere zaken die raken aan de problemen. Binnen het Landelijk Platform Studentenhuisvesting (LPS) hebben gemeenten toegezegd door middel van hun beleid studentenhuisvesting zo veel mogelijk te willen stimuleren. Door middel van deze prijs willen de organiserende partijen inzichtelijk maken in hoeverre dat ook daadwerkelijk gebeurt. Het is een middel om de inzet van goed presterende steden te belonen en minder goed presterende gemeenten aan te moedigen om stappen te zetten, maar zeker ook om *best practices* uit te wisselen zodat gemeenten van elkaar kunnen leren.

De prijs is toegekend op basis van het aantal punten dat gemeenten krijgen voor verschillende categorieën. De categorieën behelzen *corporaties*, *particuliere verhuurders*, *informatievoorziening*, en *overige zaken*. De informatie op basis waarvan het aantal punten is toegekend, is op verschillende manieren verkregen. Op basis van websites en openbare documenten van gemeenten is een overzicht gemaakt. Dat overzicht is aangevuld door lokale actoren, zoals corporaties en lokale studentenvakbonden. Vervolgens hebben de gemeenten de gelegenheid gekregen om de informatie te verifiëren en desgewenst aan te vullen. Van belang om te vermelden is dat de puntentoekenning gebaseerd is op het beleid zoals het was in februari 2017. Wijzigingen tussen toen en het moment van uitbrengen zijn niet meegenomen.

In dit rapport volgt eerst een algemeen overzicht van de resultaten. Vervolgens worden deze resultaten in perspectief geplaatst, door ze te vergelijken met de grootte van het kamertekort in de steden. Daarop volgend worden de resultaten van de deelnemende gemeenten besproken op volgorde van prestaties. De best presterende gemeente wordt als eerst besproken. Eerst volgt per gemeente een overzicht van de behaalde punten. Vervolgens volgt een jurycommentaar op de resultaten van de gemeente. Ten slotte volgt een overzicht met opvallende zaken, die kunnen dienen als het goede voorbeeld voor andere gemeenten.

De jury dankt iedereen die heeft meegewerkt aan de totstandkoming van deze vergelijking. Met name danken wij de ambtenaren van de deelnemende gemeenten en de corporaties en lokale studentenbonden die meegewerkt hebben aan het onderzoek.

Algemene resultaten

In de tabel onderaan de pagina vindt u de ranglijst met de resultaten. De jury is verheugd Delft uit te mogen roepen tot beste studentenkamerstad 2017. De stad onderscheidt zich met name op het gebied van particuliere verhuur, waar het de maximale score behaalt. Leiden volgt op korte afstand, met een stabiele score op alle onderdelen. Nijmegen completeert de top drie. Maastricht, Rotterdam en Enschede sluiten de rij.

Hierbij dient vermeld te worden dat Enschede en Maastricht volgens de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2016 en de Check je Kamer rapportage 2015 geen groot kamertekort kennen. De urgentie voor studentenhuisvestingsvriendelijk beleid is dus ook kleiner voor deze stad en de lage plaats is dan ook niet verrassend. Meer hierover volgt op de volgende pagina.

Het meest in het oog springend zijn de lage plaatsen voor de gemeenten Utrecht en Rotterdam. Deze steden hebben na Amsterdam het grootste kamertekort. Hun beleid werkt dit probleem niet voldoende tegen.

Ranking	Stad	Corporaties	Particuliere verhuur	Informatievoorziening	Overig	Totaal
1	Delft	10	15	2	8	35
2	Leiden	12	10	5	7	34
3	Nijmegen	13	10	5	5	33
4	Amsterdam	10	9	5	8	32
5	Wageningen	11	12	2	3	28
	Tilburg	15	7	4	2	28
7	Groningen	10,5	6	3	8	27,5
8	Eindhoven	14	4	5	4	27
9	Utrecht	9	6	5	6	26
10	Maastricht	10	6	5	4	25
	Rotterdam	9	10	5	1	25
12	Enschede	8	5	4	5	22
	<i>Maximum</i>	15	15	5	10	45

Tabel 1: ranking en scores

De scores op de vorige pagina verdienen enige relativering. In steden waar geen groot kamertekort is, is de urgentie voor studentenhuisvestingvriendelijk beleid minder groot. Om deze reden is de score in deze verkiezing vergeleken met de grootte van het kamertekort in de betreffende steden, volgens de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2016. In onderstaande tabel staan de steden op volgorde van de grootte van het kamertekort.

