

Studentenhuisvesting door de ogen van jongerenhuisvesting

Onderzoek naar studentenhuisvesting bij
woningcorporatie met jongerenhuisvesting



Peter Paul Bussink
Masterthesis Vastgoedkunde
Rijksuniversiteit Groningen

Studentenhuisvesting door de ogen van jongerenhuisvesting

Onderzoek naar studentenhuisvesting bij
woningcorporatie met jongerenhuisvesting

Auteur:

Peter Paul Bussink

Opleiding:

Rijksuniversiteit Groningen
Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen
Master Vastgoedkunde

Begeleiders:

Rijksuniversiteit Groningen: dr. P.R.A. Terpstra
Nijestee: ir. R. Bouma

Aantal pagina's: 65

Voorblad:

Linker figuur: jongerencomplex Lage der A
Rechter figuur: jongerencomplex Antillenstraat

Voorwoord

Voor u ligt de scriptie "studentenhuisvesting door de ogen van jongerenhuisvesting". De scriptie is geschreven ter afronding van de master Vastgoedkunde aan de Rijksuniversiteit Groningen.

Aanleiding voor het onderzoek naar studentenhuisvesting was een gesprek met ir. Roelof Bouma, portfoliomanager, over beleidsvraagstukken binnen Nijestee. Het onderwerp studentenhuisvesting kwam daarbij snel aan bod. Ik had al enige artikelen gelezen over de studentenhuisvesting in Groningen. Als student wekte dit snel mijn interesse, mede omdat het dicht bij mijn belevingswereld staat. Na de periode van onderzoek is het nog veel boeiender geworden om met mensen over studentenhuisvesting te praten of in discussie te gaan.

De ruim vijf maanden die ik bij Nijestee aan het onderzoek heb besteed zijn prettig verlopen. Ik wil graag de mensen bij Nijestee bedanken voor hun tijd en bereidheid om te helpen. Een prettige werksfeer helpt bij het doorlopen van een lang project. In het bijzonder dank ik ir. Roelof Bouma voor de goede begeleiding en betrokkenheid. Dit waardeer ik zeer.

Ook wil ik de mensen bedanken die hebben mee gewerkt aan de interviews. Tot slot wil ik mijn begeleider vanuit de Ruimtelijke Wetenschappen, dr. P.R.A. Terpstra danken voor de kritische blik en verdere begeleiding tijdens de totstandkoming van mijn onderzoek.

Veel leesplezier toegewenst!

Groningen, 12 oktober 2009

Peter Paul Bussink

Samenvatting

In deze scriptie wordt inzicht gegeven in de kwalitatieve en kwantitatieve huisvestingsvraag in Groningen en op welke wijze woningcorporatie Nijestee hierop in kan spelen. Aanleiding van het onderzoek is de toenemende vraag naar studentenhuisvesting in Groningen. De woningcorporaties in Groningen worden gezien als de partijen die een grote opgave van studentenwoningen kunnen realiseren.

In het onderzoek staat de volgende probleemstelling centraal:

Welke toevoegingen en/of aanpassingen kan Nijestee aan haar woningvoorraad doen om op de vraag van studentenhuisvesting in te kunnen spelen.

De theoretische begripsverkenning gaat in op het verschil tussen jongeren- en studentenhuisvesting. Het verschil in doelgroepenbeleid kan verklaard worden door de mate politieke aandacht voor een bepaalde groep. Nijestee is een corporatie die jongerenhuisvesting toepast. Het onderzoek is ingegaan op welke consequenties het toepassen van jongerenhuisvesting heeft op de kansen van studenten bij toewijzing van woonruimten. Ook is onderzocht waarom woningcorporaties specifiek aan studentenhuisvesting doen en op welke wijze hiermee wordt omgegaan in de ontwikkeling en beheer van woonruimten voor studenten.

Middels een enquête onder de huurders van jongerencomplexen is gebleken dat het merendeel (74%) student is. Verder is de grote doorstroomvraag naar grotere woonruimte bij de huurders van de jongerencomplexen opvallend. Interviews met woningcorporaties in studentensteden laten zien dat specifieke studentenhuisvesting met name afwijkt in administratief beheer en de communicatie richting de studenten.

Geconcludeerd is dat in Groningen behoefte is aan zelfstandige woonruimten. Studenten hebben een kwaliteitsvraag waarvoor zij ook willen betalen. Studenten willen globaal voor woonruimten tussen de 25 en 35 m² tot €350 aan woonlasten betalen. Voor de doorstroomvraag is ruimte tot woonlasten van €400. Wonen in het centrum of aan de westzijde van het centrum heeft voor de voorkeur. Openbaar vervoer en supermarkten zijn op loopafstand gewenst. Nijestee wordt geadviseerd om een bijdrage te leveren in het kwalitatieve en kwantitatieve tekort door zich te richten op permanente en deels tijdelijke wooneenheden. Door zich te richten op de doorstroomvraag van studenten blijft Nijestee name actief op de midden- en eindketen van de studentenhuisvesting. Met de tijdelijk wooneenheden richt Nijestee zich meer op de urgente huisvestingsvraag van startende studenten. In het beheer van de jongerencomplexen zijn niet direct aanpassingen of toevoegingen aan te geven die voor Nijestee noodzakelijk zijn. Het grote aandeel zelfstandige wooneenheden leidt tot minder beheeraanpassingen dan onzelfstandige wooneenheden.

Inhoudsopgave

Voorwoord	5
Samenvatting	7
1. Inleiding	11
1.1 <i>Aanleiding</i>	11
1.2 <i>Probleemstelling, doelstelling en vraagstelling</i>	12
1.3 <i>Definiëring begrippen</i>	13
1.4 <i>Praktische en wetenschappelijke relevantie</i>	14
1.5 <i>Onderzoeksopzet</i>	15
1.5.1 Type onderzoek	15
1.5.2 Aanpak	16
1.6 <i>Leeswijzer</i>	18
2. Theoretische begripsverkenning	19
2.1 <i>Begripsverkenning studenten- en jongerenhuisvesting</i>	19
2.1.1 Jongerenhuisvesting	19
2.1.2 Studentenhuisvesting	19
2.1.3 Onderscheid jongeren- en studentenhuisvesting	21
2.2 <i>Rol woningcorporaties</i>	21
2.3 <i>Hypothesen</i>	22
3. Ontwikkelingen in de studentenhuisvesting	23
3.1 <i>Geschiedenis studentenhuisvesting</i>	23
3.2 <i>Stad en kennis</i>	24
3.2.1 Ontwikkelingen hogere onderwijsinstellingen	25
3.3 <i>Landelijke ontwikkelingen</i>	27
3.3.1 Demografische ontwikkelingen	27
3.3.2 Internationalisering	28
3.3.3 Bachelor-mastersysteem	29
3.3.4 Campuscontracten	29
3.4 <i>Woonruimte vraag studenten</i>	30
3.4.1 Binnen of buiten de stad	30
3.4.2 Zelfstandig / onzelfstandige woonruimte	31
3.5 <i>Conclusie</i>	32
4. Studentenhuisvesting in Groningen	33
4.1 <i>Akkoord van Groningen</i>	33
4.2 <i>Aantal studenten</i>	33
4.3 <i>Aanbod studentenhuisvesting</i>	34
4.4 <i>Vraag studentenhuisvesting</i>	37
4.5 <i>Conclusie</i>	40
5. Woningcorporaties en studentenhuisvesting	42
5.1 <i>Nijestee en studentenhuisvesting</i>	42
5.1.1 Toewijzing	42
5.1.2 Ontwikkelingsaspecten	43
5.1.3 Beheeraspecten	44
5.1.4 Conclusie	45
5.2 <i>Resultaten enquête jongerencomplexen Nijestee</i>	46
5.2.1 Doelgroepenbeleid	47
5.2.2 Woonwensen	49
5.2.3 Tevredenheid bewoners	51

5.2.4	Conclusie	53
5.3	<i>Beleid woningcorporaties</i>	54
5.3.1	Doelgroepenbeleid	54
5.3.2	Ontwikkelingsaspecten	55
5.3.3	Beheeraspecten	57
5.3.4	Conclusie	59
6.	Conclusie en aanbevelingen	60
6.1	<i>Toets hypothesen</i>	60
6.2	<i>Algehele conclusie</i>	61
6.3	<i>Aanbevelingen</i>	62
	Literatuurlijst	63
	Bijlagen	

1. Inleiding

In het eerste hoofdstuk wordt beschreven waarom en hoe dit onderzoek is uitgevoerd. In de eerste paragraaf wordt de aanleiding beschreven. Vervolgens wordt in paragraaf 1.2 de probleemstelling, doelstelling en vraagstelling neergezet. In paragraaf 1.3 worden gebruikte begrippen gedefinieerd. Paragraaf 1.4 beschrijft de wetenschappelijke en praktische relevantie van het onderzoek. De methode van onderzoek zal in paragraaf 1.5 worden behandeld. Afsluitend zal paragraaf 1.6 als leeswijzer dienen voor dit onderzoek.

1.1 Aanleiding

Het aantal studenten in Groningen steeg in het collegejaar 2007/2008 met 6%. Dat collegejaar studeerden bijna 47 duizend studenten in Groningen. Studentenhuisvesting is in Groningen van vitaal belang. De helft van de mensen die in de stad Groningen wonen is jonger dan 35 jaar. Deze jongeren zijn belangrijke economische en culturele motoren van de stad. Het jonge imago en het bekend staan als een studentenstad is belangrijk voor Groningen. Om dit imago te behouden en te versterken is goede studentenhuisvesting van groot belang.

In woningmarktonderzoeken geven jongeren aan dat zij de voorkeur hebben aan zelfstandige wooneenheden i.p.v. onzelfstandige wooneenheden. Het aantal zelfstandig wonende jongeren neemt echter af. De doorstroming van jongeren van onzelfstandige wooneenheden naar zelfstandige wooneenheden stukt. De prijs, beschikbaarheid en aantrekkelijkheid van de (binnenstedelijke) locatie speelt hierin een belangrijke rol. Tegelijkertijd stijgt het aantal kamerverhuurpanden aanmerkelijk, welke veelal rond de binnenstad gesitueerd zijn. Dit duidt erop dat de kwalitatieve vraag en daarmee ook de kwantitatieve vraag van de jongeren onvoldoende bediend wordt (KAW, 2008).

