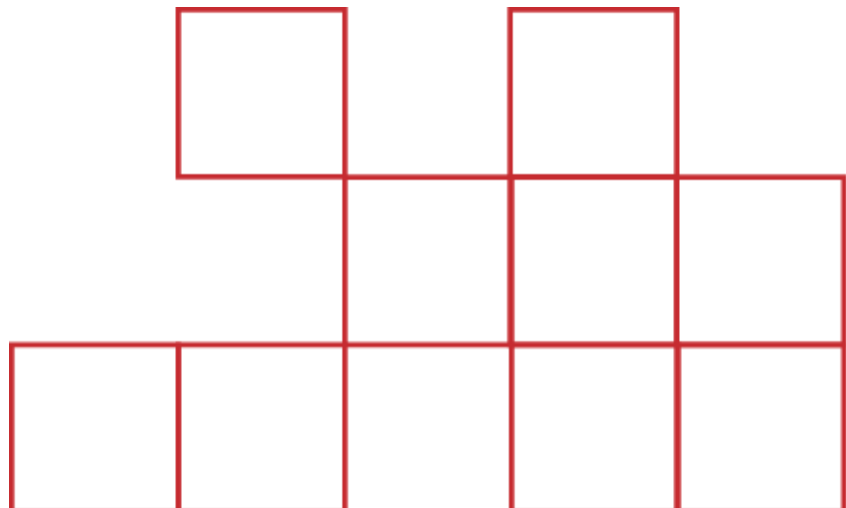


Juryrapport Beste Studentenkamerstad 2019

Een uitgave van de Landelijke Studentenvakbond met medewerking van
Kences en Vastgoedbelang



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

Auteurs: Naomi van Manen, beleidsmedewerker huisvesting
Berend Titulaer, beleidsmedewerker huisvesting

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

2020



Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Inleiding.....	4
Algemene resultaten en trends	5
Vergunningstelsels aangescherpt.....	5
Purpose Built Student Accomodation.....	6
Huurteams	6
Regionalisering huurmarkt.....	6
Methode	7
1. Maastricht.....	8
2. Amsterdam	9
3. Nijmegen.....	10
4. Groningen	11
4. Utrecht.....	12
5. Delft.....	13
5. Den Haag.....	14
5. Enschede	15
5. Rotterdam	16
6. Leiden	17
7. Eindhoven	18
7. Wageningen.....	19
8. Tilburg.....	20
Bijlagen.....	21
Bijlage 1: Studentenaantallen per stad	21
Bijlage 2: Tekort per stad	21
Bijlage 3: Overzicht omzettingsvergunningen in de grote studentensteden	22
Literatuur	24

Voorwoord

Voor de derde keer op rij brengt de Landelijke Studentenvakbond een rapport uit over de beste Studentenkamerstad. Allereerst natuurlijk de hartelijke felicitaties voor de stad Maastricht en alle betrokken functionarissen, die dit keer de prijs in de wacht hebben gesleept. We zetten hen graag mee in het zonnetje, want het is belangrijk goede voorbeelden zichtbaar te maken. De huisvesting van studenten kan namelijk echt nog wel wat aandacht gebruiken. Enerzijds door ruimte te bieden in het de voorgenomen bouwprogramma's voor studentenhuisvesting. Anderzijds door een verstandige benutting van de mogelijkheden die de voorraad woningen en gebouwen in de stad kan bieden. Wij hopen dat de uitslag voor alle steden, voor wie het huisvesten van studenten een mooie uitdaging is, een stimulans is om de schouders er nog eens onder te zetten.

Met veel plezier hebben Vastgoed Belang en Kences weer meegewerkt aan de totstandkoming van dit rapport. Dat doen we ieder vanuit ons eigen perspectief, maar met het gedeelde besef dat de LSVb uiteindelijk de meest aangewezen partij is om de verschillende gemeenten landelijk met elkaar te vergelijken. De LSVb benadert de woonsituatie vanuit de ervaringen van de studenten. Dat zijn de mensen waar we ons allemaal voor in zetten. Vanuit dát perspectief is er geen onderscheid tussen particulier of sociaal, tussen een kamer of een woning voor jezelf, tussen de randstad of de maasvallei. Met dit eindoordeel van de LSVb zullen ook wij dus zeker weer ons voordeel doen.

Lucas Brons

Beleidsmedewerker Vastgoed Belang



Paul Tholenaars

Directeur Kences



Inleiding

De prijs voor de beste studentenkamerstad wordt na dit jaar voor de derde keer uitgereikt door de Landelijke Studentenvakbond, Kenniscentrum voor studentenhuysvesting Kences en Vastgoed Belang, de brancheorganisatie voor particuliere verhuurders. Het tekort aan studentenhuysvesting is een groot probleem in veel Nederlandse steden. Hoewel gemeentes, onderwijsinstellingen, studenten en corporaties elkaar steeds vaker weten te vinden om aan het tekort te werken, moeten er dagelijks nog altijd duizenden studenten ongewenst heen en weer reizen tussen hun studiestad en het ouderlijk huis (Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2019). Het bestaan van dit grote tekort werkt diverse bijkomende problemen in de hand. Huisjesmelkers kunnen nog te veel hun gang gaan door de regelgeving rond huurrecht, (brand)veiligheid en andere zaken aan hun laars te lappen, in de wetenschap dat huurders geen andere kamer kunnen vinden. Veel studenten betalen bovendien gemiddeld tot wel 100 euro meer voor hun kamer dan wettelijk is toegestaan (Check je Kamer rapportage 2018).

Gemeenten vervullen een rol als spil in deze problematiek. Het gemeentelijk beleid rondom gronduitgifte, omzettingsvergunningen en de rol als gespreksfacilitator heeft direct en indirect invloed op het aantal studentenwoningen en de leefbaarheid van een stad. In het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) is overeengekomen dat gemeenten, onderwijsinstellingen, huisvesters, studenten en het rijk samen in 2028 het tekort aan studentenwoningen hebben opgelost. 'Het doel waar partijen zich aan verbinden is om in deze drie jaar een lokale samenwerking op te bouwen en in gezamenlijkheid huisvestingsplannen te formuleren waarmee in tien jaar vraag en aanbod lokaal in evenwicht worden gebracht.' Door deze prijs uit te reiken willen wij inzichtelijk maken in hoeverre steden dit ook echt bereiken.

Dit rapport is een middel om de inzet van goed presterende steden te belonen en minder goed presterende gemeenten aan te moedigen meer te doen. Zo kunnen gemeenten van elkaar leren en kunnen we samen het kamertekort oplossen.

In het rapport krijgen de dertien grootste studentensteden punten voor hun beleid rondom huisvesting aan de hand van vier categorieën: hoe waarderen corporaties de stad, hoe wordt particuliere verhuur gestimuleerd, hoe goed is de informatievoorziening richting studenten en verhuurders en projecten/ambities.¹ De benodigde informatie is op verschillende manieren verkregen, bijvoorbeeld via websites, openbare documenten van gemeenten en in de meeste gevallen van gemeentelijke ambtenaren die over wonen gaan. Dit overzicht is aangevuld met informatie van studentencorporaties en studentenorganisaties. Alle gemeenten zijn via mail en per telefoon benaderd om informatie voor het rapport te verschaffen, hoewel we helaas niet van iedere gemeente een antwoord hebben gekregen.

In dit rapport wordt eerst een overzicht gegeven van de resultaten van het onderzoek. Daarna destilleren we verschillende trends die we dit jaar op het gebied van studentenhuysvesting zien. Dan worden de resultaten van de deelnemende gemeenten besproken op volgorde van prestatie. Het overzicht van de behaalde punten en het jurycommentaar op de resultaten van de gemeenten komen daarbij per stad aan bod. Als laatste gaan we per stad in op een aantal opvallende zaken die kunnen dienen als een potentieel voorbeeld voor andere gemeenten of als grootste verbeterpunten.

De medewerking van ambtenaren van de deelnemende gemeenten en de studentencorporaties is buitengewoon belangrijk geweest voor de totstandkoming van dit rapport. De jury dankt daarom iedereen die heeft meegewerkt aan dit onderzoek.

¹ Zie bijlage 1 voor de studentenaantallen per stad.