Ranking	Stad	Kamertekort
1	Amsterdam	12.000
2	Utrecht	5.100
3	Rotterdam	4.800
4	Nijmegen	2.700
5	Eindhoven	2.100
6	Leiden	2.000
7	Groningen	1.900
8	Delft	1.300
9	Tilburg	800
10	Enschede	500
11	Maastricht	300
12	Wageningen	100

Tabel 2: Kennissteden op volgorde van grootte van het kamertekort volgens de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2016

De verwachting is dat de stad met het grootste kamertekort ook het meest studentenhuisvestingvriendelijke beleid heeft om dit op te lossen. Het verschil tussen de daadwerkelijke ranking (zoals in tabel 1 op de vorige pagina) en de verwachte ranking (zoals in tabel 2), staat vermeld in tabel 3. Als voorbeeld geven we Utrecht. Dit is de stad met plek 2 op de lijst van steden met het grootste kamertekort. Verwacht mag worden dat zij dan ook op plek 2 staan van de lijst van steden met het meest studentenhuisvestingvriendelijke beleid. In plaats daarvan staat Utrecht echter op plaats 9. Dit is 7 plaatsen lager dan de verwachting. Dit leidt tot een ranking van -7.

Kijkend naar deze tabel valt een aantal zaken op. Ook in deze tabel presteert Delft als beste, gezamenlijk met de gemeente Wageningen. Ook de gemeenten Leiden, Tilburg, Nijmegen en Maastricht halen hier een positieve score. Dit gegeven relateert de tegenvallende score van de gemeente Maastricht in tabel 1. Groningen presteert relatief gezien precies zoals verwacht. De gemeenten Eindhoven, Amsterdam, Eindhoven Utrecht en Rotterdam halen een negatieve score. Utrecht en Rotterdam hebben veel minder studentenhuisvestingvriendelijk beleid dan verwacht mag worden naar aanleiding van de grootte van het kamertekort in hun stad.

Stad	Verwachte ranking n.a.v. grootte kamertekort	Werkelijke ranking	Relatieve score
Delft	8	1	7
Wageningen	12	5	7
Leiden	6	2	4
Tilburg	9	5	4
Nijmegen	4	3	1
Maastricht	11	10,5	0,5
Groningen	7	7	0
Enschede	10	12	-2
Amsterdam	1	4	-3
Eindhoven	5	8	-3
Utrecht	2	9	-7
Rotterdam	3	10,5	-7,5

Tabel 3: Relatieve scores als gevolg van een vergelijking van de behaalde ranking met de verwachte ranking

1. Delft

Punten

Corporaties: 10 / 15

Particuliere verhuur: 15 / 15

Informatievoorziening: 2 / 5

Overige zaken: 8 / 10

Relatieve score: +7

Toelichting

De lijst wordt aangevoerd door Delft. De gemeente heeft niet alleen het meest studentenhuysvestingvriendelijke beleid, maar scoort ook naar verhouding tot de grootte van het kamertekort het best. Delft scoort uitstekend op het onderdeel 'particuliere verhuur', waarvoor de stad de maximale score heeft behaald. Dit ligt aan het feit dat er in de stad geen vergunning nodig is om met meerdere personen in één woning te wonen. Het is derhalve erg makkelijk voor particulieren om studenten in een woning te huisvesten. De samenwerking met de corporatie in de stad verloopt over het algemeen goed. Aandachtspunt is dat de kwaliteit van de locaties die de corporatie ter beschikking krijgt, achterblijft. De informatievoorziening voor huurders is op orde. De informatievoorziening voor verhuurders echter is lastig te vinden. De jury acht het verder positief dat de gemeente zich erg actief inzet om voormalige kantoorruimte te transformeren tot studentenwoningen. Ook positief opvallend is de actieve rol van de gemeente als het gaat om 'gecombineerd wonen'. Zo bevordert de gemeente projecten waarbij studenten samen wonen met ouderen of statushouders. Een opvallend feit is de afwezigheid van een huurteam.

"Delft scoort uitstekend op het onderdeel 'particuliere verhuur', waarvoor de stad de maximale score heeft behaald."

Opvallende zaken

Delft hanteert geen regelgeving voor vergunningen voor het creëren van onzelfstandige woningen. Zo kan iemand makkelijk beslissen om meerdere studenten in diens huis te laten wonen, om zo het woningtekort snel terug te dringen.

Delft kent verschillende projecten waarin studenten samenwonen met ouderen of statushouders. Naast dat zo het kamertekort wordt teruggedrongen, leveren de studenten een nuttige bijdrage aan de samenleving en stijgt het draagvlak voor studentenhuysvesting in de stad.