Door de gemeente Groningen wordt onderzoek gedaan naar de reden waarom een bepaalde groep studenten niet in Groningen woont. Verondersteld wordt dat dit om de helft van de studenten gaat. Zowel de Rijksuniversiteit Groningen (RuG) en de Hanze Hogeschool (HG) willen nieuwe prognoses over de verwachte ontwikkelingen van het aantal studenten leveren. Ook wordt onderzoek gedaan naar de woonwensen van de studenten. Dit zal vernieuwde gegevens leveren in opvolging van het rapport "Zo willen studenten in Groningen wonen" dat in 2004 is uitgevoerd in opdracht van woningcorporatie Lefier (voorheen Woningcorporatie In). Eind 2009 moet het onderzoek leiden tot een actieplan jongerenhuisvesting. In dit actieplan geven de partners van het akkoord van Groningen (hierin hebben de Rijksuniversiteit Groningen, de Hanzehogeschool Groningen en de gemeente Groningen besloten gezamenlijk te investeren in de Groningse innovatie en kennisinfrastructuur) aan hoe zij de opgave voor de komende jaren gaan oppakken.

Rol woningcorporaties

Woningcorporatie Nijestee en Lefier worden door de gemeente Groningen gezien als de partijen die een grote opgave van studentenwoningen kunnen realiseren. De bereidheid om in

studentenhuisvesting te investeren is bij deze woningcorporaties aanwezig. Daarbij hebben de woningcorporaties het organiserend vermogen en de financiële middelen om een substantiële bijdrage te leveren aan invulling van de opgave. Studentenhuisvesting past ook binnen de maatschappelijke taak van corporaties. In dit onderzoek wordt daarom de focus gelegd op de rol van woningcorporaties in de studentenhuisvesting.

Voor woningcorporatie Nijestee vormen studenten een belangrijke doelgroep. Nijestee richt zich wat betreft studentenhuisvesting voornamelijk op de bestaande voorraad, omdat zij veel geschikte woningen voor deze doelgroep hebben. Hiervan is een deel nauwelijks aantrekkelijk voor andere groepen en voor een groot deel gelegen in en nabij het centrum.

Nijestee ziet de woningmarkt als een voorraadmarkt, waarbij startende huishoudens zoals studenten bij voorkeur hun plek vinden in de bestaande goedkopere woningen om later te kunnen doorstromen naar betere en duurdere woningen. Toevoeging (van enige omvang) van kleine goedkope woningen voor studenten is slechts verantwoord indien deze kwaliteit (product en locatie bestaande voorraad) onvoldoende aanwezig is of vrijkomt. Behalve toevoeging behoort ook aanpassing van de bestaande voorraad tot de mogelijkheden.

Nijestee wil beter inzicht hebben in:

- de kwalitatieve en kwantitatieve vraag van studenten,
- hoeverre ze met haar bestaande voorraad hierin kan voorzien en
- welke aanpassingen of toevoegingen van de voorraad en beheer nodig zijn.

1.2 Probleemstelling, doelstelling en vraagstelling

Uit de aanleiding komt het belang van het onderzoek naar voren. In deze paragraaf wordt de probleemstelling, doelstelling en vraagstelling van dit onderzoek uiteengezet.

Probleemstelling

Welke toevoegingen en/of aanpassingen kan Nijestee aan haar woningvoorraad doen om op de vraag van studentenhuisvesting in te kunnen spelen.

Doelstelling

Inzicht krijgen in de kwalitatieve en kwantitatieve studentenhuisvestingsvraag in Groningen. Hieruit dient naar voren te komen op welke wijze Nijestee hierop in kan spelen.

Vraagstelling

Op welke wijze kan woningcorporatie Nijestee voldoen aan de vraag van studentenhuisvesting in Groningen?

Deelvragen

Om tot beantwoording van de vraagstelling te komen zijn deelvragen opgesteld. De deelvragen dienen tevens als structurering van het onderzoek.

1. Theorie

- 1.1 Wat is studentenhuisvesting? (en hoe verhoudt dit zich tot jongerenhuisvesting?)
- 1.2 Welke rol speelt een woningcorporatie in de studentenhuisvesting?

2. De ontwikkeling van studentenhuisvesting

- 2.1 Welke landelijke ontwikkelingen in de studentenhuisvesting zijn er?
- 2.2 Hoe ziet de studentenhuisvesting er nu en in de nabije toekomst in Groningen uit?

3. Woningcorporaties en studentenhuisvesting

- 3.1 Hoe voorziet Nijestee in de studentenhuisvestingvraag?
- 3.2 Welke vraag (kwalitatief/kwantitatief) hebben studenten in Groningen?
- 3.2 Hanteren woningcorporaties een specifiek studentenhuisvestingsbeleid en waarop is dit gebaseerd?
- 3.3 Op welke wijze spelen woningcorporaties in op de vraag naar studentenhuisvesting?

4. Conclusie

- 4.1 Wat zouden aantrekkelijke aanpassingen kunnen zijn in de studentenhuisvesting in Groningen?
- 4.2 Welke opties zijn er voor Nijestee om studenten goed/beter te bedienen in de huisvestingsvraag?

1.3 Definiëring begrippen

- Jongere: persoon van 18-26 jaar (grenzen gekozen op basis van leeftijdsgrenzen studiefinanciering en grens voor jongerenhuisvesting).
- Huishouden gevormd door jongere(n): huishouden waarvan het hoofd 18-26 jaar is, niet inwonend bij ouders.
- Student: persoon met een voltijdstudie die bij de Informatie Beheer Groep (IBG) is ingeschreven bij een HBO-opleiding of WO-opleiding.
- Inkomen: onderscheid tussen laag en hoog inkomen is gebaseerd op de grens van het minimum inkomen.
- Onzelfstandige woonruimte: woonruimte zonder eigen voordeur, keuken, toilet en douche.
- Zelfstandige wooneenheid: wooneenheid met eigen voordeur, bedoeld voor alleenstaanden en/of studenten.
- Zelfstandige woning: "gewone woning".
- Jongerenhuisvesting: totaal aan zelfstandige woningen, zelfstandige wooneenheden en onzelfstandige woonruimte.

(Companen, 2002, bewerkt)

1.4 Praktische en wetenschappelijke relevantie

Bij de praktische relevantie gaat het om het oplossen van het gestelde probleem door het verzamelen van informatie die men verwacht te kunnen benutten om dit probleem op te lossen. Zo dient een problematische situatie in de praktijk te veranderen in een meer gewenste situatie (Baarda & Goede, 2001). Met de resultaten van dit onderzoek heeft Nijestee meer inzicht op de kwalitatieve en kwantitatieve vraag van studenten. Het onderzoek kan gebruikt worden om beter inzicht te krijgen hoe studenten nu en in de toekomst wellicht beter bediend kunnen worden. Dit draagt bij aan de positieve kansen van studenten op de woningmarkt. Indirect profiteren andere actoren, zoals de gemeente Groningen en de hogere onderwijsinstellingen van de kennis over studentenhuisvesting bij woningcorporaties. Dit kan helpen bij het creëren van een scherpere visie op het huisvesten van studenten, hetgeen zal moeten zorgen voor betere oplossingen van vraagstukken daaromtrent.

De wetenschappelijke relevantie richt zich op het ontwikkelen van een algemeen toepasbare theorie. Dit onderzoek draagt bij aan het ontwikkelen van meer kennis over de studentenhuisvesting bij woningcorporaties. Met name de uitwerking betreffende het onderscheid van de begrippen jongeren- en studentenhuisvesting is daarin interessant.

1.5 Onderzoeksopzet

In deze paragraaf wordt het type onderzoek, de onderzoeksmethodologie en de aanpak van het onderzoek beschreven.

1.5.1 Type onderzoek

Het onderzoek bestaat uit drie delen:

1. Theoretisch begripsverkenning

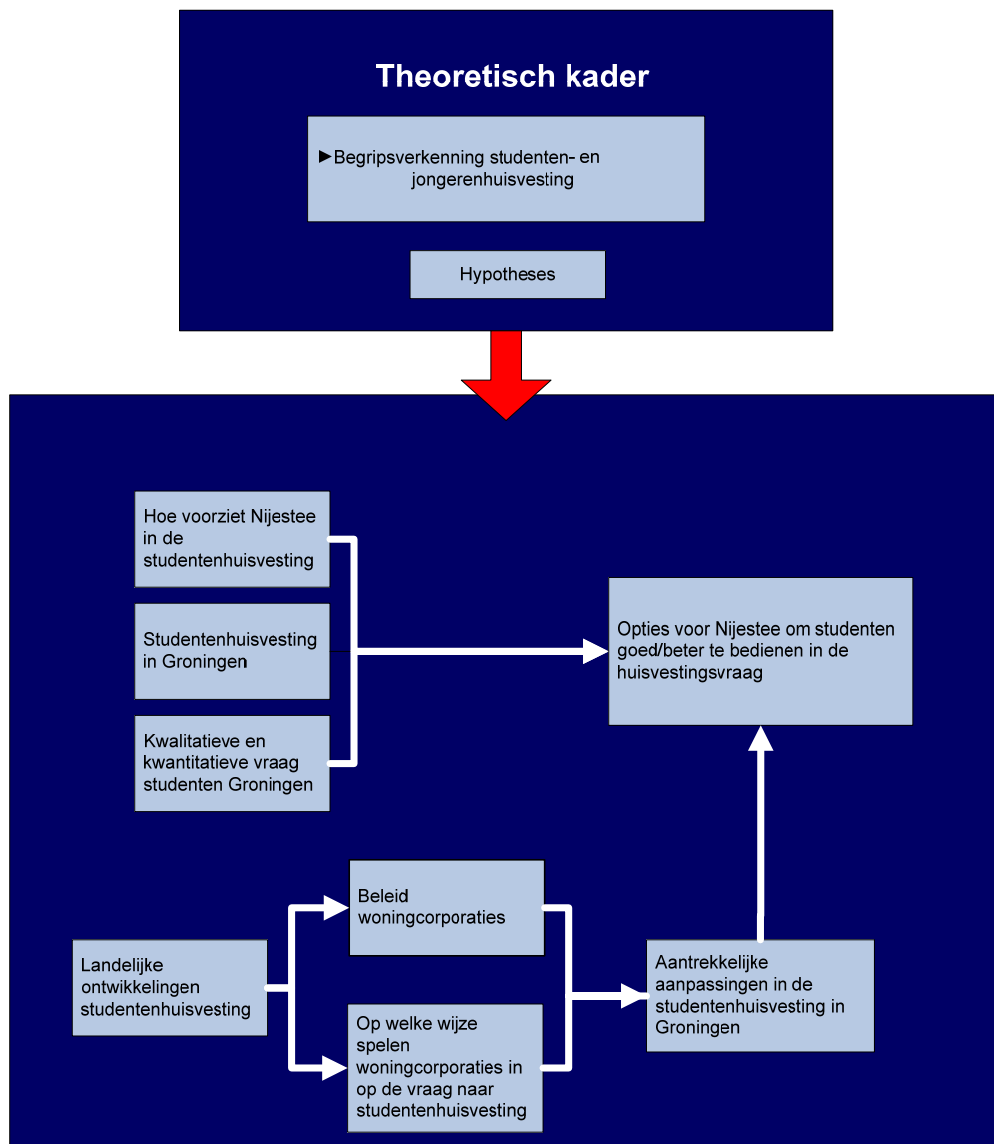
Hierin wordt een begripsverkenning gemaakt van studenten- en jongerenhuisvesting wat uitmondt in twee (inductieve) hypothesen.