Algemene resultaten en trends

De jury deelt trots mede dat Maastricht dit jaar het meest studentenhuysvestingsvriendelijke beleid heeft van alle studentensteden in Nederland. Maastricht blinkt uit door de vele projecten op het gebied van studentenhuysvesting, zoals het Keurmerk Prettig Wonen, en een erg goede, geheel Engelse, informatievoorziening via www.mymaastricht.nl.

Op de laatste plek is dit jaar de stad Tilburg geëindigd. De stad kon in 2019 de snel groeiende universiteit helaas niet goed bijbenen. Aan het begin van het collegejaar had de stad dan ook last van een tentenkamp voor internationale studenten. Hierbij helpt het niet dat een eigen corporatie specifiek voor studentenhuysvesting ontbreekt in Tilburg. Gelukkig hebben ons wel berichten bereikt dat in de stad het debat over oplossingen voor studentenhuysvesting ondertussen aangezwengeld is door een lokale studentenorganisatie. Dit was te laat voor 2019, maar in 2020 kunnen we verbetering verwachten.

In de afgelopen jaren zien we dat de huysvesting van studenten wel steeds meer in de aandacht is gekomen. Door het Landelijke Actieplan Studentenhuisvesting en de lokale overleggen die hieruit voortgekomen zijn is studentenhuysvesting structureel onderwerp van gesprek in de meeste steden. Dat stemt de jury hoopvol. In deze ranking komt dit gegeven terug door het feit dat veel steden relatief dicht op elkaar liggen qua score. Enkele andere trends die door ons signaleerd worden, worden onder de ranking opgesomd.

Ranking	Stad	Corporaties	Particuliere verhuur	Informatievoorziening	Projecten	Totaal
1	Maastricht	10	5	5	7	27
2	Amsterdam	8	8	4	6	26
3	Nijmegen	12,5	6	2	5	25,5
4	Groningen	10,5	3	3	7	23,5
	Utrecht	10,5	4	5	4	23,5
5	Enschede	12	3	3	4	23
	Delft	9	6	3	5	23
	Den Haag	8	6	5	4	23
	Rotterdam	8	5	4	6	23
6	Leiden	11	4	2	5	22
7	Eindhoven	6	9	1	4	20
	Wageningen	14	2	1	3	20
8	Tilburg	5	6	2	2	15

Vergunningstelsels aangescherpt

De belangrijkste trend die de jury signaleert is de algehele aanscherping van het vergunningenbeleid van gemeentes. In de meeste steden is het duurder en lastiger om een vergunning voor het omzetten van een woning voor kamerverhuur te krijgen dan enkele jaren geleden. In verschillende steden is het zelfs zo dat hele wijken uitgesloten zijn van nieuwe kamerverhuur. Deze regelgeving wordt niet verscherpt om verhuurders te pesten, maar vaak vanuit het perspectief om de huurmarkt te balanceren. Echter zien we wel dat dit simpelweg een rem zet op het extra aantal kamers dat gerealiseerd wordt vanuit de particuliere markt. Dit gat wordt vervolgens opgevuld vanuit enorm dure woonconcepten, waarover hieronder meer. De jury is dan ook kritisch over de scherpte van een hoop van deze vergunningstelsels. Als bijlage 3 is een schematisch overzicht van de vergunningstelsels van de grote studentensteden toegevoegd.

Daarnaast is het bij de stelsels waar leefbaarheidstoetsen uitgevoerd worden dat studentenpanden van tevoren al aangemerkt worden als overlast gevend pand, vergelijkbaar met een horecagelegenheid. Dat is stigmatiserend voor studenten. Het ene studentenhuys is het andere niet, maar om kamerbewoning van tevoren als overlast aan te merken doet de vaak goede invloed van verreweg de meeste studenten teniet.

Purpose Built Student Accomodation

Zoals hierboven aangegeven zien we de trend dat er een nieuw soort studentenwoning op de markt verschenen is: het woonconcept, ook wel bekend als Purpose Built Student Accomodation (PBSA). In tegenstelling tot de 'ouderwetse' studentenkamers gaat het hier vaak om hele complexen met luxe studio's en een heel scala aan faciliteiten, zoals studieruimtes, sportscholen etc.. Deze Woonconcepten kosten veel meer dan reguliere studentenhuisvesting doordat kamers gemeubileerd worden aangeboden en de servicekosten exponentieel hoger zijn door de faciliteiten. Alhoewel deze vorm van wonen niet per se schadelijk is als het een toevoeging is voor de student op zoek naar luxe, is het een probleem wanneer studenten deze dure huisvesting moeten accepteren wanneer ze anders op straat staan.

Huurteams

Een positieve trend die de jury herkent is het opkomen van Huurteams in veel steden of het voornemen er een op te richten. Steden als Delft, Eindhoven, Leiden en Enschede onderzoeken de mogelijkheden om er een op te richten en Nijmegen heeft de financiering voor het Huurteam uitgebreid. In onze ervaring is een huurteam een van de effectiefste en goedkoopste manieren om de rechtspositie van grote aantallen huurders snel te versterken.

Regionalisering huurmarkt

De bouwgrond in gemeentes zelf is in verschillende gemeentes schaars. Steden als Wageningen, Amsterdam en Eindhoven geven dan ook aan actief aan om naar oplossingen te zoeken om de regio ook te betrekken op het gebied van studentenhuisvesting.

Methode

Voor de ranking voor de beste studentenkamerstad worden de 13 grootste studentensteden van Nederland vergeleken op vier categorieën: Corporatiesector, particuliere sector, de informatievoorziening en projecten. De bedoeling van het juryrapport is om studentenhuysvesting onder de aandacht te brengen bij beleidsmakers, gemeenten, corporaties en onderwijsinstellingen. Daarnaast heeft het ook de functie om de belangrijkste trends op het gebied van studentenhuysvesting te destilleren en best -en helaas ook worst- practices uit te wisselen.

In de categorie particuliere sector zijn 15 punten te verdienen. Nederland kent een groot kamertekort van ongeveer 50.000 eenheden en de particuliere sector heeft altijd een grote rol gespeeld in het huysvesten van studenten. Ongeveer de helft van de huysvesting van studenten vindt plaats in particuliere panden. Als maatstaf voor deze categorie is gekeken naar het omzettingsbeleid van gemeentes. Dus hoe makkelijk is het om een pand om te zetten naar kamerbewoning. De reden voor deze aanpak is dat de LSVb een grote nadruk legt op het belang van het wegwerken van het kamertekort. De ervaring leert dat een ontspannen kamermarkt een hoop misstanden tegengaat, terwijl een gespannen kamermarkt deze in de hand werkt. Een van de trends is dat dit beleid in de meeste steden aangescherpt is, waardoor hier ook over de linie minder punten gehaald worden.

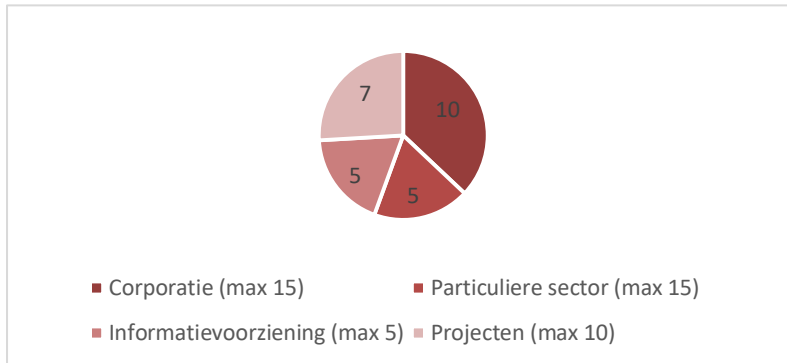
Voor de categorie corporatiesector zijn 15 punten te verdienen. Corporaties vervullen grofweg de helft van het studentenhuysvestelijk aanbod. De grootste corporaties uit de betreffende studentensteden zijn dan ook gevraagd om een vragenlijst in te vullen waarin zij de gemeente waar zij hun gemeente punten kunnen geven op het gebied van samenwerking, beleid en daadkracht om de woningnood te verkleinen en de aandacht die zij geven aan internationals.

Daarnaast is het belangrijk dat studenten weten waar ze aan toe zijn wanneer ze een kamer gaan zoeken en waar ze het beste kunnen beginnen. Het is belangrijk dat gemeenten deze taak op zich nemen, omdat zij het voor de hand liggende aanspreekpunt vormen om studenten informatie te verschaffen. Websites zijn hiervoor de meest toegankelijke manier voor aankomend studenten, waardoor we deze hebben beoordeeld. Ook is gekeken naar de informatievoorziening richting verhuurders. Onduidelijkheid in beleid kan investeerders namelijk afschrikken.