2. Leiden

Punten

Corporaties: 12 / 15

Particuliere verhuur: 10 / 15

Informatievoorziening: 5 / 5

Overige zaken: 7 / 10

Relatieve score: +4

Toelichting

Leiden is de runner-up. Op elk onderdeel behaalt de stad hoge scores. Wat betreft particuliere verhuur is Leiden erg soepel. Hoewel er vrijwel altijd een vergunning nodig is om een pand om te zetten in studentenwoningen, wordt deze ook bijna altijd verleend. Wat opvalt in deze categorie in vergelijking met andere steden, is dat er geen hospitairegeling bestaat. De informatievoorziening van de gemeente Leiden is erg goed. Wat betreft overige zaken besteedt Leiden ook relatief veel aandacht aan studentenhuysvesting. Zo heeft de stad een actieve rol richting de landelijke politiek. De gemeente heeft een Task Force Studentenhuisvesting, waarin partners overleggen om tot meer studentenhuysvesting te komen. Ook in Leiden is de gemeente aanjager van diverse maatschappelijke projecten rond studenten. Zo kunnen studenten goedkope woonruimte huren in ruil voor een maatschappelijke bijdrage. Dit verbetert het imago van studenten en studentenhuysvesting in de stad en vergroot het aantal studentenwoningen. De jury is ook te spreken over de verordening Tegemoetkoming woonlasten kamerhuysders Leiden. Door deze tegemoetkoming kunnen bewoners van onzelfstandige woonruimten een financiële compensatie krijgen indien zij het bedrag van de gemeentelijke aanslag afvalstoffenheffing en rioolheffing niet kunnen betalen. Verder onderscheidt Leiden zich met het speciale beleidsprogramma Leiden kennisstad, waarvan een doel ook is om tot meer studentenhuysvesting te komen. Ook in Leiden is een opvallend feit het ontbreken van een huurteam.

“Leiden behaalt op elk onderdeel hoge scores.”

Opvallende zaken

In Leiden is het relatief goedkoop om een vergunning te krijgen. Voor ruim 200 euro kan de vergunning worden aangevraagd. Vergoedingen voor woningonttrekking hoeven niet betaald te worden.

Leiden kent een Task Force Studentenhuisvesting die actief zaken aanjaagt, zorgt voor afstemming en knelpunten opheft. Studentenvertegenwoordigers spelen een belangrijke rol in dit platform.

In Leiden bestaat het project ‘Student in de Wijk’, waardoor studenten huysvesting vinden in woonwijken tegen een maatschappelijke bijdrage.

Leiden kent de verordening Tegemoetkoming woonlasten kamerhuysders Leiden. Door deze tegemoetkoming kunnen bewoners van onzelfstandige woonruimten een financiële compensatie krijgen indien zij het bedrag van de gemeentelijke aanslag afvalstoffenheffing en rioolheffing niet kunnen betalen.

De gemeente heeft met studentenverenigingen een convenant gesloten en subsidie verstrekt om projecten mogelijk te maken waarin studenten de stad helpen bij het vormgeven van toekomstig beleid.

3. Nijmegen

Punten

Corporaties: 13 / 15

Particuliere verhuur: 10 / 15

Informatievoorziening: 5 / 5

Overige zaken: 5 / 10

Relatieve score: +1

Toelichting

In Nijmegen is een vergunning pas nodig vanaf bewoning door vijf studenten, of bij kleine woningen vanaf bewoning door drie studenten. Vergunningen worden vrij makkelijk afgegeven, rekening houdend met de leefbaarheid in de buurt. Ook in Nijmegen valt op dat er geen hospitaregeling is. De informatievoorziening is goed in orde. Nijmegen heeft een actieve rol als het gaat om monitoring van vraag- en aanbodzijde van studentenhuisvesting. Ook is de gemeente voortdurend in gesprek met de partners op het gebied van studentenhuisvesting. Opvallend punt hier is dat studentenvertegenwoordiging op structurele basis in deze overleggen lijkt te ontbreken. De gemeente steunt het huurteam in de stad.

“Nijmegen heeft een actieve rol als het gaat om monitoring en de gemeente is voortdurend in gesprek met partners”

Opvallende zaken

Vanaf 5 kamers is een vergunning nodig vanaf WOZ-waarde 172.000, tot 172.000 is een vergunning nodig vanaf 3 kamers. Dit is een schappelijke regeling waarbij een vergunning pas nodig is als de leefbaarheid of de woningbeschikbaarheid in het geding komt.