2. Beschrijvend onderzoek

De ontwikkelingen in de studentenhuysvesting worden in beeld gebracht.

3. Exploratief onderzoek

De hypothesen worden getoetst aan de resultaten in het onderzoek.



Figuur 1.1 Conceptueel model

1. De theoretische begripsverkenning leidt tot een aantal te toetsen hypothesen. Door het bestuderen van vakliteratuur in de vorm van tijdschriften, boeken en rapporten is tot deze begripsverkenning en hypothesen gekomen.

2. De ontwikkelingen in de studentenhuisvesting worden beschreven aan de hand van vakliteratuur. Met deze literatuur wordt een nauwkeurige omschrijving gegeven van de ontwikkelingen die van invloed zijn op de studentenhuisvesting.

3. Op basis van exploratief onderzoek wordt antwoord gegeven op open verschil en/of samenhangvragen (Baarda en De Goede, 2001). Bij exploratief onderzoek is er vooraf geen theorie en zijn er geen scherp geformuleerde hypothesen voor handen. In dit onderzoek zijn de hypothesen geformuleerd die aan de hand van de resultaten in het onderzoek getoetst worden. Gezocht wordt naar verbanden en kenmerken tussen de verschillende delen van het onderzoek. Hierdoor kan er op een systematische manier deugdelijk antwoord worden gegeven op de onderzoeksvragen. Dit leidt uiteindelijk tot de beantwoording van de probleemstelling. Naast vakliteratuur worden de dataverzamelmethode open interview, analyse van statistische gegevens en enquête gebruikt.

1.5.2 Aanpak

Deelvraag 1. Theorie

In de literatuur wordt geschreven over studentenhuisvesting en de relatie tot jongerenhuisvesting. Door middel van de gevonden literatuur wordt een begripsverkenning gemaakt van studenten- en jongerenhuisvesting. Beschreven wordt welke positie studentenhuisvesting binnen de volkshuisvesting heeft. Ook wordt antwoord gegeven op de vraag waarom onderscheid gemaakt wordt tussen studentenhuisvesting en jongerenhuisvesting en wat dit betekent voor de positie van de student op de woningmarkt en woningcorporaties specifiek.

Tot slot zal op basis van de begripsverkenning hypothesen worden geformuleerd.

Deelvraag 2. Ontwikkelingen in de studentenhuisvesting

Met een literatuurstudie worden de beleids- en marktontwikkelingen beschreven op nationaal en lokaal niveau (Groningen). Welke ontwikkelingen zijn van invloed op de studentenhuisvesting?

Ook zal ondermeer gebruik gemaakt worden van uitkomsten uit het onderzoek dat uitgevoerd wordt door de gemeente Groningen in het kader van Actieplan jongerenhuisvesting.

Deelvraag 3. Woningcorporaties en studentenhuisvesting

- Achterhaald is hoe Nijestee met haar huidige bezit voorziet in de studentenhuisvestingsvraag. Dit is gedaan door een analyse van de positionering van het huidige bezit van Nijestee samen met gesprekken over de beleidskeuzes daarachter. Deze gesprekken zijn gehouden met de directeurs van de afdelingen Woondiensten, Onderhoud en Vastgoed. Om een breder inzicht te krijgen in de visie op studentenhuisvesting en de ervaring met studenten is ook met de managers binnen die afdelingen gesproken. De gesprekken zijn niet gestructureerd opgezet. In de gesprekken zijn onderwerpen aan de orde geweest die van toepassing zijn op de functie van de betreffende persoon binnen Nijestee.
- Met enquêtes worden kwantitatieve onderzoeksgegevens verzameld over huurders van jongerencomplexen van Nijestee. Binnen het woningbestand van Nijestee zijn enkele complexen geselecteerd die bestemd zijn voor jongerenhuisvesting. De selectie is gemaakt op basis van populariteit (gemiddeld aantal punten dat iemand nodig heeft om die wooneenheid te bemachtigen), ligging in de stad Groningen t.o.v. het centrum en de gemiddelde leeftijd van de bewoners van de jongerencomplexen.

De enquête heeft tot doel om twee dingen te weten te komen:

- Wie wonen in de complexen (wat betekent het doelgroepenbeleid jongeren voor studenten?)
 - Welke woonbehoefte hebben deze bewoners?
- Door middel van interviews, met woningcorporaties in studentensteden die ervaring hebben met studentenhuisvesting, is achterhaald op welke manier deze woningcorporaties hun studentenhuisvestingsbeleid vormgeven. Bij het achterhalen van kennis en opinies is interviewen de aangewezen methode (Baarda & de Goede, 2001). De belangrijkste vragen in de interviews zijn: waarom is de keuze gemaakt voor wel of niet onderscheid in de doelgroep studenten en hoe gaan deze corporaties met de specifieke vraag van studenten om, m.b.t. ontwikkeling en beheer (fysiek/administratief)?

De interviews zijn gedeeltelijk gestructureerd opgezet. Dit is gedaan door concrete vragen en door een lijstje met onderwerpen aan bod te laten komen. Hierdoor kan in het interview worden ingesprongen op antwoorden van de geïnterviewde, hetgeen leidt tot een concreter antwoord op de vraagstellingen.

Met de interviews zijn twee groepen woningcorporaties ondervraagd. Bij de ene helft ging het om categorale woningcorporaties (zie paragraaf 3.1). Dit zijn de corporaties SSHU (Utrecht), SSHN (Nijmegen) en DUWO (o.a. Delft en Amsterdam). De andere helft waren generieke woningcorporaties die zich ook specifiek richten op studenten. Bij deze woningcorporaties ging het om Lefier (Groningen), Stadgenoot (Amsterdam), de Key (Amsterdam) en Wonenbreburg (Tilburg).

Deelvraag 4 Conclusies

Voorgaande creëert de mogelijkheid tot het analyseren van de wijze waarop woningcorporaties omgaan met studentenhuisvesting. Hierin komt naar voren hoe Nijestee met aanpassingen in het huidige aanbod, nieuwbouw en/of op het gebied van ontwikkeling en beheer (fysiek en administratief) kan doen om op de kwalitatieve studentenhuisvestingsvraag in te spelen.

1.5 Leeswijzer

Het rapport is opgedeeld in zes hoofdstukken. Het hoofdstuk inleiding wordt gevolgd door het hoofdstuk theoretische begripsverkenning, waarin de begrippen studenten- en jongerenhuisvesting uiteengezet worden. Hoofdstuk drie beschrijft de landelijke ontwikkelingen in de studentenhuisvesting. Hoofdstuk vier gaat in op de studentenhuisvesting in Groningen. De empirische onderzoeksresultaten worden in hoofdstuk vijf geanalyseerd. Het hoofdstuk begint met de uitgangssituatie van Nijestee. Vervolgens worden de enquêteresultaten en de resultaten uit de interviews geanalyseerd. Toetsing van de hypothesen, conclusies en aanbevelingen worden tot slot de kern van hoofdstuk zes.

2. Theoretische begripsverkenning

In dit hoofdstuk is met het theoretisch kader in paragraaf 2.1 een begripsverkenning van studenten- en jongerenhuisvesting uiteengezet. Paragraaf 2.2 zal een verkenning van de rol van woningcorporaties binnen de studentenhuysvesting beschrijven.

2.1 Begripsverkenning studenten- en jongerenhuysvesting

In beleidsnotities van gemeenten en woningcorporaties worden de begrippen jongeren- en studentenhuysvesting verschillend, maar ook als synoniemen gebruikt. Met deze paragraaf wordt een begripsverkenning gedaan naar de betekenissen en invalshoeken van studenten- en jongerenhuysvesting.

2.1.1 Jongerenhuysvesting

Jongerenhuysvesting is een diffuus begrip. In de literatuur wordt gesproken over de student of de jongere. Bij jongeren wordt soms onderverdeling gemaakt naar verschillende doelgroepen. In het kader van dit onderzoek is het van belang dat helderheid ontstaat over de definitie van jongerenhuysvesting en de relatie tot studentenhuysvesting. De vraag is of onderscheid gemaakt dient te worden en wat dit betekent voor de positie van de student op de woningmarkt.

Doordat jongeren een lastige positie op de woningmarkt hebben wordt veel aandacht besteed aan deze groep. Woningcorporaties doen veel om jongeren in de leeftijdsgroep van 18 t/m 26 jaar te huysvesten. Om deze groep meer kansen te bieden als starter op de woningmarkt kunnen jongeren vaak voorrang krijgen bij de toewijzing van goedkope huurwoningen.

2.1.2 Studentenhuysvesting

Gemeenten en woningcorporaties in studentensteden maken veelal onderscheid in huysvesting specifiek voor studenten en huysvesting van jongeren die niet tot deze categorie behoren. Zo maakt de gemeente Amsterdam (2007) de visie Jongeren- en studentenhuysvesting bij het begrip jongerenhuysvesting onderscheid in drie groepen:

- Studenten (voltijdopleiding aan MBO, Hogeschool of Universiteit)
- Afgestudeerde hoogopgeleide jongeren (afgeronde studie aan Hogeschool of Universiteit)
- Lager opgeleide jongeren (hoogst afgeronde opleiding MBO)

Voor het maken van dit onderscheid zijn verschillende redenen te noemen. Koeman (2006) stelt dat over het algemeen wordt aangenomen dat de moeilijkheden die studenten ondervinden bij het vinden van woonruimte te maken heeft met het gebrek aan kennis van de woningmarkt, slechte concurrentiepositie met andere huishoudens door het lage inkomen van studenten en het korte termijn waarop een student tracht woonruimte te vinden. Het vinden van een reguliere woning via Woningnet is voor studenten vaak niet mogelijk door het aantal jaren dat een woningzoekende nodig heeft om voor een passende woning in aanmerking te komen. De kans op een sociale huurwoning is hierdoor laag en heeft ook een prijs opdrijvend gevolg voor de particuliere (kamer)markt.