Als laatste doen veel studentensteden van alles om huysvesting voor studenten in goede banen te leiden of extra plezierig te maken. Voor de waardering hiervan bestaat de categorie 'projecten', waaronder alles valt wat in een gemeente wordt gedaan op het gebied van huysvesting zo lang dit niet binnen de bovenstaande categorieën valt.

1. Maastricht

Punten (totaal 27)



Toelichting

Maastricht staat dit jaar op plek een in de ranking voor studentensteden. Dit komt voornamelijk door een erg goede en duidelijke informatievoorziening en vele projecten die beogen om wonen in Maastricht veiliger te maken of op een positieve manier projecten in de wijk te realiseren.

Maastricht springt naar voren door zijn informatievoorziening. Via <https://mymaastricht.nl/> worden zowel Nederlandse als internationale studenten flitsend wegwijs gemaakt in de stad. Er is een hele sectie over wonen waar ook doorverwezen wordt naar de Housing Helpdesk bij problemen. Deze Housing Helpdesk functioneert ongeveer zoals een huurteam. Ook is de informatievoorziening voor verhuurders duidelijk.

De stad wilt inzetten op grootschaligere private huisvestingscomplexen voor studenten. In tegenstelling tot bijvoorbeeld Amsterdam of Eindhoven, waar naar de omliggende regio wordt gekeken voor de opvang van studenten, heeft Maastricht de wens aangenomen om studenten in de stad zelf te blijven huisvesten. Afgelopen jaar bleek de instroom van studenten groter dan verwacht, maar gelukkig is genoeg tijdelijke huisvesting gerealiseerd.

De stad blijft beperkend in de particuliere sector met zijn zogenoemde '40-40-40' beleid. Hierin mogen woningen kleiner dan 110m² niet gesplitst worden, moeten er vier niet-kamerpanden tussen twee kamerpanden liggen en mogen per jaar slechts 40 woningen omgezet worden in zelfstandige eenheden, 40 in kamerverhuurpanden en 40 monumentale gebouwen omgezet worden tot kamerverhuur. Waar de gemeente hiermee relatief weinig punten haalde, zijn veel gemeentes ook met dergelijke of zwaardere restricties gekomen waardoor Maastricht relatief in de middenmoot geschoven is.

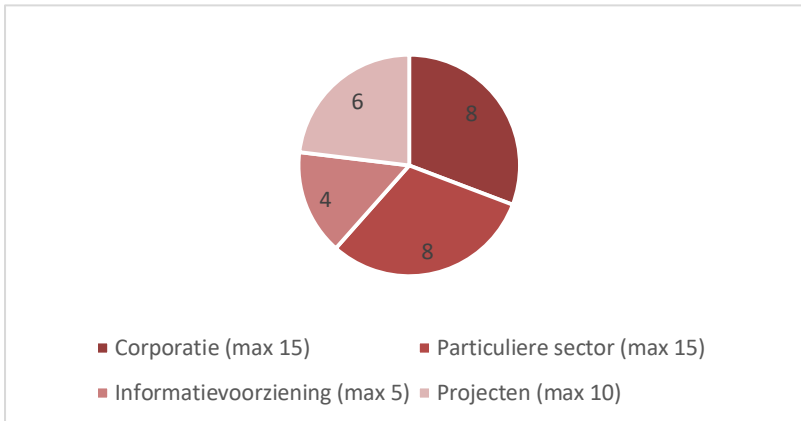
De gemeente blijft actief met verschillende projecten op het gebied van studentenhuishuizing. Zo wordt met het Keurmerk Prettig Wonen gecheckt of een pand brandveilig is en kunnen studenten via het Match-project zich inzetten voor de omgeving in ruil voor een bijdrage voor de huur.

Opvallende zaken

Maastricht heeft met de site <https://mymaastricht.nl/> een grote stap vooruit gezet in de informatievoorziening. Daarnaast heeft de stad vele interessante projecten op het gebied van studentenhuishuizing en een soort huurteam in de vorm van het Housing Helpdesk. De stad blijft echter restricties op de private sector leggen, terwijl de universiteit harder groeit dan verwacht.

2. Amsterdam

Punten (totaal 26)



Toelichting

Amsterdam heeft het grootste kamertekort van Nederland. Met 9.400 eenheden is dit tekort erg flink, maar de ambitie om hier de schouder onder te zetten is minstens net zo flink. In goede samenwerking met corporaties, studenten en onderwijsinstellingen heeft Amsterdam zich er in het Convenant studentenhuisvesting toe gecommitteerd dit tekort in 2022 met 90% in te lopen.

In 2019 had Amsterdam, vergeleken met andere steden relatief gunstige voorwaarden voor het omzetten van woningen tot kamers. De kosten hiervoor bedroegen €550,- en waren nodig vanaf 3 bewoners. De reden dat Amsterdam hier relatief goed op scoort is dat andere steden de vergunningsvoorwaarden nog veel verder verscherpt hebben. In Amsterdam wordt dit in 2020 echter ook aangepast en zullen meer voorwaarden gesteld worden. De insteek hiervoor is om de betaalbaarheid van de kamers te garanderen en misstanden op het vlak van woningdelen tegen te gaan. Voor volgend jaar is het dus van belang dat de ambitie van 9.400 eenheden ook gerealiseerd wordt, terwijl vanuit de particuliere markt minder investeringen te verwachten zijn.

De informatievoorziening van Amsterdam is uitstekend en erg gedetailleerd. Dat maakt het voor zowel studenten als verhuurders makkelijk om te weten waar zij aan toe zijn. Amsterdam heeft verder met stichting Woon! een van de uitgebreidste huurteams van Nederland.

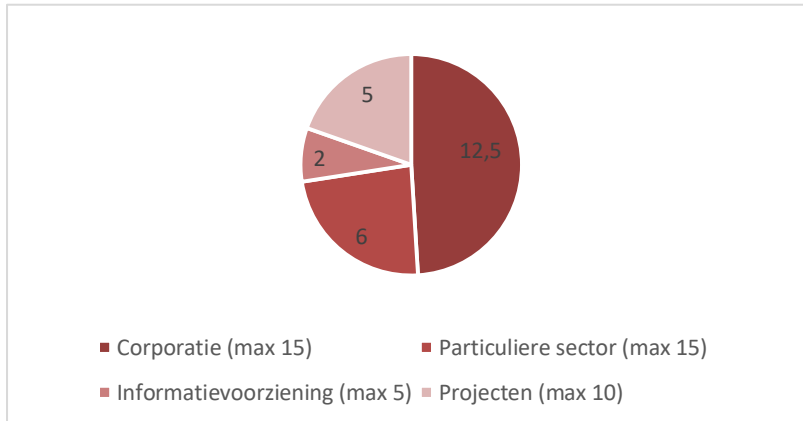
Amsterdam kijkt net als verschillende andere steden in toenemende mate ook naar de buurtgemeenten om te voldoen aan de vraag voor studentenwoningen. Daarnaast komt ook een andere trend uit het algemene overzicht terug in Amsterdam: het dure woonconcept. Aanbieders als Xior of Our Domain zijn goede voorbeelden van erg dure studio's die het gat van de Amsterdamse woningmarkt opvullen.

Opvallende zaken

Zoals gesteld is het overleg tussen gemeente, corporaties, onderwijsinstellingen en studenten erg goed. Wat Amsterdam apart zet van een hoop andere studentensteden is dat de studenten in de vorm van studentenbond ASVA ook erg actief betrokken worden. Zoals gezegd is het in 2020 aankijken of de ambitieuze intenties van Amsterdam samengaan met het verscherpte verkameringsbeleid, maar in 2019 scoort Amsterdam relatief goed op dit vlak.

3. Nijmegen

Punten (25,5)



Toelichting

Nijmegen wordt gekenmerkt door een goede samenwerking tussen de gemeente en de corporatie voor studentenhuysvesting. In verschillende overleggen zitten onderwijsinstellingen, gemeente en studentenhuysvester samen aan tafel. Er is ook een breder overleg waar ook lokale studentenvakbond AKKU en andere belangenorganisaties aanschuiven. Daaruit zijn ook concrete bouwplannen gerold.