De gemeente overlegt veel met partners over studentenhuisvesting en monitort de vraag en aanbod op een goede en structurele wijze.

4. Amsterdam

Punten

Corporaties: 10 / 15

Particuliere verhuur: 9 / 15

Informatievoorziening: 5 / 5

Overige zaken: 8 / 10

Relatieve score: -3

Toelichting

Amsterdam is de stad met het grootste kamertekort. De gemeente laat zien dat ze veel inspanningen verricht om dit op te willen lossen. De gemeente heeft een aparte afdeling die zich bezighoudt met jongeren- en studentenhuysvesting en houdt diverse campagnes over huurrecht en veilig wonen. Ook heeft de gemeente een huurteam per stadsdeel. Daardoor scoort Amsterdam goed op het onderdeel 'overige zaken'. De gemeente scoort hoog, maar niet heel hoog op de onderdelen corporaties en particuliere verhuur. Wat betreft corporaties ligt dit er vooral aan dat de locaties die ter beschikking worden gesteld aan corporaties beter zouden kunnen. De score op particuliere verhuur blijft achter omdat de gemeente relatief strenge regelgeving kent, die de afgelopen jaren ontstaan is. Wel is het in Amsterdam relatief makkelijk om van een hospitairegeling gebruik te maken.

***“De gemeente Amsterdam laat zien serieuze aandacht aan
studentenhuysvesting te besteden.”***

Opvallende zaken

De gemeente Amsterdam heeft een afdeling die zich volledig bezighoudt met het creëren van meer jongeren- en studentenhuysvesting.

De gemeente Amsterdam houdt elk jaar verschillende campagnes, bijvoorbeeld over huurrechten en veilig wonen.

5. Wageningen

Punten

Corporaties: 11 / 15

Particuliere verhuur: 12 / 15

Informatievoorziening: 2 / 5

Overige zaken: 3 / 10

Relatieve score: +7

Toelichting

Wageningen eindigt als vijfde op de lijst van gemeenten met het meest studentenhuysvestingvriendelijke beleid. Deze hoge plaats van Wageningen is opvallend, zeker gezien het feit dat de stad geen groot tekort aan studentenhuysvesting kent. Dit leidt tot een relatieve score van 7. Dat betekent dat Wageningen samen met Delft het beste presteert in verhouding tot de grootte van het kamertekort. De gemeente heeft de hoge score vooral te danken aan de samenwerking met de corporaties en aan het particuliere beleid. De samenwerking wordt door de corporatie als prettig ervaren. Hoewel er op de particuliere markt vaak een vergunning nodig is, wordt deze ook vaak verstrekt. De regels zijn soepel en een vergunning is niet duur. Wat betreft informatievoorziening loopt de gemeente Wageningen achter. Met name voor potentiële huurders is de informatie op de gemeentelijke website niet goed te vinden. Ook voor het overige zet Wageningen zich niet echt in voor studentenwoningen. Dat is niet vreemd, gelet op het feit dat er geen groot tekort aan studentenwoningen is. Dit feit kan echter ook juist kansen bieden om te focussen op kwaliteit van woningen. De jury ziet hier dan ook verbetermogelijkheden.

“De hoge plaats van Wageningen is opvallend, zeker gezien het feit dat de stad geen groot tekort aan studentenhuysvesting kent.”

Opvallende zaken

In Wageningen is een vergunning vanaf 3 bewoners verplicht, maar die wordt bijna altijd gegeven. Dat zorgt ervoor dat vergunningen ook daadwerkelijk aangevraagd worden en dat de gemeente goed in kaart heeft wie waar woont.

In Wageningen is geen vergunning nodig voor studentenwoningen die boven een onderneming zitten.

6. Tilburg

Punten

Corporaties: 15 / 15

Particuliere verhuur: 7 / 15

Informatievoorziening: 4 / 5

Overige zaken: 2 / 10

Relatieve score: +4

Toelichting

Tilburg scoort goed op de ranglijst, met name in verhouding tot de grootte van het kamertekort. Deze goede score dankt de stad vooral aan de uitstekende score wat betreft de samenwerking met corporaties. Op deze categorie scoort de stad het hoogst. De afgelopen jaren heeft de stad hard gewerkt aan het creëren van nieuwe woningen in samenwerking met de corporatie. Er worden hoogwaardige locaties ter beschikking gesteld, in de nabije omgeving van het station, de universiteit en het centrum. Wat betreft particuliere verhuur scoort de stad een stuk minder goed. Vanaf 3 bewoners moet al een vergunning aangevraagd worden. Het is relatief duur om een vergunning te krijgen, en dit is bovendien verbonden aan strenge eisen. Zo mag er binnen 50 meter geen andere studentenhuisvesting zijn. Ook kent de stad geen aparte hospitairegeling. De informatievoorziening is in orde. Voor het overige zet de stad zich echter nauwelijks in voor studentenhuisvesting. Daardoor blijft de score op overige zaken achter.