De verdeling van jongeren in de drie groepen doet de gemeente Amsterdam op basis van het opleidingsniveau van jongeren. Het opleidingsniveau is de meest bepalende en verklarende factor voor verschillen in woonvoorkeuren (Gemeente Amsterdam, 2007). Het opleidingsniveau bepaalt de kansen die jongeren hebben op de arbeidsmarkt. Het inkomen dat de verschillende groepen gemiddeld verdienen begrenst in de toekomst in grote mate de kansen op de woningmarkt. Ook geeft het opleidingsniveau aan in welke levensfase jongeren zich bevinden. Zo hebben studenten die met hun studie beginnen en op kamers willen/moeten vaak een directe urgente huisvestingsbehoefte.

Combrink (2006) ziet niets in een verdeling d.m.v. doelgroepen: "De woningbehoeften en slaagkansen van studenten zijn niet fundamenteel anders dan die van niet-studerende jonge alleenstaanden. Die behoeften worden primair bepaald door inkomen, leeftijd of inschrijfgeld en samenstelling van het huishouden en secundair door levensstijl, milieu en eerdere woonplaats en niet sec door het al dan niet volgen van hoger onderwijs."

Studenten en ex-studenten zijn voor een belangrijk deel op zoek naar dezelfde soort woonruimte: een kleine betaalbare huurwoning. Wanneer een dergelijke woning niet beschikbaar is gaan studenten op zoek naar een mindere optie waar wel kans op is, zoals een kamer of tijdelijke (illegale) woonruimte. Op de markt voor betaalbare huurwoningen bevinden studenten en ex-studenten zich grotendeels in hetzelfde vaarwater. Combrink (2006) concludeert dat studenten om een kamer vragen omdat ze de kans op betere huisvesting laag inschatten. Dit wordt geconcludeerd op basis van het onderzoek van Bik en Hooimeijer (1998) waarin werd aangetoond dat de vraag naar kamers veroorzaakt wordt door het gebrek aan betaalbare zelfstandige huurwoningen,

Volgens Combrink (2006) heeft het beschouwen van studenten als specifieke doelgroep twee nadelen:

- De kans om beleid af te stemmen op de werkelijke behoefte wordt misgelopen.
 - Het gevaar bestaat dat de vraag naar studentenhuysvesting als een afgebakend probleem het geheel uit het oog verliest. Het is de vraag of afbakening van een groep en bijhorende geschikte voorraad gerechtvaardigd is.
 - Is het opleidingsniveau van belang?
 - Is de doelgroep homogeen en exclusief in woonvoorkeuren en kansen?
 - Is het aanbod dat bekeken wordt het aanbod dat direct van belang is?

- Het gevaar dat groepen uitgesloten worden die het juist hard nodig hebben.
 - De woningbehoefte dient geanalyseerd te worden aan de hand van kansen en behoeften. Hierbij is alertheid op politiek geformuleerde aandachtsgroepen gepast.

2.1.3 Onderscheid jongeren- en studentenhuisvesting

Het doelgroepenbeleid voor studenten van gemeenten en woningcorporaties kan worden verklaard door de politieke aandacht, maar ook door de geschiedenis van de studentenhuisvesting. De specifieke aandacht voor studentenhuisvesting heeft na de Tweede Wereldoorlog in verschillende steden geleid tot de oprichting van de Stichting Studentenhuisvesting (SSH). Hiermee heeft studentenhuisvesting een specifieke plek gekregen binnen de volkshuisvesting. De SSH's hebben, al dan niet gefuseerd met een andere woningcorporatie, een specifieke rol bij het huisvesten van studenten (zie paragraaf 3.1). De grote mate van aandacht voor een specifieke groep kan zorgen voor een grotere inspanning voor deze doelgroep. De aandacht wordt nodig geacht, omdat de gezamenlijke opvatting van lokale actoren is, dat deze groep niet aan de benodigde woonruimte kan komen.

Wat betekent het onderscheid voor dit onderzoek?

Dit onderzoek zal op voorhand niet de insteek van jongeren- of studentenhuisvesting kiezen. Het zal nader ingaan op de consequenties die de keuze voor studenten- of jongerenhuisvesting voor een woningcorporatie met zich mee brengt. Gedurende het onderzoek zal duidelijk worden wat het verschil in doelgroepenbeleid betekent voor de positie van de student bij woningcorporaties.

2.2 Rol woningcorporaties

Eén van de kerntaken van woningcorporaties is zorgen voor goede huisvesting voor huishoudens met lagere inkomens die gezien hun inkomen niet zelfstandig onder normale marktcondities in een passende huisvesting kunnen voorzien. Daarnaast horen ook de aandachtsgroepen met specifieke woonbehoeften en specifieke woonproblemen, waaronder studenten, tot de kerntaken (Ekkers, 2006). Woningcorporaties hebben binnen het BBSH (Besluit Beheer Sociale Huursector) de ruimte een eigen invulling te geven aan deze maatschappelijke taak.

Het verschil van invulling komt ondermeer tot uitdrukking in de focus op bepaalde doelgroepen. Dit kan in de context van paragraaf 2.1 gezien worden als een doelgroepenbeleid. Deze invulling heeft ondermeer te maken met de oorsprong van woningcorporaties, bijvoorbeeld door een fusie van verschillende woonstichtingen met elk hun categorale achtergrond. Hierbij valt te denken aan woningcorporaties die zich specifiek richten op senioren- of studentenhuisvesting. Andere woningcorporaties maken geen specifiek onderscheid in verschillende aandachtsgroepen.

De sectorale benadering van het volkshuisvestingsbeleid is voort gekomen uit het bouwen en verdelen van de bouwopgave na de Tweede Wereldoorlog. De laatste tien jaar is het woonbeleid integraal geworden en heeft het sectorale beleid plaats gemaakt voor een breed geformuleerde sociale en culturele woonopgave. De sectorale benadering van het huisvestingsbeleid is losgelaten parallel aan de verschuiving van een kwantitatieve naar een kwalitatieve vraagbenadering van de woningmarkt. Ook stelt de burger meer eisen aan zijn leefomgeving. Dit komt doordat de moderne burger welvarender en mondiger is dan in het verleden (Ekkers, 2006).

De aandacht voor verschillende subgroepen is bij woningcorporaties het duidelijkst zichtbaar in het woonruimteverdeelsysteem. Hierbij kan ervoor gekozen worden een deel van de woningvoorraad te reserveren voor een bepaalde doelgroep. Dit wordt ook wel het labelen van woningen genoemd. Een voorbeeld is dat een bepaalde leeftijdsgrens als criterium wordt gebruikt bij toewijzing van een woning. Hierdoor wordt de kans van een woningzoekende die binnen de aandachtsgroep valt vergroot.

2.3 Hypothesen

Op basis van de begripsverkenning en de rol van woningcorporaties zijn in deze paragraaf twee hypothesen geformuleerd die op basis van dit onderzoek worden getoetst.

Hypothese 1:

Het exclusief toewijzen aan studenten is de enige manier om voldoende instroom van studenten in jongerenwoningen bij woningcorporaties te waarborgen.

Hypothese 2:

Op de woningmarkt van goedkope woonruimte vindt onderlinge concurrentie plaats tussen eerste en oudere jaars studenten. Eerste jaars studenten hebben slechts een reële kans op toewijzing woonruimte indien woningcorporaties gerichte maatregelen voor hen treffen.

3. Ontwikkelingen in de studentenhuisvesting

In dit hoofdstuk worden de ontwikkelingen en onderlinge relaties in de studentenhuisvesting beschreven. Paragraaf 3.1 beschrijft de geschiedenis van de studentenhuisvesting. Vervolgens wordt in paragraaf 3.2 de aandacht voor studentenhuisvesting beschouwd vanuit de toenemende vraag naar kennis in steden. Paragraaf 3.3 bespreekt de landelijke ontwikkelingen. Dit zijn factoren die van invloed zijn op de vraag naar studentenhuisvesting. Tot slot zal in paragraaf 3.4 de algemene woonruimtevrage van studenten worden beschreven.

3.1 Geschiedenis studentenhuisvesting

Voor de Tweede Wereldoorlog werd studentenhuisvesting nog ploerterij genoemd. Ploerterij was de bedrijfstak van hospita's. De hospita's speelden een belangrijke rol in het huisvesten van studenten. Na de Tweede Wereldoorlog steeg het aantal universiteiten en hogescholen sterk. Het hoger onderwijs werd voor meer mensen toegankelijker en de economie vroeg om meer hoger opgeleiden (van der Boor, 1990). In veel steden werden daarom stichtingen opgericht voor studentenhuisvesting. De overheid beseftte dat goede huisvesting een belangrijke voorwaarde was bij het faciliteren van studenten.

In de jaren '50 werd de Centrale Stichting Studentenhuysvesting (CSS) gevormd door de meeste grote Nederlandse bedrijven, universiteiten en hogescholen. De stichting verzamelde geld om het onrendabele deel van de investeringen in studentencomplexen mee te financieren. Het ministerie van Onderwijs haakte kort daarna aan bij het initiatief en ging de helft van de onrendabele top subsidiëren. De universiteiten regelden de exploitatie en het beheer met eigen stichtingen. Vervolgens kregen veel studentensteden in de jaren '50 een eigen SSH.

De commissie-Cals bracht in 1959 nota's uit over noodzakelijke studentenvoorzieningen. In deze nota werd nadrukkelijk verwoord dat de specifieke positie van studenten een afzonderlijke huisvestingsvoorziening rechtvaardigde. In de jaren zestig steeg het tekort aan studentenwoningen. Dit zorgde ervoor dat in de jaren '60 dertigduizend, met name onzelfstandige, studentenwoningen met overheidssubsidie werden gebouwd.