Op de particuliere sector scoort Nijmegen minder goed. Het vergunningenstelsel is in afgelopen jaren behoorlijk aangescherpt. Zo mogen woningen met een WOZ onder €220.000,- niet verkamerd worden, mogen kamerpanden niet te dicht bij elkaar of andere 'overlastveroorzakers' geplaatst worden en ligt de vergunning met kosten €849,05 een stuk hoger dan de meeste andere steden. Hierdoor is het lastiger geworden om panden om te zetten tot studentenwoningen, terwijl ook hier de nood voor blijft bestaan.

De informatievoorziening vanuit de gemeente Nijmegen is verder nog aan verbetering toe. De informatie voor verhuurders is relatief duidelijk op de gemeente site weergegeven, maar voor studenten en huurders is er geen enkele pagina. Dat is een gemiste kans. Gelukkig voorziet studentenvakbond AKKU wel in met een gids over Op Kamers gaan in Nijmegen.

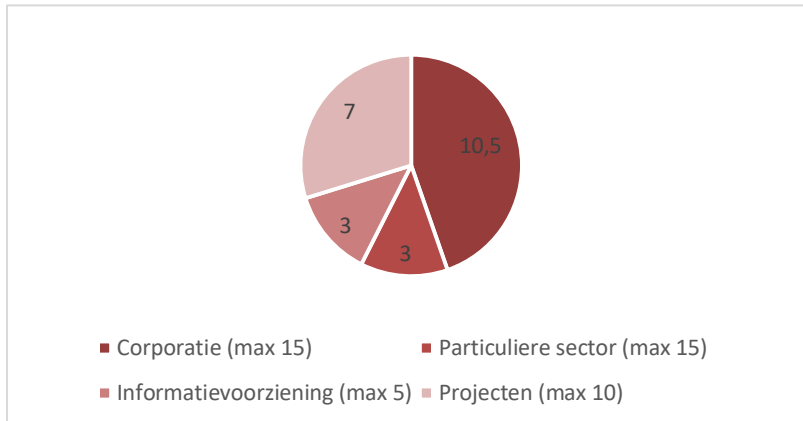
De gemeente heeft verder wel iets wat zij aan zouden kunnen prijzen op hun site. Nijmegen heeft namelijk een goed functionerend huurteam, waarvan het budget het afgelopen jaar verhoogd is. Een huurteam blijkt vaak een effectieve manier om huurders veel geld te besparen en het is dan ook goed dat de gemeente hier extra in investeert.

Opvallende zaken

Nijmegen heeft een erg goed overleg met de studentenhuysvestingscorporatie SSH&. Daarnaast heeft het een goed functionerend huurteam en een goed functionerende studentenbond. De informatievoorziening voorziet echter niet in informatie voor studenten en ook het vergunningenstelsel laat nog te wensen over.

4. Groningen

Punten (totaal 23,5)



Toelichting

Groningen valt het meest op door het ambitieuze vergunningenstelsel dat zij ingevoerd hebben. De stad wilt huisjesmelkerij aan banden leggen en verplicht daardoor iedere verhuurder een verhuurvergunning te hebben. Deze kan dan in theorie afgenomen worden als er sprake is van slecht verhuurderschap. Om dit stelsel in te kunnen voeren heeft de gemeente besloten enkele jaren geen onttrekkings-(ook wel omzettings-)vergunningen uit te geven. Dat betekent dat voor nu vooral nog de negatieve kanten van het beleid in het oog springen, namelijk dat het bijna onmogelijk is om panden om te zetten tot kamerbewoning. De LSVb hoopt dat als het stelsel goed en wel ingevoerd is, de stad ook de positieve vruchten hiervan kan plukken en er weer meer verkamerd kan worden.

Verder wordt Groningen gekenmerkt door een goed overleg tussen studenten, gemeente, onderwijsinstellingen en huisvesters. Dit heeft zijn uitwerking gevonden in het convenant Bouwjong 2.0, waarin concrete bouwfspraken zijn vastgelegd. Daarnaast komen deze partijen in de zomermaanden bijna wekelijks samen om de piekoping van de start van het collegejaar in goede banen te leiden.

Op het gebied van projecten weten gemeente en de studentenbond GSb elkaar ook te vinden. Zo heeft de bond in samenwerking met de gemeente een Meldpunt Ongewenst Verhuurdergedrag opgezet en onderhoudt de bond een juridisch steunpunt voor huurders.

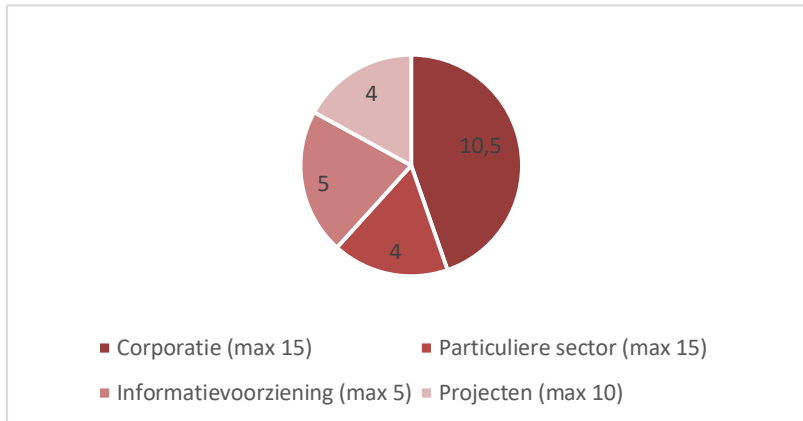
De informatievoorziening van de gemeente richting verhuurders is op orde. Voor hen is alles relatief eenvoudig te vinden. Voor studenten wordt echter alleen het Meldpunt Ongewenst Verhuurdergedrag aangemerkt op de gemeentesite. Hier zou studenten meer wegwijs in de stad en het op kamers gaan mogen worden gemaakt.

Opvallende zaken

Groningen werkt intensief samen met studentenbond GSb om een hoop steun voor huurders te realiseren. Ook overleg met overige lokale partijen gaat goed en heeft tot een concrete uitwerking geleid in een convenant. Daarnaast heeft het stelsel van verhuurdervergunningen de potentie om te helpen tegen wanpraktijken, maar merken bewoners nu nog vooral de nadelen hiervan.

4. Utrecht

Punten (totaal 23,5)



Toelichting

Utrecht heeft met het op-een-na-grootste tekort een hele kluif voor zich. De stad heeft 8.575 eenheden te weinig. Hierbij helpt het niet dat de stad de duurste omzettingsvergunningen van de grote studentensteden hanteert. De omgevingsvergunning die hiervoor vereist is, kost namelijk €336,30 en de omzettingsvergunning zelf kost nog eens €3001,85. Daarnaast moeten hier ook nog een leefbaarheids- en volkshuisvestelijke toets voor plaatsvinden. Het is niet gek dat dit beleid verhuurders afschrikt.

Gelukkig is de samenwerking met andere partijen wel goed. De corporaties geven Utrecht 10,5 punten en ook is er goede samenwerking tussen studentenbond VIDUIS en de stad. Deze ondersteunt bijvoorbeeld de rekentool www.normalehuur.nl, waarmee studenten hun maximaal toegestane huur kunnen uitrekenen. De stad heeft wel de ambitie om op de korte termijn (tot 2023) 2.527 eenheden te realiseren, maar meer plannen zijn wel nodig.

Utrecht heeft het Huurteam uitgebreid zodat het nu in de hele regio werkzaam is. Dit is een project waar de LSVb erg enthousiast over is. Een huurteam is namelijk een beproefde, effectieve methode om huurders te ondersteunen en als deze toegankelijk is voor meer mensen is dit alleen maar goed.