"Tilburg scoort het hoogst van alle steden op de categorie corporaties. De samenwerking verloopt uitstekend."

Opvallende zaken

Tilburg heeft een uitstekende samenwerking met corporaties. De stad stelt hoogwaardige locaties ter beschikking. Deze liggen centraal ten opzichte van het station, de universiteit en de binnenstad.

7. Groningen

Punten

Corporaties: 10,5 / 15

Particuliere verhuur: 6 / 15

Informatievoorziening: 3 / 5

Overige zaken: 8 / 10

Relatieve score: 0

Toelichting

De gemeente Groningen presteert relatief gezien precies even goed als op basis van de grootte van het kamertekort in de stad verwacht mag worden. De gemeente doet tweejaarlijks onderzoek naar vraag en aanbod. De gemeente heeft een Stuurgroep en een werkgroep, bestaande uit corporaties, onderwijsinstellingen en studentenorganisaties, die regelmatig samenkomen over dit onderwerp. De gemeente focust op de ontwikkeling van nieuwe zelfstandige eenheden. Groningen heeft via de specifieke allocatie van grond voor studenteneenheden de afgelopen jaren duizenden nieuwe eenheden gerealiseerd. Wat betreft particuliere verhuur scoort de gemeente een stuk minder goed. Er mogen slechts twee studenten in een woning wonen zonder vergunning. Een vergunningsaanvraag moet voldoen aan diverse voorwaarden en bepaalde gebieden zijn op slot. Dat wil zeggen dat er geen nieuwe vergunningen worden toegestaan. Een vergunning aanvragen is in Groningen erg duur. Er is verder geen aanvullende hospitairegeling. De informatievoorziening voor verhuurders is prima. De informatievoorziening voor de huurders is er niet via de gemeente. De reden hiervoor is dat de gemeente voor deze informatievoorziening derden financiert, waaronder de Groninger Studentenbond. De punten hiervoor zijn terug te zien in de hoge score voor de categorie 'overige zaken'. Groningen scoort, samen met Delft en Amsterdam, het hoogst in deze categorie. De gemeente zet zich uitgebreid in wat betreft deze overige zaken. Verschillende projecten zorgen ervoor dat de kwaliteit van studentenwoningen verbeterd wordt.

"Groningen probeert succesvol om met verschillende projecten de kwaliteit van studentenwoningen te verbeteren."

Opvallende zaken

Het huurteam in Groningen is in handen van de Groninger Studentenbond. De gemeente draagt hier financieel aan bij. Dit zorgt voor een efficiënt opererend en toegankelijk huurteam.

Met het project 'Leven in Stad' streeft de gemeente ernaar dat studenten en oorspronkelijke bewoners elkaar leren kennen. Het doel is om de leefbaarheid in de stad te vergroten. Op deze wijze wordt het draagvlak voor studentenhuisvesting vergroot. Ook met andere projecten, zoals Stadclickt, wordt geprobeerd om de band tussen 'stadjers' en studenten te verstevigen.

De gemeente heeft het project WIJS: Wijk Inzet door Jongeren en Studenten. Namens WIJS zetten studenten zich in op allerlei vlakken in alle Groningse wijken, voor en met bewoners. Zo doen ze praktijkervaring op, dragen ze bij aan de stad, én krijgen ze studiepunten.

De stad heeft een Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag (MOV), waarbij studenten misstanden in de huursector kunnen melden.

Groningen kent studentagenten: politieagenten die zich specifiek bezighouden met zaken die te maken hebben met studenten.