In de jaren '70 was er een conflict van de studenten en de SSH tegenover de minister van Onderwijs over de te hoog geworden huren. In 1973 werd door het kabinet besloten om studenten- en jongerenhuisvesting met elkaar te verweven. Met het besluit om woonrecht voor jongeren vanaf achttien jaar vast te leggen (jongerenhuisvesting) werden de taken neergelegd bij het ministerie van Volkshuisvesting. Voor de studentenhuysvesters betekende dit een overgang in de manier waarop ze subsidie kregen. Dit was een grote overgang wat gevolgen had op bestuurlijk en administratief gebied. Dit leidde tot een decenniumlange bouwstop.

Doordat de SSH's, in tegenstelling tot andere woningcorporaties, geen Algemene Bedrijfsreserve konden opbouwen hadden de studentenhuysvesters geen geld om de gebouwen uit de jaren '60

grondig te renoveren. Vanaf 1986 kwam er geld vanuit de overheid om de gebouwen op te knappen. Dit project duurde tot 1995.

Met de bruteringsoperatie moesten de SSH's zich zonder subsidie kunnen redden. Voor alle woningcorporaties betekende dit een professionaliseringsslag met als gevolg een fusiegolf. Ongeveer de helft van de SSH's, waaronder in Groningen, ging op in een reguliere woningcorporatie met een gespecialiseerde tak op het gebied van studenthuisvesting (Kences, 2007).

3.2 Stad en kennis

Profilering

Groningen wil zich ondermeer profileren als "city of talent" (Gemeente Groningen, 2009-1). Door veranderingen in de economie richten steden zich op de diensten- en kenniseconomie. In de moderne economie laat de creatie van waarde zich steeds meer afhangen van de uitwisseling van kennis en menselijke interactie (Debets, 2007). De kenniseconomie is minder plaatsgebonden dan decennia geleden en wordt ook wel de netwerkeconomie genoemd (Heijer et al., 2006). Dit betekent dat bedrijven en kennisinstellingen centraal staan in het kennisnetwerk. Om de mondiale concurrentie aan te kunnen gaan kenniscentra zich specialiseren. Dit geldt ook voor de steden. Heijer et al.(2006) beschrijven zeven fundamenteën die een kennisstad dient te hebben: een kennisbasis, een economische basis, kwaliteit van leven, toegankelijkheid, stedelijke diversiteit, stedelijke schaal en sociale gelijkheid. Daarnaast dient er organiserend vermogen te zijn om kenniswerkers aan te trekken, kennis te creëren, kennis toe te passen en groeiclusters te creëren.

Aandacht voor studentenhuisvesting, huisvesting van medewerkers en hoogopgeleide starters vormt in veel studentensteden een speerpunt in het woonbeleid. Universiteiten en hogescholen hebben in deze steden een groot aandeel in de werkgelegenheid van steden. Behalve dat veel kenniswerkers aan deze instellingen werken worden potentiële kenniswerkers daar ook opgeleid. Of de (potentiële) kenniswerkers in dezelfde stad wonen en in andere vormen consumeert is afhankelijk van zowel de stad als de kennisinstelling.

Musterd (2007) beschrijft dat studenten en het (hoger) onderwijs in de brede zin ook een bijdrage lijken te leveren aan het scheppen van een stedelijk klimaat dat helpt om bepaalde personen en economische activiteiten aan te trekken. Steden richten zich op cultuur, creativiteit en kennis. De bedrijven die zich op deze steden richten hebben hoogopgeleid personeel nodig. De aanwezigheid van een breed arsenaal van hoger opgeleiden werkt positief op de vraag van deze nieuwe economieën. Deze relatie kan ook andersom gezien worden. Richard Florida (Musterd, 2007) stelt dat het er om gaat dat het juiste talent verbonden wordt aan de stad. Dit vormt als voorwaarde om nieuwe economische activiteit aan te trekken. Voor een stad is het daarom belangrijk om studenten wat te bieden in een aantrekkelijk stedelijk klimaat, zodat het talent vast kan worden gehouden.

Studenten maken veel gebruik van stedelijke voorzieningen in de binnenstad. Ook het gebruik van culturele voorzieningen en uitgaansgelegenheden is intensief. Dit verklaart vaak de voorkeur van woonmilieus die niet al te ver van de binnenstad gelegen zijn (Mustard, 2007). De toekomst van een stad wordt volgens de Vries & Baptiste Benraad (2008) verbonden aan de aanwezigheid van jonge mensen die innovatief denken en bijdragen aan de kennisbedrijven. Deze jonge mensen vergelijken binnensteden en kiezen waar ze gaan wonen, werken of studeren. Het gebrek aan starterswoningen in relatief veel studentensteden vormt daarom een bedreiging volgens Postma (2004). Studenten kunnen na hun studie geen geschikte huisvesting vinden in overeenstemming met hun woonwensen en zullen daardoor niet in hun studiestad blijven wonen.

Overlast

Met de profilering van een studentenstad wordt door gemeenten veelal ook ingezet op betere huisvesting van studenten. De concentratie van studenten in bestaande buurten brengt soms problemen met zich mee. Het verschil in levensstijl van studenten en overige buurtbewoners zorgt ervoor dat gemeenten grenzen stellen aan de mate van concentratie van studenten in buurten. Plaatselijke kranten schrijven veelvuldig over de overlast door studenten. Dit komt door het tijdelijke karakter van huisvesting en afwijkende levensritme van de bewoners, zo stellen buurtbewoners regelmatig (de Architect, 2007). Bij de ontwikkeling van studentenhuisvesting wordt de overweging gemaakt van het wel of niet concentreren van studentenhuisvesting binnen bestaande wijken.

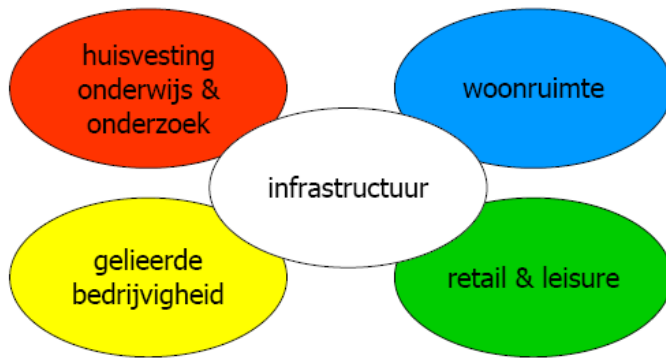
3.2.1 Ontwikkeling hogere onderwijsinstellingen

Veel hogere onderwijsinstellingen staan voor de vraag of ze activiteiten binnen de stad laten of activiteiten (eventueel gedeeltelijk) naar perifere locaties verplaatsen. Deze afweging heeft te maken met het strategisch vastgoedbeleid van hogere onderwijsinstellingen. Medio jaren '90 zijn de hogere onderwijsinstellingen eigenaar geworden van hun vastgoed. Deze ontwikkeling heeft invloed op de keuzes die de instellingen moeten maken:

- zelf afwegingen maken m.b.t. beschikbare middelen voor huisvesting,
- de afweging verkoop in binnenstad en ontwikkelen buiten de stad.

Campusgedachte

De campus wordt volgens Heijer et al. (2006) steeds meer een verzamelterm voor alle aan de hogere onderwijsinstelling gerelateerde voorzieningen. Het gaat daarbij om vijf groepen functies (figuur 3.1): onderwijs en onderzoek, wonen, winkels en vrijetijdsvoorzieningen, gerelateerde bedrijvigheid en infrastructuur.

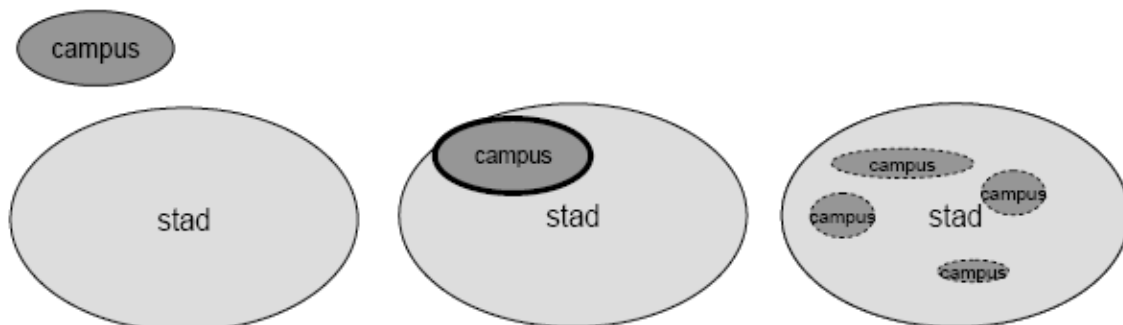


Figuur 3.1 Campus management (Heijer, A.C. den & Vries, J.C. de, 2006)

Drie varianten in de campusgedachte zijn te onderscheiden (weergegeven in figuur 3.2 van links naar rechts):

- De campus buiten de stad
- De campus als 'gated community' in de stad
- De campus geïntegreerd in de stad

Hierin is het mogelijk dat er per campusfunctie sprake is van een ander type. Een voorbeeld is de concentratie van wonen in de stad en de functie onderwijs en onderzoek buiten de stad.



Figuur 3.2 Drie typen universiteitscampussen (Heijer, A.C. den & Vries, J.C. de, 2006)

Groningen

In Groningen is een concentratie waarneembaar van faculteiten van de RuG in de binnenstad en het Zernikecomplex. De HG is gevestigd op het Zernikecomplex. Op het Zernikecomplex is een toenemende concentratie waarneembaar van met name de HG. De RuG is met faculteiten economie en bedrijfskunde, wiskunde en natuurwetenschappen en ruimtelijke wetenschappen op het Zernikecomplex gevestigd. Naast de hogere onderwijsfunctie is er gelieerde bedrijvigheid gevestigd. De faculteiten godgeleerdheid en godsdienstwetenschappen, letteren, medische wetenschappen, rechtsgeleerdheid en wijsbegeerte zijn in centrum van Groningen gevestigd. De faculteit gedrags- en maatschappijwetenschappen is net buiten het centrum gevestigd, op de lijn van het centrum naar het Zernikecomplex.

Doordat verschillende functies rondom het hogere onderwijs op verschillende plekken in de stad Groningen zijn geïntegreerd kan niet worden gesproken over een campus buiten de stad of als “gated community” in de stad. In de stadskern van Groningen woont de grootste concentratie (20%) van studenten.