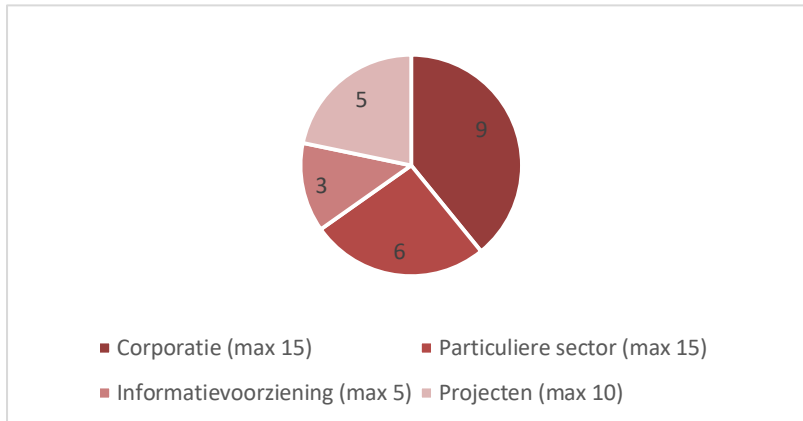
Op het gebied van informatievoorziening voldoet de stad aan alle voorwaarden. Alle informatie voor zowel huurders als verhuurders is makkelijk vindbaar en duidelijk gestructureerd op de site aanwezig. Alhoewel deze misschien iets minder flitsend is, dan andere steden is de inhoud goed en wordt ook doorverwezen naar de studentenbond en het Huurteam bij problemen.

Opvallende zaken

Het beleid voor omzettingsvergunningen blijft in Utrecht een belangrijk minpunt. De stad heeft te kampen met een hoog tekort en de hoge kosten voor omzettingsvergunningen maken het lastig voor de particuliere sector om dit op te lossen. Verder is het Huurteam uitgebreid met een regionale functie.

5. Delft

Punten (totaal 23)



Toelichting

Delft heeft met omzettingsvergunningskosten van €1507,05 de op een na hoogste prijs binnen de grootste studentensteden. Daarnaast moet ook hier een leefbaarheidstoets worden gedaan of er een woning tot studentenpand mag worden omgezet worden. Dit beleid is sinds 2017 in werking en wordt de komende tijd geëvalueerd om te kijken of het inderdaad de woningmarkt van Delft meer balanceert, zoals de bedoeling is.

De stad heeft al verschillende jaren een taskforce specifiek gericht op studentenhuisvesting. Het onderwerp staat daarom al jaren hoog op de agenda. Een uitdaging is wel dat de technische universiteit harder groeit dan in de prognoses voorspeld. De stad zal dus een opgave hebben aan het realiseren van meer studentenhuisvesting.

De informatievoorziening van Delft is adequaat. Voor zowel huurders als verhuurders staan op de site zaken die van belang zijn en wordt doorverwezen naar belangrijke partijen. Echter zou deze nog beter kunnen door studenten bijvoorbeeld te wijzen op de rechtspositie van huurders of meer informatie te geven over waar zij terecht zouden kunnen bij problemen.

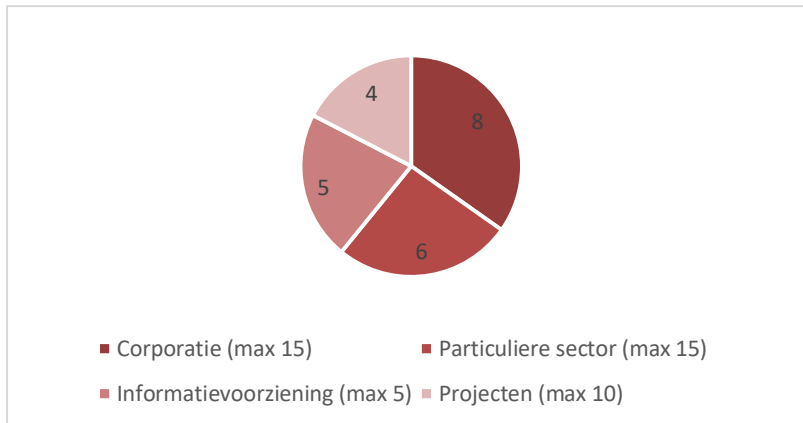
Voor studenten met een beperking heeft Delft een speciale toeslag van €150,- per maand. Daarnaast overweegt de stad om een huurteam op te zetten. Dat is een voornemen dat de jury alleen maar toe kan juichen.

Opvallende zaken

Delft was enkele jaren geleden de beste studentenstad, maar is sindsdien afgezakt op deze ranking door het aanscherpen van de omzettingsvergunningen. Dit beleid wordt komend jaar geëvalueerd en wellicht aangepast. Net als enkele andere steden is de stad aan het kijken naar de mogelijkheden voor een huurteam.

5. Den Haag

Punten (totaal 23)



Toelichting

Den Haag heeft een goede periodiek overleg met onderwijsinstellingen en onderhoudt daarnaast ook op periodieke basis contact met de studentencorporaties in de stad om zo de studentenaantallen en het aanbod te monitoren. De gemeente heeft voor de studentenhuysvesting dan ook een interne taskforce opgetuigd.

De stad heeft verder een ambitieuze intentie opgesteld om op korte termijn al stappen te zetten in het kamertekort van 2.700 eenheden en ook op de iets langere termijn nog voldoende extra woningen te realiseren voor studenten.

Op het vergunningsbeleid verdient Den Haag niet geweldig veel punten. Alhoewel de kosten en voorwaarden voor vergunningsverleningen niet zo zwaar zijn vergeleken met andere steden, zijn wel verschillende wijken uitgesloten van nieuwe kamerverhuur.

Waar Den Haag echt scoort is de informatievoorziening. Via de site <https://www.studeerindenhaag.nl/> wordt een uitgebreid overzicht gegeven van wat er allemaal komt kijken bij op kamers gaan in Den Haag. Daarbij wordt ook gewezen op jouw rechten als huurder en doorverwezen waar je terecht kan bij problemen.

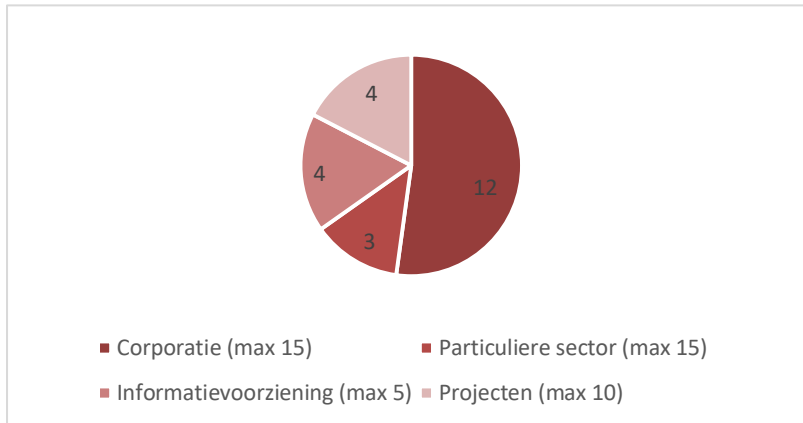
Daarnaast heeft Den Haag een huurteam dat door de gemeente gesubsidieerd wordt. Alhoewel dit huurteam alleen metingen van de huurprijs doet (en niet bijvoorbeeld zaken rondom servicekosten) is dit wel een steun in de rug van huurders.

Opvallende zaken

Den Haag laat zich van zijn beste kant zien in de informatievoorziening en door het gemeentelijke Huurteam. Dat de stad gehele wijken uitsluit van verdere verkamering is wel zorgelijk, zeker als de stad de ambities waar wil maken.

5. Enschede

Punten (totaal 23)



Toelichting

Enschede heeft binnen de grote studentensteden een hele aparte positie. Het tekort is bijna weggewerkt in deze stad. Doordat de gemeente in toenemende mate te maken kreeg met kamerbewoning voor kwetsbare doelgroepen (niet-studenten) heeft de gemeente besloten om geen vergunningen voor kamerbewoning meer uit te geven tot 2021. Voor de huisvestingsvraag die eventueel toch nog bestaat wordt alleen gekeken naar de corporatiesector. Hierdoor scoort de gemeente slecht op het gebied van de particuliere sector en goed in de corporatiesector.

Op het gebied van informatievoorziening heeft de stad haar eigen kamersite opgericht, waar studenten gratis kamers kunnen aanbieden en erop reageren. Er wordt gewerkt aan een onderdeel op deze site dat ingaat op de rechten en plichten van huurders, maar dat is voorlopig nog niet gerealiseerd. Verder is de informatie voor verhuurders ook op orde, al kunnen die nu natuurlijk geen vergunningen aanvragen.