8. Eindhoven

Punten

Corporaties: 14 / 15

Particuliere verhuur: 4 / 15

Informatievoorziening: 5 / 5

Overige zaken: 4 / 10

Relatieve score: -3

Toelichting

Eindhoven scoort erg goed op de categorie corporaties. Dat komt onder andere omdat de gemeente actief de voorraad sociale woningen monitort. Verder werkt de gemeente actief mee aan ontwikkelingen op het gebied van flexwonen door de inbreng van leegstaande panden voor het ombouwen tot wooneenheden of van (braakliggende) gronden voor het plaatsen van bijvoorbeeld spaceboxen. De gemeente draagt daarbij haar eigen projectkosten en zorgt voor een vlotte afhandeling van de benodigde procedures op het gebied van ruimtelijke ordening. Opvallend is het grote verschil met de lage score op particuliere verhuur. Dat komt omdat de regels hiervoor erg streng zijn. Er is altijd een vergunning nodig, en om deze te verkrijgen moet voldaan worden aan elk hiervoor opgesteld criterium. Het gaat dan onder andere om parkeernormen en een minimale oppervlakte. De kosten voor een omzetvergunning liggen erg hoog, bijna 2500 euro. Een conceptaanvraag kost al 1250 euro. De eventuele vergunning die nodig is als omzetting in strijd is met het bestemmingsplan kost nogmaals bijna 1750 euro. Eindhoven kent verder geen aanvullende hospitairegeling. De informatievoorziening is wel helemaal in orde. De gemeente Eindhoven kent verder een convenant studentenhuisvesting, waarin ze werkt aan het creëren van voldoende betaalbare huisvesting. Ook overlegt de gemeente regelmatig met relevante partners.

“Vooral het enorme verschil tussen de hoge score op corporaties en de lage score op particuliere verhuur is opvallend.”

Opvallende zaken

Eindhoven kent een convenant studentenhuisvesting, waarmee ze uiting geeft aan het Landelijke Actieplan Studentenhuisvesting.

De gemeente Eindhoven werkt actief mee aan ontwikkelingen op het gebied van flexwonen. In leegstaande gebouwen en op braakliggende gronden worden in hoog tempo studentenwoningen ontwikkeld, waarbij de gemeente de projectkosten draagt en de procedures snel afhandelt.

9. Utrecht

Punten

Corporaties: 9 / 15

Particuliere verhuur: 6 / 15

Informatievoorziening: 5 / 5

Overige zaken: 6 / 10

Relatieve score: -7

Toelichting

Utrecht is, op Amsterdam na, de stad met het grootste kamertekort. De stad is dan ook veel met het onderwerp bezig. De gemeente heeft de informatievoorziening goed op orde. De actieve steun die de stad verleent aan onder andere het project Normalehuur.nl, de week van de Utrechtse huisbaas en het huurteam, worden door de jury als positief beoordeeld. Ook beschikt Utrecht over een meldpunt huisjesmelkers en een actieplan studentenhuusvesting, waar het proactief uitvoering aan geeft. De jury is ook erg positief gestemd over de subsidiëring van de bijeenkomsten over energieverbruik in studentenwoningen. De jury beschouwt een deel van deze maatregelen echter als symptoombestrijding van het probleem dat de stad deels zelf in stand houdt. Utrecht kent namelijk erg strenge regelgeving wat betreft de komst van nieuwe studentenwoningen. Dan gaat het met name om het beleid rond omzetten en splitsen. Als blijkt dat een verhuurder zonder vergunning een pand heeft verhuurd, worden de huurders zonder pardon op straat gezet. Een omzetvergunning aanvragen is relatief duur en voor het verkrijgen ervan dient aan strenge eisen voldaan te worden.

"Utrecht maakt zich erg sterk voor huurdersrechten. Het gaat echter deels om symptoombestrijding van een probleem dat de gemeente zelf mede veroorzaakt heeft."

Opvallende zaken

De gemeente Utrecht heeft een meldpunt huisjesmelkers.

De gemeente Utrecht werkt mee aan het project Normalehuur.nl, een project in samenwerking met de studentencorporatie, de studentenvakbond en het huurteam, dat erop gericht is om studenten bewust te maken van hun huurprijs.

Utrecht subsidieert studentenbelangenorganisaties voor het organiseren van bijeenkomsten die gericht zijn op energiegebruik in studentenwoningen.

10. Maastricht

Punten

Corporaties: 10 / 15

Particuliere verhuur: 6 / 15

Informatievoorziening: 5 / 5

Overige zaken: 4 / 10

Relatieve score: +0,5

Toelichting

De gemeente Maastricht scoort vooral laag op het gebied van particuliere verhuur. Dat komt doordat de regelgeving rond vergunningen erg streng is. Vergunningen voor nieuwe studentenhuizen zijn gebonden aan een jaarlijks maximum van 120 voor de hele stad. Bovendien gelden er maximumpercentages van 15% of 30% van de straat voor grote delen van de stad. Ook moet een woning erg groot zijn om in aanmerking te komen voor omzetting naar studentenwoningen. De jury was erg positief over het project 'veilige kamers'. Jaarlijks controleert de gemeente Maastricht ruim 500 kamers op brandveiligheid. Het betreft huizen waar vijf of meer studenten wonen. Bovendien is de jury te spreken over de steun van de gemeente aan het 'Housing Helpdesk'. Dit platform werkt als een soort huurteam. De Housing Helpdesk is erg toegankelijk, werkt kosteloos en werkt nauw samen met partnerorganisaties.