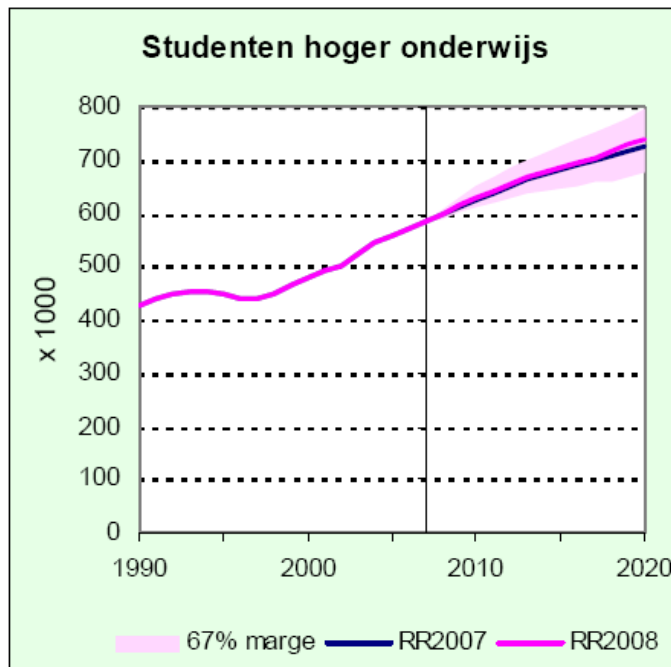
De kwaliteit van de huisvesting speelt bij de campus een rol in de waardering van het hoger onderwijs. Een lange tijd hebben hogere onderwijsinstellingen zich niet druk gemaakt over studentenhuisvesting. Eind jaren negentig kwam hierin een omslag. Dit had twee oorzaken:

1. De stedelijke woningmarkt raakte verstopt. Voor nieuwe studenten werd het moeilijker om een kamer te vinden en de doorstroming van ouderejaarsstudenten stakte doordat afstudeerders vaker in hun kamer bleven zitten.
2. Hogere onderwijsinstellingen moeten actiever dan voorheen strijden om studenten naar zich toe te trekken. Het aanbod van studentenhuisvesting is mede bepalend voor de keuze van de onderwijsinstelling.

3.3 Landelijke ontwikkelingen

3.3.1 Demografische ontwikkelingen

Het aantal studenten in het hoger onderwijs zal tot 2020 groeien naar circa 740.000. Deze groei wordt met name veroorzaakt door het aantal HBO-studenten. Vanaf 2000 groeit ook het aantal WO-studenten. Deelname van meer allochtonen aan het hoger onderwijs wordt als één van de groeifactoren genoemd.



Figuur 3.1 Ontwikkeling aantal studenten hoger onderwijs (Min. OC&W, 2008)

Na 2020 zal een daling van het aantal jongeren zorgen voor afvlakking van de groei van studenten in het hoger onderwijs. De ontwikkeling van het aantal studenten zal niet alleen afhangen van de demografische ontwikkelingen. Internationalisering en stimulerende maatregelen vanuit de overheid of dempende factoren, zoals verhoging van het collegegeld hebben invloed op de groei van het aantal studenten.

Binnen het hoger onderwijs is onderscheid te maken in HBO en WO studenten. Het percentage WO studenten dat uitwonend is, ligt hoger dan bij HBO studenten. Aangenomen wordt dat dit komt doordat hogescholen over het algemeen een kleiner verzorgingsgebied hebben. Ook speelt mee dat HBO-studenten gemiddeld een jaar jonger zijn.

3.3.2 Internationalisering

Onder invloed van de globalisering wordt het makkelijker om in andere landen te studeren. Onderwijsinstellingen stimuleren en faciliteren ook deze ontwikkeling doordat internationaal gerichte opleidingen en uitwisselingsprogramma's worden ontwikkeld. Vooral binnen Europa is het sinds de Europese eenwording makkelijker geworden om in het buitenland te studeren. Doordat het makkelijker is om een korte tijd in het buitenland stage te lopen of te studeren, heeft dit invloed op de vraag van permanente huisvesting. Studenten zullen woonruimten veelvuldiger onderverhuren of gebruik maken van tijdelijke huisvesting. Woningcorporaties spelen op de vraag in door specifiek voor deze groep te bouwen.

Buitenlandse studenten

Bakker (2005) heeft onderzoek verricht naar de vraag van studentenhuisvesting van buitenlandse studenten in Groningen. Hierin kwam naar voren dat, anno 2004, van de 6000 buitenlandse studenten circa 2/3 deel als 'lang-studerend' (langer dan één jaar) kan worden beschouwd. Een groot aantal van dit deel gedraagt zich als een "Nederlandse student" en zal niet via Housing Office (HO)¹ aan woonruimte geholpen worden. Deze studenten hebben veelal de middelbare school in Nederland afgerond en beheersen de Nederlandse taal goed.

Over het algemeen kan aangenomen worden dat buitenlandse studenten die korter dan een jaar in Groningen verblijven via de HO of een andere intermediair een gemeubileerde kamer huren. De overige buitenlandse studenten komen op de "algemene kamermarkt" terecht (Bakker, 2005). De buitenlandse studenten die korter dan een jaar in Groningen studeren vormen een belangrijk aandachtsgebied, maar het gaat om een andere vraag dan die van de Nederlandse studenten. Om deze reden richt dit onderzoek zich hoofdzakelijk op Nederlandse studenten.

¹ Housing Office zorgt voor huisvesting van studenten die direct uit het buitenland komen en huisvesting nodig hebben.

3.3.3 Bachelor-mastersysteem

Een gevolg van de internationalisering is het bachelor-mastersysteem. Dit systeem is in 2003 binnen Europa ingevoerd. Onder invloed van het bachelor-mastersysteem is het aantal buitenlandse studenten toegenomen. Ook brengt het systeem een grotere keuzemogelijkheid mee om na het afronden van de bachelorfase te veranderen van universiteit of hogeschool. Deze ontwikkeling heeft invloed op de voorspelbaarheid van de keuze van studenten (Gemeente Amsterdam, 2007).

Studenten hebben meer keuzevrijheid in hun studie dan een decennium geleden. Daarmee wordt, naast de hogere onderwijsinstellingen, ook binnen de studentenhuisvesting meer flexibiliteit verwacht. Volgens onderzoek van tijdschrift Elsevier kiest 86 procent van de universiteitsstudenten er voor om de master bij de universiteit te volgen waar ook de bachelor gedaan is (Gunst, 2008). Binnen de huidige ontwikkelingen is de verwachting van de hogere onderwijsinstellingen dat dit percentage zal dalen.

3.3.4 Campuscontracten

Sinds 2004 is het campuscontract in de Huisvestingswet vastgelegd. In een campuscontract is geregeld dat de woonruimte bestemd is voor studenten. Op het moment dat de student die in de woonruimte woont niet meer is ingeschreven aan een onderwijsinstelling kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen op grond van dringend eigen gebruik. Door de invoering van campuscontracten zullen meer studenteneenheden exclusief voor studenten behouden blijven. De doorstroming binnen de studenteneenheden zal toenemen waardoor het aanbod beschikbaar blijft voor de beoogde doelgroep. Het contract heeft daarmee als doel om schaarste in de studentenhuisvesting te bestrijden.

Een nadeel van het strikt toepassen van het campuscontract zijn grote administratieve lasten voor de verhuurder. Ook kan het campuscontract in een ontspannen markt mogelijk leegstand veroorzaken. Om leegstand te voorkomen gaan studentenhuisvesters met campuscontracten periodiek na voor welke woningen doorstroming gewenst is. Enkele woningcorporaties die bij Kences² zijn aangesloten passen het campuscontract of een ander doorstroombeleid toe op studentenhuisvesting.

De doorstroming van afgestudeerden naar een zelfstandige woning blijft vaak onderbelicht. Studentenhuisvesters bieden soms de mogelijkheid van een gecombineerde inschrijving voor een studentenwoning en een sociale huurwoning. Door deze constructie sparen studenten vanaf hun inschrijving behalve voor een studentenwoning ook punten voor een woning na afronding van de studie. Hierdoor is het beter mogelijk om studenten na hun studie te behouden voor de stad (de Maaijer, 2009).

² Kenniscentrum Studentenhuisvesting. Woningcorporaties die daarbij zijn aangesloten zijn: Duwo, Idealis, Lefier, SSHH, SSH Utrecht, Stadswonen, Vestide en WonenBreborg.

3.4 Woonruimte vraag studenten

3.4.1 Binnen of buiten de stad?

In 2004 is een kwantitatief onderzoek gedaan naar de huidige en gewenste woonsituatie van studenten in Amsterdam. Zeventig procent van de verhuisgeneigde studenten zou graag in het centrum willen wonen, terwijl bijna zestien procent van de studenten in het stadsdeel centrum woont.

Veel meer studenten willen in het centrum of de schil er omheen wonen dan nu feitelijk het geval is. Het grote verschil geeft de woonwens van de student op centrale locaties aan. De nieuwbouwmogelijkheden worden echter vaak gezocht op perifere locaties aan de rand van de stad (Koeman, 2006). Mustard (2007) geeft het belang aan om voor studenten woonmilieus beschikbaar te houden die niet te ver van de binnenstad gelegen zijn: “voedt de stad met studenten en berg ze niet op in campussen.” Dit komt eveneens overeen met het grote gebruik van voorzieningen die in de binnenstad gelegen zijn, zoals in paragraaf 3.2 is beschreven.

Aanpassingen binnen de bestaande voorraad

Voor het realiseren van studentenhuisvesting wordt vaak gezocht naar mogelijkheden buiten de bestaande voorraad. Ook binnen de bestaande voorraad kunnen kansen liggen om studenten te huisvesten. In Amsterdam moet uitbreiding van de categorale voorraad plaatsvinden door (ver)nieuwbouw (van tijdelijke en permanente eenheden) en het toewijzen van een deel van de reguliere voorraad aan studenten. Het is lastig om permanente studentenhuisvesting te realiseren doordat locaties schaars zijn en veelal aan de rand van de stad liggen (Koeman, 2006). Tijdelijke oplossingen geven geen oplossing voor een structureel probleem.