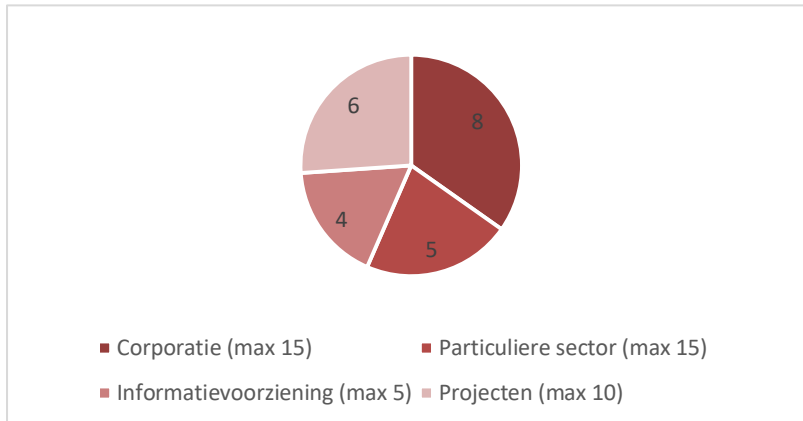
De stad onderzoekt verder wel de mogelijkheid voor een huurteam, maar verwacht deze niet goed te kunnen financieren. Wellicht dat hier een taak voor het rijk ligt, aldus de stad. Verder is er een denktank van studenten en alumni opgezet die meedenkt over het behoud van talent in de regio.

Opvallende zaken

Enschede is een vreemde eend in de bijt van de grote studentensteden. Doordat het tekort grotendeels opgelost is, heeft de stad een minder grote opgave dan veel andere steden. Voor de opgave die er nu nog ligt wordt voornamelijk naar de corporatiesector gekeken.

5. Rotterdam

Punten (totaal 23)



Toelichting

Rotterdam is bezig met het opstellen van een lange termijn plan voor studentenhuysvesting. In 2019 is dit plan echter nog niet gefinaliseerd. Op de korte termijn is de stad wel van plan om het tekort van 2100 woningen grotendeels weg te werken en om meer middenhuur te realiseren voor young professionals. Hiermee moet er meer doorstroom komen. De stad is in 2019 begonnen met gesprekken om een actieplan voor studenten en jongerenhuysvesting op te stellen. De bedoeling is om hier ook studenten bij te betrekken.

Voor studenten heeft de stad een duidelijke internetpagina waar uitgebreid ingegaan wordt op de juridische valkuilen en ook doorverwezen wordt naar instanties zoals het Huurteam. Voor verhuurders is de informatie iets minder duidelijk. Zo wordt van verhuurders gevraagd dat er voorwaarden voor vrijwilligerswerk in het huurcontract moeten staan. Wat dat voor voorwaarden zijn, blijft helaas nog vaag. De LSVb vindt het onredelijk dat er vrijwilligerswerk staat tegenover het recht op wonen en dit kost de stad dan ook punten op het gebied van de particuliere sector. Verder heeft de stad wel een van de goedkoopste omzettingvergunningen.

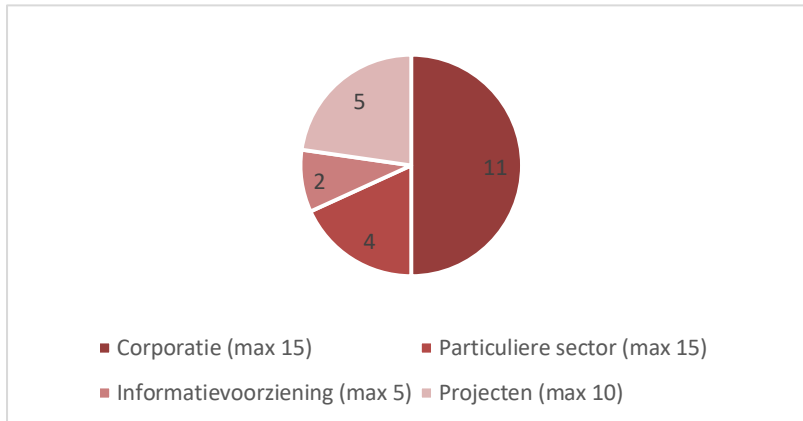
Rotterdam heeft al jaren een huurteam dat huurders bijstaat. Echter vraagt dit huurteam wel op no cure, no pay-basis geld voor hun diensten. Dit kan een drempel opwerpen voor huurders om met hun problemen naar het huurteam toe te stappen.

Opvallende zaken

Rotterdam hanteert met de eisen rondom vrijwilligerwerk een aparte voorwaarde voor verhuysering. Hoe dat in de praktijk precies uitwerkt is lastig te achterhalen.

6. Leiden

Punten (totaal 22)



Toelichting

Leiden wordt relatief goed gewaardeerd door de corporatiesector. Daarnaast onderhoudt de gemeente goed contact met onderwijsinstellingen in de Taskforce studentenhuysvesting en heeft het een convenant met studentenorganisaties in Leiden die gesprekspartner zijn bij toekomstige plannen. Hierdoor staan al iets meer dan 1300 eenheden gepland voor de komende jaren.

De stad wordt echter ook gekenmerkt door hele restrictieve regels voor het omzetten van panden voor kamerverhuur. De kosten voor een vergunning bedragen €842,15 en in de hele stad bestaan quota. Zo mag 20% van de straten in de binnenstad uit kamerverhuurpanden bestaan, 8% voor de schil rondom de binnenstad en 5% voor de rest van de stad. Daarboven op komt dat er twee niet verkamerde panden tussen twee kamerpanden moeten liggen. Hiermee is Leiden een van de strengste steden op dit gebied.

Op dit moment is de gemeente bezig met het in kaart brengen van de verkamerde panden in de stad in de hoop zo illegaal verkamerde panden te legaliseren. Dit heeft als voordeel dat huurders een sterkere rechtspositie hebben en dat er beter op veiligheidsvoorwaarden kan worden gecontroleerd. Echter plukt Leiden op het moment nog vooral de negatieve vruchten van dit streven.

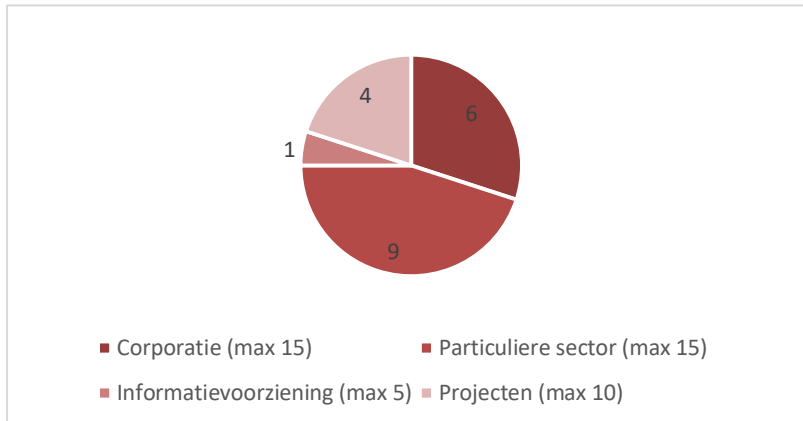
Leiden heeft afgelopen jaar een woonvisie aangenomen waarin geld vrijgemaakt wordt voor het oprichten van een Huurteam. De LSVb is erg blij met deze daad van de stad.

Opvallende zaken

Leiden heeft niet langer een stop op verkamering, maar de nieuwe quota zijn erg streng. Het is hopen dat dit beleid inderdaad leidt tot het oplossen van veel illegale situaties. Door het oprichten van een huurteam steekt de stad huurders een hart onder de riem.

7. Eindhoven

Punten (totaal 20)



Toelichting

Eindhoven heeft van de dertien grote studentensteden de meest gunstige voorwaarden om een omzettingsvergunning aan te vragen. Deze kost slechts €291,- en is nodig vanaf 3 bewoners. Enkele wijken zijn wel uitgesloten van nieuwe verkamering, maar dit zijn er nog weinig. De relatief soepele voorwaarden voor een omzettingsvergunning komen ook omdat Eindhoven een veel breder segment van de bevolking in kamerbewoning huisvest dan alleen studenten.

In Eindhoven was de nood afgelopen jaar aan de man toen de instroomcijfers hoger bleken dan verwacht. Er werd een couchsurfing project opgezet om de piekopvang te organiseren en huisvester Vestide bouwde in rap tempo 300 tijdelijke woningen. Voor de komende jaren heeft de stad een opgave omdat verwacht wordt dat de instroom zal blijven groeien. Op het moment wordt voornamelijk nog gekeken naar woon 'concepten' als Student Hotel, Xior en Holland2stay om het tekort op te lossen. De LSVb is kritisch over dergelijke woon 'concepten' omdat deze met hun hoge prijzen de betaalbaarheid onder druk zetten.