"De jury is te spreken over het project 'Veilige kamers' en de gemeentelijke steun aan de Housing Helpdesk."

Opvallende zaken

De gemeente Maastricht heeft het project 'Veilige kamers'. Jaarlijks controleert de gemeente Maastricht zo'n 500 kamers in huizen waar vijf of meer studenten wonen op brandveiligheid.

De gemeente Maastricht heeft, in samenwerking met de universiteit, de Housing Helpdesk opgericht. Deze organisatie helpt studenten bij alle voorkomende problemen rond huur.

10. Rotterdam

Punten

Corporaties: 9 / 15

Particuliere verhuur: 10 / 15

Informatievoorziening: 5 / 5

Overige zaken: 1 / 10

Relatieve score: -7,5

Toelichting

De gemeente Rotterdam haalt relatief gezien ten opzichte van de grootte van de kamernood de laagste score. Dat komt voornamelijk omdat Rotterdam vrijwel geen enkele maatregel heeft in de categorie 'overige zaken', waarmee de kwaliteit dan wel de kwantiteit van studentenwoningen in de stad vergroot wordt. Wel heel positief is de aanwezigheid van het huurteam, dat ondersteund wordt door de gemeente. Het huurteam wordt echter nauwelijks gepromoot door de gemeente zelf. Wat betreft corporaties en particuliere verhuur scoort Rotterdam redelijk. Er mogen drie mensen in een woning wonen zonder vergunning. Er zijn redelijk strenge eisen om een vergunning te krijgen. Zo zijn enkele gebieden op slot. Het is echter niet duur om een vergunning te verkrijgen en er bestaat een goede hospitaregeling voor situaties tot maximaal twee bewoners. De informatievoorziening is in Rotterdam heel goed op orde, zowel richting huurders als verhuurders.

“Wat betreft corporaties en particuliere verhuur scoort Rotterdam redelijk goed. Voor het overige doet Rotterdam zeer weinig.”

Opvallende zaken

De gemeente Rotterdam kent een goede hospitaregeling voor situaties tot maximaal twee bewoners

De gemeente Rotterdam vraagt slechts €74 voor het verkrijgen van een vergunning voor het omzetten van een woning in onzelfstandige wooneenheden.

12. Enschede

Punten

Corporaties: 8 / 15

Particuliere verhuur: 5 / 15

Informatievoorziening: 4 / 5

Overige zaken: 5 / 10

Relatieve score: -2

Toelichting

Enschede heeft het minst studentenhuysvestingvriendelijke beleid van alle gemeenten. In verhouding tot de grootte van het kamertekort scoort Enschede echter een stuk beter en eindigt net in de onderste helft. De gemeente hanteert een streng beleid voor particuliere verhuur en scoort daar dan ook erg slecht op. Er mogen drie mensen in een studentenhuys wonen zonder vergunning. Voorlopig worden vergunning helemaal niet verstrekt. Daarna zal de vergunningsaanvraag aan strenge eisen moeten voldoen. Zo geldt er een maximum percentage per straat. Het is erg duur om een vergunning te verkrijgen, ruim 250 euro per te creëren wooneenheid. Verder kent Enschede geen hospitaeregeling. Om de strenge regelgeving te compenseren wordt er wel hard ingezet op nieuwe woningen door corporaties, dat is positief. De informatievoorziening is op orde. Deze kan nog beter maar daar wordt ook aan gewerkt door de gemeente. Wat betreft overige zaken doet Enschede heel weinig en er is geen huurteam in de stad.

“Enschede kent een zeer streng beleid als het gaat om particuliere verhuur. Hier is de jury niet over te spreken. Positief is wel dat de gemeente dit tracht te compenseren door het creëren van nieuwe corporatiewoningen.”

Opvallende zaken

De gemeente Enschede creëert een studentenhotel waarbij internationale studenten tegen normale prijzen en voorwaarden een kamer kunnen huren.