Koeman (2006) geeft een oplossing door de flexibiliteit in het toewijzen van een deel van de reguliere (categorale) woningaanbod van woningcorporaties te vergroten. Door het labelen van woningen met een woonoppervlak kleiner dan dertig vierkante meter voor studenten wordt een potentieel, maar controversieel idee genoemd. Potentieel, omdat beoogd wordt om een campuscontract op de gelabelde woningen toe te passen om daarmee de voorraad voor studenten beschikbaar te houden. Het wordt controversieel genoemd, omdat verschillende belangenverenigingen, zoals de huurdersvereniging in Amsterdam, vinden dat jongeren in het algemeen toegang tot de gelabelde woningen zouden moeten hebben.

3.4.2 Zelfstandige of onzelfstandige woonruimte

Door de landelijke overheid wordt verondersteld dat er voldoende aanbod is van onzelfstandige woonruimte. Postma (2004) concludeert dat de oorzaak van te weinig studentenhuisvesting ligt bij de doorstroming: “De oplossing voor het studentenhuisvestingsprobleem dient derhalve niet het bijbouwen van studentenkamers, maar het vergroten van het aanbod van betaalbare starterswoningen”.

Hierbij komen twee problemen naar voren:

1. Een tekort aan starterswoningen en de nieuwbouw komt niet snel op gang.
2. Deze categorie woningen ligt veelal in wijken met weinig stedelijke dynamiek.

In een onderzoek naar de wensen van de verhuiscapabele thuiswonende en uitwonende studenten in Amsterdam geeft een meerderheid aan dat zij op zoek zijn naar zelfstandige wooneenheden. Opvallend daarbij is dat deze studenten in hun woonwensen wel aangeven bereid te zijn om voorzieningen te delen met een groep van maximaal vijf personen (Koeman, 2006). Hierdoor zijn de woonwensen lastig te bepalen. Naarmate de student ouder wordt zal de vraag naar zelfstandige woonruimte toenemen. Ruim 80% van de verhuiscapabele studenten zoekt een zelfstandige woning. Studenten zijn ook meer verhuiscapabel (58%) dan de totale bevolking (25%). Deze percentages zijn gebaseerd op niet alleen uitwonende (57%), maar ook op thuiswonende (59%) studenten (Rabobank, 2006).

Huurtoeslag

Geconstateerd is dat de toenemende vraag naar zelfstandige wooneenheden wordt veroorzaakt door de toenemende kwaliteitsvraag. Vanuit de aanbodkant wordt door de mogelijkheden op huursubsidie bij zelfstandige wooneenheden ingespeeld op deze vraag.

Bij zelfstandige wooneenheden is, in tegenstelling tot onzelfstandige eenheden, voor bewoners de mogelijkheid om huursubsidie aan te vragen. De huurprijs wordt onder de huursubsidie grens voor een 23-jarige gehouden. Hierdoor wordt het relatief aantrekkelijker om zelfstandige woonruimte te huren, omdat de woonlasten door de huursubsidie gedrukt worden. Sinds de afschaffing van huursubsidie op onzelfstandige wooneenheden zijn door woningcorporaties nog maar in geringe aantallen onzelfstandige eenheden gebouwd.

Van der Laan (2009), de huidige minister van Wonen, Wijken en Integratie, gaat in een brief over studentenhuisvesting in op de mogelijkheid van huursubsidie voor onzelfstandige wooneenheden. In die brief komt naar voren dat de minister op dit moment negatief staat tegenover het herinvoeren van huursubsidie voor onzelfstandige eenheden. Hiervoor zijn twee redenen gegeven. Ten eerste zullen de uitvoeringskosten voor invoering van huursubsidie bij onzelfstandige wooneenheden groter worden door aanpassing van het toeslagensysteem en zal de regelgeving complexer worden. Ten tweede wordt gedacht dat het substitutie-effect maar beperkt zal plaats vinden. De toenemende vraag zal leiden tot hogere prijzen en minder doorstroming.

3.5 Conclusie

Op basis van dit hoofdstuk worden puntsgewijs de volgende conclusies getrokken:

Stad en kennis

- Het profileren als kennisstad maakt het aantrekken van hoger opgeleiden belangrijk. Goede studentenhuisvesting is een belangrijke voorwaarde voor het aantrekken van deze groep.
- Een afwijkende leefstijl van studenten kan in buurten bij overige bewoners voor overlast zorgen.
- Drie soorten campussen zijn te onderscheiden. Groningen is een campus geïntegreerd in de stad. De hoger onderwijs gerelateerde voorzieningen liggen in concentraties over de stad verspreid.

Landelijke ontwikkelingen

- De doorstroming van afstudeerders naar de reguliere woningmarkt stukt.
- Het aantal studenten dat deel neemt aan het hoger onderwijs zal tot 2020 blijven groeien.
- Buitenlandse studenten hebben een afwijkende huisvestingsvraag en zullen daarom niet tot de kern van dit onderzoek behoren.
- Internationalisering en het bachelor-mastersysteem zijn ontwikkelingen die de voorspelbaarheid van de keuze van studenten voor een studentenstad minder makkelijk maken. Ook zal de periode van huisvesting minder voorspelbaar worden. Daarnaast zijn er enkele factoren die de voorspelbaarheid van het aantal studenten in het hoger onderwijs voor de komende decennia lastig maken.
- Campuscontracten worden door studentenhuisvesters veel gebruikt voor het beschikbaar houden van een bepaalde voorraad voor studenten.

Woonruimtevrage studenten

- Studenten zijn sterk verhuisgeneigd (58%).
- Studenten willen graag in of nabij het centrum wonen. De voorkeur gaat uit naar zelfstandige wooneenheden, maar studenten zijn wel bereid tot het delen van voorzieningen met een groep van maximaal vijf personen.
- De huurtoeslag tot 23 jaar is een belangrijke reden om zelfstandige wooneenheden te bouwen.

4. Studentenhuisvesting in Groningen

In paragraaf 4.1 wordt de studentenhuisvesting in Groningen vanuit de gemeente Groningen benaderd. Paragraaf 4.2 beschrijft de ontwikkeling van het aantal studenten. De aanbodkant van studentenhuisvesting wordt beschreven in paragraaf 4.3. Tot slot zal de vraagkant in paragraaf 4.4 worden behandeld.

4.1 Gemeentelijk beleid

Om de huidige situatie in Groningen goed weer te geven wordt eerst de gemeentelijke uitgangssituatie beschreven. In het Akkoord van Groningen (2009) zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente Groningen en kennisinstellingen. Ook over studentenhuisvesting zijn in het Akkoord van Groningen ambities geformuleerd.

Het Akkoord van Groningen kent een agenda om te komen tot een actieplan jongerenhuisvesting. Het actieplan is in het leven geroepen omdat de gemeente Groningen geconcludeerd heeft dat:

- de opnamecapaciteit van de particuliere markt zijn grenzen heeft bereikt,
- er een beperkt aantal beschikbare locaties is voor nieuwbouw- en verbouw en
- bij omwonenden weerstand bestaat tegen nieuwbouw

(Klaassen & Froentjes, 2008).

Dit actieplan komt tot stand door middel van twee subwerkgroepen:

- Werkgroep theoretisch kader: deze werkgroep heeft het begrip jongerenhuisvesting nader gedefinieerd en inhoudelijk geconcretiseerd.
- Werkgroep onderzoek: deze werkgroep heeft onderzocht welke gegevens ontbreken dan wel verbeterd moeten worden om tot een goed actieplan te kunnen komen.

Jongerenhuisvesting

Met het begrip jongerenhuisvesting is voor een brede insteek gekozen. Studenten maken onderdeel uit van de doelgroep jongeren. De gemeente Groningen beschrijft de overeenkomsten tussen studenten en andere jongeren, maar geeft aan dat het geen synoniemen zijn. De leeftijdscategorie van 18 tot 26 jaar wordt daarin als uitgangspunt genomen. Per pand of project wordt bekeken welke bestemming binnen de totale doelgroep wenselijk is (Gemeente Groningen, 2008).

4.2 Aantal studenten

In het woningmarktonderzoek van de stad Groningen (KAW, 2008) wordt de doelgroep jongeren gehanteerd met de leeftijdsgroep 18 tot 29 jaar. Het gaat om een groep van circa 54 duizend personen. KAW (2008) becijferde dat van de 45 duizend studenten die in Groningen studeren, in 2007 ongeveer 22.900 studenten³ (50%) ook in Groningen woont. Verondersteld werd dat het percentage

³ Dit aantal is exclusief buitenlandse studenten die via de HO worden gehuisvest en inclusief buitenlandse studenten die langer dan een jaar in Groningen wonen.

studenten dat in Groningen studeert en ook woont daalt. Voorgaande getallen werden in twijfel getrokken, omdat vermoed werd dat er meer studenten in Groningen wonen. Het onderzoek van de gemeente Groningen (2009-3) heeft aangetoond dat deze twijfels juist waren.

Volgens het CBS woonden in het studiejaar 2007-2008 circa 26 duizend uitwonende studenten⁴ in Groningen (Froentjes, 2008). De enquête van de werkgroep jongerenhuisvesting (gemeente Groningen, 2009-3) laat zien dat van de 8562 studenten⁵ 81.8% uitwonend is, waarvan 69.6% in de stad Groningen. Als wordt uitgegaan percentage van 69.6% van de circa 42.8 duizend⁶ studenten aan de RuG en HG, dan betekent dit dat circa 29.8 duizend studenten uitwonend in Groningen wonen. Resultaten uit vergelijkbare enquêtes in Groningen ondersteunen de uitkomsten. Ondermeer uit een enquête onder derde jaars studenten van de RuG blijkt dat 89.5% uitwonend is (Gemeente Groningen, 2009-3).

Het verschil met de gegevens van het KAW-rapport wordt verklaard doordat de RuG en de HG het aantal thuiswonenden baseert op correspondentie adressen. Veel studenten hebben hun correspondentie adres bij hun ouderlijk huis. Als de IBG gedetailleerdere cijfers zou kunnen leveren, dan zouden er betere ramingen van het aantal studenten dat uitwonend in Groningen is gemaakt kunnen worden.

	Eigen berekening	KAW (2008)
Studenten	29.800	22.900
Overige jongeren	24.200	31.100
Totaal	54.000	54.000

Tabel 4.1 Aantal studenten zelfstandig wonend in Groningen (eigen bewerking)

In tabel 4.1 is het aantal studenten volgens twee berekeningen in het totaal van alle jongeren geplaatst. Dit laat zien dat studenten volgens eigen berekeningen voor meer dan de helft deel uit maken van de doelgroep jongeren.