De stad heeft verder een adequate informatievoorziening voor verhuurders, maar heeft geen informatie over huisvesting specifiek voor studenten. Dit is jammer omdat de stad wel veel inzet op private partijen.

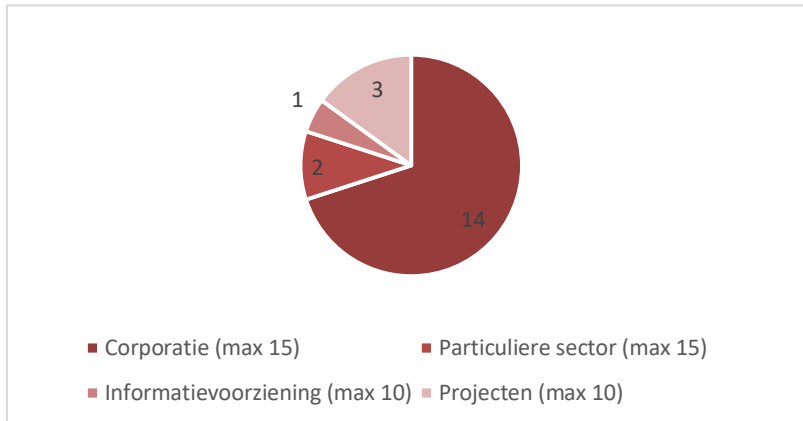
Wel is de stad de optie om een huurteam op te zetten aan het onderzoeken. Dit is een positieve ontwikkeling waarmee hopelijk ook het tekort aan goede informatie voor jongeren die op kamers gaan enigszins verholpen kan worden. Verder heeft de stad in de categorie projecten een actieve studentengemeenschap genaamd stehven, die ook meedenkt in huisvestingsvraagstukken.

Opvallende zaken

Eindhoven heeft de soepelste verkameringsregels van de grote studentensteden, maar kijkt ook nog veel naar dure woon 'concepten' om het tekort in de stad op te lossen. De stad is verder de mogelijkheden voor een huurteam aan het onderzoeken.

7. Wageningen

Punten (totaal 20)



Toelichting

Wageningen wordt als beste gewaardeerd door de corporatiesector, maar scoort ook het slechtste op het onderdeel particuliere sector. Dat komt doordat de stad een gemeentewijd quotum heeft opgelegd, waarbij maar 5% van alle straten uit kamerverhuurpanden mogen bestaan. Hierdoor is de capaciteit voor nieuwe studentenpanden erg afgenomen. Hierdoor heeft de stad veel punten verloren op het gebied van de particuliere sector. Voor nu lukt het nog om de vraag redelijk op te vangen in de corporatiesector, maar de universiteit groeit snel en het is dus maar de vraag of dit op langere termijn ook gaat lukken.

Het overleg tussen de corporatie, gemeente en onderwijsinstellingen gaat erg goed. Zo wordt er een jaarlijkse monitor studentenhuisvesting opgesteld die een prognose stelt voor de te verwachten studentencijfers en de bouwopgave. Op basis van deze monitor worden nieuwe bouwafspraken gemaakt.

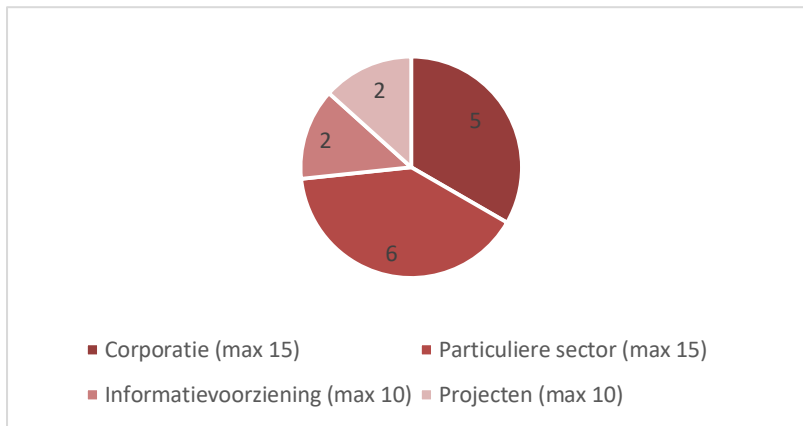
Verder scoort Wageningen niet zo goed op het onderdeel informatievoorziening. Er is informatie voor verhuurders over de scherpe omzettingsregels, maar deze is vrij lastig te lezen en te begrijpen. Voor (aankomende) studenten biedt de stad verder geen informatie op hun site. De stad heeft wel verschillende balies waar studenten met vragen over housing terecht kunnen, zoals de Housing Desk en het Startpunt Wageningen, maar mist nog een echt huurteam.

Opvallende zaken

Wageningen heeft de regels voor omzettingsvergunningen sterk verscherpt. Hierdoor behoort de stad nu tot een van de strengste steden in het land op dit gebied. De stad scoort daarentegen erg goed op het gebied van samenwerking met studentenhuisvester Idealis. Wel heeft de stad nog een opgave in de informatievoorziening. Wellicht dat de nieuwe studentenbond S.A.W. hier een rol in kan spelen.

8. Tilburg

Punten (totaal 15)



Toelichting

Afgelopen zomer bleek dat Tilburg een probleem met studentenhuysvesting heeft toen plots een studentencamping ingericht moest worden voor internationale studenten. De universiteit heeft zich de afgelopen goed geprofileerd op internationaal vlak en groeit daardoor sneller dan de meesten aan zagen komen. Hiermee staat de stad voor een huysvestingsvraagstuk waar het in 2019 nog geen antwoord op heeft kunnen formuleren.

De stad heeft geen eigen corporatie specifiek voor studentenhuysvesting. Wonenbreburg biedt wel 1400 eenheden aan voor studenten en de SSH heeft nog 705 woningen, maar de stad heeft dus een relatief groot marktsegment. De stad valt in de middenmoot wat betreft de punten voor particuliere sector. Een omzettingvergunning kost €543,25 en door het spreidingsbeleid mogen er binnen een straal van 50 meter geen twee panden verkamerd zijn.

De oplossing van het huysvestingsvraagstuk komt hierdoor voor een groot deel te liggen op grote marktpartijen. Voorbeelden hiervan zijn de Cobben-campus of het Student Hotel-achtige Student Housing Holland. Beide woon-‘concepten’ zetten de betaalbaarheid met hoge huren en servicekosten flink onder druk. Dit is in principe geen probleem als het een luxe aanvulling op de reguliere huysvesting betreft, maar wanneer de keuze is tussen een tentje of een dure hotelkamer is er iets mis.

Ondertussen is het debat over huysvesting in Tilburg wel los gekomen. Door toedoen van een studentenfractie in de studentenraad zijn de koppen in de stad bij elkaar gestoken en wordt een begin gemaakt aan een convenant waar een integrale aanpak van studentenhuysvesting opgesteld wordt. Voor 2019 kwam dit echter wel te laat.

Wat betreft informatievoorziening heeft Tilburg een goede en uitgebreide informatievoorziening voor verhuurders. De 50 meter regel wordt helder uitgelegd en een lijst met kamerverhuurpanden is beschikbaar op de site van de gemeente. Voor studenten heeft de gemeente echter geen aparte informatievoorzieningen. Hier zou nog een slag geslagen kunnen worden.