De gemeente werkt aan een nieuwe stadscampus en zet ook in op de ontwikkeling van wooneenheden voor internationale studenten.

Toelichting indicatoren

Hier zal per indicator toegelicht worden uit welke subcategorieën de indicatoren zijn opgedeeld.

Corporaties (maximaal 15 punten)

Bij corporaties zijn steden beoordeeld op drie criteria.

1. Onderzoek naar de beschikbaarheid van kamers. Doen gemeenten er onderzoek naar, houden ze het bij en werken ze eraan om het te verhelpen?
2. Prestatieafspraken. Hoe ambitieus zijn gemeenten hierin en hoe verloopt de samenwerking met corporaties?
3. Locaties die de gemeente beschikbaar stelt voor corporatiewoningen.

Particuliere verhuurders (maximaal 15 punten)

1. Hoeveel mensen mogen er in een studentenhuis wonen zonder vergunning?
2. Hoe makkelijk is het om een vergunning te krijgen?
3. Hoeveel kost het om een vergunning te krijgen?
4. Is er sprake van een hospitairegeling?

Als er geen vergunning nodig is, krijgen gemeenten voor de andere criteria de maximale punten. Die zijn dan namelijk niet meer van toepassing.

Informatievoorziening (maximaal 5 punten)

Hoe is de informatievoorziening voor studenten en voor potentiële verhuurders over de mogelijkheden en beperkingen rond studentenhuisvesting? Er is eerst gegoogled. Als de informatie binnen redelijke termijn gevonden is, levert dat de gemeente maximale punten op. Als de informatie niet gevonden is, is verder gezocht op de website van de gemeente op verschillende zoektermen. Als hier de informatie pas gevonden wordt, kost dat punten.

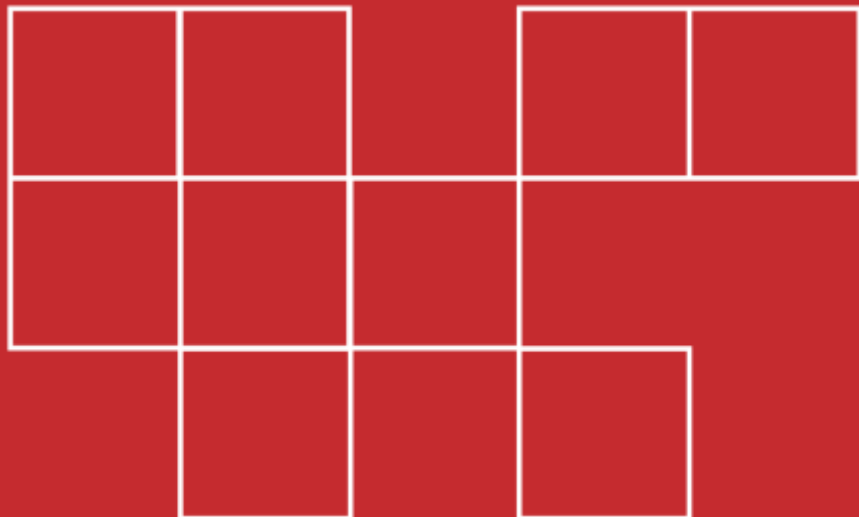
Overig (maximaal 10 punten)

Hier gaat het om alle overige zaken waarmee de gemeente laat zien studentenhuisvesting belangrijk te vinden. Het gaat zowel om kwantitatieve als kwalitatieve zaken. In ieder geval is gelet op initiatieven om de verhoudingen tussen de buurt en studenten goed te houden, op aandacht voor (brand)veiligheid en op de vraag in hoeverre aandacht besteed wordt aan handhaving van het huurrecht. Bij deze laatste categorie is specifiek gelet op het aanwezig zijn en door de gemeente gefaciliteerd worden van een huurteam.

Verwijzingen

Van Hulle, R. (2016), Landelijke Monitor Studentenhuisvesting. Apollo. Uitgevoerd in opdracht van Kences en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Geraadpleegd via <http://www.kences.nl/assets/files/2016/landelijke-monitor-studentenhuisvesting-2016.compressed.pdf>.

Ootes, E. (2016), Check je Kamer Rapportage 2015. Landelijke Studentenvakbond. Geraadpleegd via https://www.kences.nl/assets/files/2016/check_je_kamer-rapportage-2.pdf



Postadres:

Postbus 1335
3500 BH Utrecht

Bezoekadres:

Drieharingstraat 6
3511 BJ Utrecht

Contactgegevens:

030 231 6464
Lsvb@lsvb.nl