Bijlagen

Bijlage 1: Studentenaantallen per stad

(Bron: Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2019, figuur 3.15 en figuur 3.16, en CBS)

Stad	Aantal inwoners	Aantal uitwonende studenten	Aantal studenten	Percentage studenten op totale stads- bevolking
Amsterdam	862 965	48 900	109 600	12.7%
Delft	103 163	16 400	28 300	27.4%
Den Haag	537 833	17 400	30 800	5.7%
Eindhoven	231 642	13 100	32 400	14%
Enschede	158 261	11 900	26 500	17%
Groningen	231 299	37 700	58 100	25.1%
Leiden	124 899	15 200	33 800	27.1%
Maastricht	121 565	16 100	22 100	18.2%
Nijmegen	176 731	18 800	43 000	24.3%
Rotterdam	644 618	27 000	66 600	10.3%
Tilburg	217 259	12 600	27 700	12.7%
Utrecht	352 866	28 100	62 800	17.8%
Wageningen	38 774	7 700	12 200	31.5%

Bijlage 2: Tekort per stad

(Bron: Kamerbrief Voortgang Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting d.d. 24 juni 2019)

Stad	Geconstateerd tekort	Ambities termijn	korte Periode	Ambities langere termijn
Amsterdam	9.400	9.400	Tot 2022	
Arnhem	0	0	Nvt	
Delft	3.400-5.700	2000	Tot 2023	Aanvullende plannen nog in voorbereiding
Den Haag	2.700	1.900	Tot 2020	Realiseren 3000 extra woningen voor 2026
Eindhoven	1.000-1.500	300 tijdelijk	Tot 2019	Aanvullende plannen nog in voorbereiding
Enschede	283	183	Tot 2020	
Groningen	4.000-4.500 tot 2025	3.000	Tot 2021	Realiseren 1.000-1.500 extra woningen voor 2025
Leeuwarden	0	0	Nvt	Realiseren 1.400 woningen in centrum voor 2026
Leiden	1.200, voorzien tekort groeit naar 2.700 in komende jaren	2.240	Tot 2023	Het nu voorziene tekort van 2.700 is vrijwel geheel ingelopen in 2026
Maastricht	Nihil, voorzien tekort van 2.900 in 2024	2.900	Tot 2024	

Nijmegen	900	560	Tot 2023	Realiseren 400 extra woningen
Rotterdam	2.100 tot 2025	2.000	Tot 2021	
Den Bosch	450-500	450-500	Tot 2023	
Tilburg	Nihil, voorzien tekort van 1.050 in 2025/2026	360	Tot 2022	980 tot 2025/2026
Utrecht	8.575	2.527	Tot 2023	Aanvullende plannen nog in voorbereiding
Wageningen	0, vraag loopt op met 1.725 in 2023/2024	1.474	Tot 2024	

Bijlage 3: Overzicht omzettingsvergunningen in de grote studentensteden

(Bron: Inventarisatie LSVb voorjaar 2020)

Gemeente	Kosten Omzettingsvergunning	Voorwaarden WOZ	Voorwaarden Grootte	Nodig bij aantal bewoners	Quota	Overige voorwaarden
Amsterdam (voor 1 april 2020)	550	Nvt	Gemeenschappelijke ruimte min 11m ² en 3 meter breed	3	Nee	-
Amsterdam (na 1 april 2020)	550	Nvt	Gemeenschappelijke ruimte min 11m ² en 3 meter breed	3	Wijk en pandquota, zie link	Iedere huurder apart contract, vanaf 6 kamers moet woning brandveilig geschikt verklaard worden
Arnhem	93	Nvt	Nvt	Nvt	Vergunning nodig in Centrum en Spijkerkwartier; Spijkerkwartier worden geen vergunningen uitgegeven	Nvt
Delft	1507,05	Alleen woningen met WOZ lager dan 265.000	20m ² per bewoner (met gedeelde vertrekken)	3	Nee	Leefbaarheidstoets en geluidsoverlast check
Den Haag	471,65	Nvt	12m ² per bewoner (met gedeelde vertrekken)	4	Schildersbuurt, Transvaalkwartier, Regentes- en Valkenboskwartier, Rustenburg- Oostbroek en Laakkwartier	Nvt
Eindhoven	291	Nvt	Nvt	3	Woensel-West, Limbeek Noord en Zuid, Bennekel-oost, Doornakkers oost en west	Leefbaarheidstoets (30 meter van elkaar), kwaliteit pand

Enschede	309,70 (per kamer)	Nvt	Nvt	3	Tot 2021 geeft de gemeente geen vergunningen meer uit, behalve corporaties	
Groningen	658	Nvt	Nvt	Nvt	Geven er tot verhuurdervergunningssysteem afgerond is, (bijna) geen meer uit	
Leiden	842,14	Nvt	Nvt	2	20% voor straten in de binnenstad, 8% voor de schil rondom de binnenstad, 5% voor overige straten	Twee niet verkamerde panden tussen verkamerde panden
Maastricht	-	Nvt	Woningen kleiner dan 110m ² niet splitsen	Nvt	Totaal 40 kamer panden, 40 zelfstandige woningen per jaar, 40 ombouw monumentaal pand, geen max in centrum, 20% in stedelijk gebied, 10% in stadsrand	4 niet kamerpanden tussen twee kamerpanden
Nijmegen	849,05	Alleen hoger dan 220.000	Nvt	3	Nvt	Niet 2 kamerpanden rondom 1 normaal pand, leefbaarheidstoets
Rotterdam	78,60	Nvt	18m ² per bewoner (met gedeelde vertrekken)	4	Nvt	Vrijwilligerswerk of aantoonbare goede invloed op buurt
Tilburg	543,25	Nvt	Nvt	3	Nvt	Binnen 50m geen twee verkamerde panden, leefbaarheidstoets
Utrecht	336,30 omgevingsvergunning, 3001,85 omzettingvergunning	Nvt	18m ² per bewoner (met gedeelde vertrekken)	3	Nvt	Leefbaarheidstoets en volkshuisvestelijke toets
Wageningen	-	Nvt	Nvt	2	5% van alle straten max	Leefbaarheidstoets
Zwolle	412	Nvt	Woningen kleiner dan 85m ² niet splitsen, bij vijf personen 100m ² , minimaal 25m ² pp zijn	Nvt	Verschillende wijken max. 10% per straat	Verstoring leefmilieu en 1,5 m ² pp voor fietsen en afvalcontainers

Literatuur

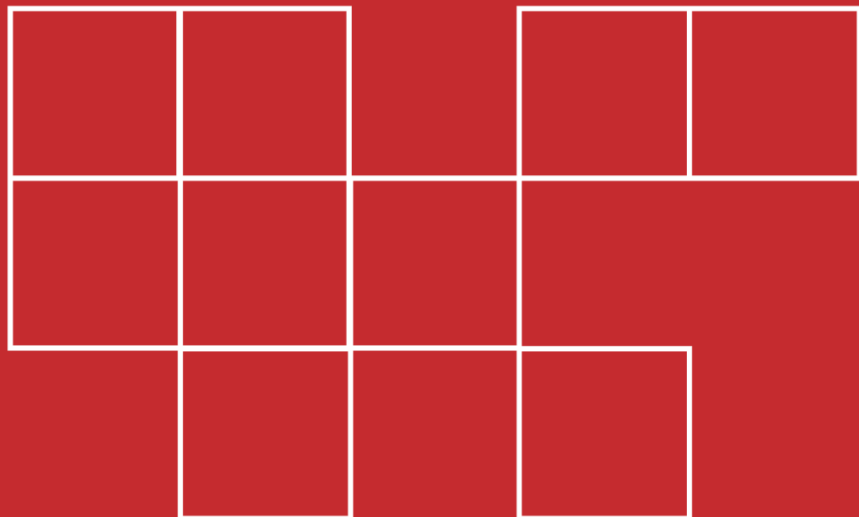
ABF Research (2019), *Landelijke Monitor Studentenhuisvesting*. Uitgevoerd in opdracht van Kences en het Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties. Geraadpleegd via: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2019/10/03/landelijke-monitor-studentenhuisvesting-2019>

Centraal Bureau voor de Statistiek (2019), *Statline: Regionale Kerncijfers Nederland*. Geraadpleegd via: <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/70072NED/table?fromstatweb>

LSVb (2018), *Check-je-kamer rapportage: Prijzen onzelfstandige kamers in Nederlandse Studentensteden over 2018*. Geraadpleegd via: <https://lsvb.nl/wp-content/uploads/2020/02/Check-je-kamer-rapportage-2018-.pdf>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2018), *Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting*. Geraadpleegd via: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2018/10/05/actieplan-studentenhuisvesting-2018-2021>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2019), *Kamerbrief voortgang landelijk actieplan studentenhuisvesting*. Geraadpleegd via: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2019/06/24/kamerbrief-voortgang-landelijk-actieplan-studentenhuisvesting>



Postadres:

Postbus 1335
3500 BH Utrecht

Bezoekadres:

Drieharingstraat 6
3511 BJ Utrecht

Contactgegevens:

030 231 6464
Lsvb@lsvb.nl