4.3 Aanbod studentenhuysvesting

De zelfstandige woningvoorraad in Groningen is in de periode van 1998 tot 2007 met gemiddeld 170 woningen per jaar gegroeid naar 83.376 woningen. In dezelfde periode groeide het aantal inwoners met circa 1300 personen per jaar. De groei van het aantal inwoners is in toenemende mate opgevangen door de groei van huisvesting in onzelfstandige woonruimten. Met name in wooneenheden zoals studentenkamers (KAW, 2008). Een gevolg daarvan is een stagnerende daling van de gemiddelde woningbezetting.

⁴ Cijfers van het CBS, gecorrigeerd met cijfers van de IBG.

⁵ Response van alle studenten aan de RuG en HG. 5853 RuG studenten (67%) en 2838 HG studenten (33%)

⁶ In het studiejaar '07-'08 hadden de RuG en HG samen 46.904 studenten. Hiervan waren circa 4.053 buitenlandse studenten.

46.904-4053=42.851

Het woningmarktonderzoek van de stad Groningen concludeert dat niet alle onzelfstandige wooneenheden door studenten worden bewoond. De oorzaak hiervan wordt gezocht in de beperkte mogelijkheid om als afgestudeerde van een onzelfstandige wooneenheid door te stromen naar een zelfstandige woning en te weinig aanbod voor niet studerende jongeren om zelfstandig te wonen. Het aandeel jongerenhuishoudens dat woont in een zelfstandige woning neemt af en een steeds kleiner aandeel woont in een woning van een woningcorporatie.

Circa 7400 zelfstandige wooneenheden worden door jongeren (geen kinderen, hoofdbewoner is jonger dan 25 jaar) bewoond. De beoordeling hoeveel jongeren in deze eenheden wonen is lastig. In deze eenheden kan één jongere wonen, maar ook meerdere jongeren (onzelfstandige wooneenheid). Bij meer dan drie huishoudens op één adres wordt gesproken over een wooneenheid, waarvoor de exploitant een vergunning nodig heeft. Daardoor komt het voor dat een onzelfstandige bewoning van een zelfstandige wooneenheid als zelfstandige wooneenheid geregistreerd blijft staan.

De particuliere markt heeft voornamelijk voor de groei van de wooneenhedenmarkt gezorgd. De groei van zelfstandige wooneenheden is de afgelopen jaren afgeremd door de omzetting van zelfstandige woningen naar kamerverhuurpanden. Het aantal onzelfstandige wooneenheden steeg van 6.500 in 1993 naar circa 17.500 in 2007. In het jaar 2007 werden ongeveer 250 zelfstandige woningen omgezet naar kamerverhuurpanden⁷ (KAW, 2008). Van de circa 17.5 duizend wooneenheden zijn ongeveer 4,1 duizend in bezit van corporaties.

Personen wonend in de stad Groningen per juni 2008	Zelfstandige woning	Onzelfstandige wooneenheid	Overig⁸	Totaal
Jonger dan 18	26.369	178	782	27.329
18 t/m 29	35.657	15.348	2.861	53.866
Ouder dan 30	94.274	1.548	4.583	100.405
Totaal	156.300	17.074	8.226	181.600

Tabel 4.2: Verdeling aantal jongeren wonend in Groningen over zelfstandig woningen, wooneenheden en overig (KAW, 2008)

Van de jongeren tussen de 18 t/m 29 jaar die wonen in een zelfstandige woning woont circa 25 duizend alleen of samen met leeftijdsgenoten. Het aandeel jongeren (18 t/m 29 jaar) in een zelfstandige woning daalt en tegelijkertijd stijgt het aandeel in de onzelfstandige voorraad.

⁷ Een kamerverhuurpand wordt zo beschouwd als het 4 of meer vertrekken bevat of kan bevatten en drie of meer personen afzonderlijk daarin kunnen wonen. Kamers kleiner dan 7.5m² vallen niet onder de vergunningplicht.

⁸ Woonboten, woonwagens en overige woonvormen.

De kloof tussen wooneenheden en zelfstandige woningen groeit, ondanks dat de verhouding tussen in- en uitstromers in de periode 1993-2006 ongeveer gelijk is gebleven. De doorstroming van jongeren van een wooneenheid naar een zelfstandige woning daalde in de periode 1993-2006 van 3269 naar 2965 huishoudens. KAW (2008) concludeert dat dit komt doordat het in Groningen moeilijk is een zelfstandige woning te verkrijgen en wellicht de kansen op de arbeidsmarkt in andere steden beter zijn waardoor jongeren wegtrekken. Woningcorporatie Lefier (voorheen Wooncorporatie In) stelde daarom in 2004 in het onderzoek "zo willen studenten in Groningen wonen" dat de doorstroming van studenten bevorderd dient te worden door meer 1 of 2 kamerwoningen in Groningen bij te bouwen.

Grootte wooneenheden en woonlasten

Voor de wooneenheden tot 15m² betaalt 45% van de studenten €250 tot €299. Van 15 tot 20m² en van 20 tot 25m² betaalt het merendeel tussen de €300 en €349 aan woonlasten. Voor ruimten tot 20m² is 50% van de studenten tevreden. Hoe groter de woonruimte, hoe meer tevreden de student daarover is. Qua woonlasten zijn de studenten die tussen de €300 en €399 betalen het meest ontevreden. Opvallend is dat binnen de groep studenten die meer dan €550 betalen 30% zeer tevreden is met de hoogte van woonlasten.

Grootte	Procent
Tot 15 m ²	26%
Tot 20 m ²	28%
Tot 25 m ²	16%
Tot 30 m ²	8%
Tot 40 m ²	6%
Meer dan 40 m ²	16%

Tabel 4.3: Percentage huidige oppervlakte woonruimte studenten (Gemeente Groningen, 2009-3)

Woonlasten (€)	Procent
Minder dan 250	15%
250-299	27%
300-349	26%
350-399	13%
400-449	6%
450-499	3%
500-549	2%
550 of meer	8%

Tabel 4.4: Percentage huidige woonlasten studenten (Gemeenten Groningen, 2009-3)

Type panden

Veertig procent van de studenten woont in een boven- of benedenwoning. De kleinste woonruimten bevinden zich veelal in de studentenflats, de grootste woonruimten in flatwoningen. Woningcorporaties huisvesten studenten veelal in een flatwoning (25%), studentenflat (24%), boven- of benedenwoning (20%) of een studio (15%). Woningcorporaties hebben in de laatste jaren voor studenten en jongeren met name het type studio's gebouwd.

Type pand	Stad Groningen
Rijtjeswoning	18%
Boven- of benedenwoning	40%
Flatwoning	13 %
Studentenflat	12%
1kamer appartement/studio	9%
Overig	8%

Tabel 4.5 (Gemeenten Groningen, 2009-3)

Eigenaar	Stad Groningen
Ik of mijn partner	5%
Familie, ouder(s)	8%
Huur particulier	54%
Huur woningcorporatie	28%
Anders	4%
Weet ik niet/wil ik niet zeggen	1%

Tabel 4.6 (Gemeenten Groningen, 2009-3)

Delen voorzieningen

Zestig procent van de uitwonende studenten in de stad Groningen deelt de voordeur met medebewoners. In onderstaande tabel staat welke voorzieningen door deze groep nog meer wordt gedeeld. Bij 2.8% heeft een student, los van de voordeur, alle voorzieningen niet gedeeld (Gemeente Groningen, 2009-3).

Deling	woonkamer	keuken	toilet/douche	alle 3 zelfstandig
ik eventueel met partner	15,9%	16,0%	4,1%	2,8%
met minder dan 4 personen	14,2%	45,9%	48,2%	
met meer dan 3 personen	13,9%	37,7%	47,5%	
nvt, niet aanwezig	56,1%	0,4%	0,2%	

Tabel 4.7: Gedeelde voorzieningen van voordeurdelers wonend in de stad Groningen (Gemeenten Groningen, 2009-3)

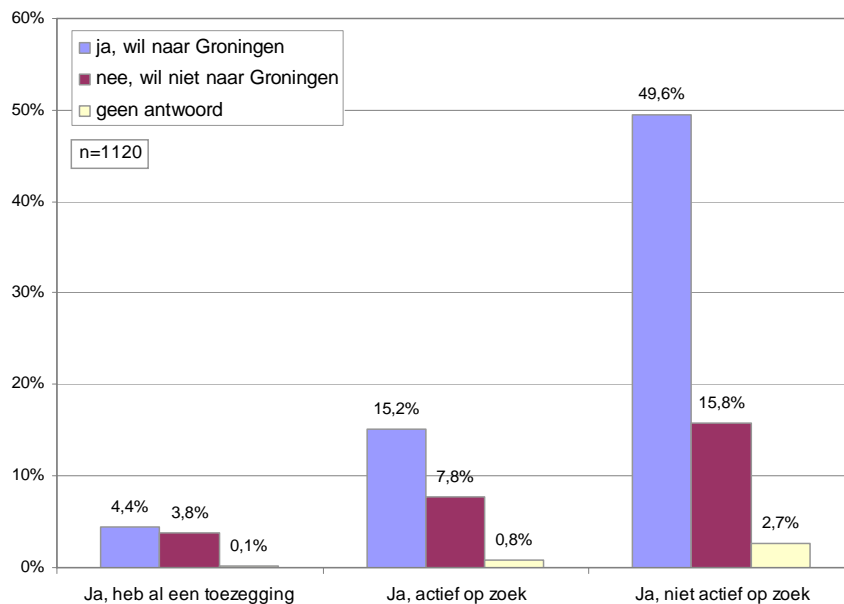
4.4 Vraag studentenhuisvesting

In deze paragraaf gaat het om de vraag naar studentenhuisvesting. Het gaat zowel om de vraag van studenten die uitwonend in Groningen wonen als om studenten die bij hun ouders wonen.

Verhuisplannen

Van de studenten wil 40% verhuizen. Het gros van de groep die niet wil verhuizen is tevreden met de huidige woonsituatie (66.3%). Studenten die aangeven wel te willen verhuizen vormen een interessante groep. Binnen deze groep wordt onderscheid gemaakt in studenten die reeds uitwonend in Groningen wonen en studenten die bij hun ouders wonen of uitwonend buiten de stad Groningen zijn.

In de groep thuiswonende studenten of buiten de stad wonende studenten is 46% op zoek naar andere woonruimte. 14.8% is actief op zoek naar woonruimte of heeft al een toezegging. Wel op zoek, maar niet actief is 31.2%. In figuur 4.1 is weergegeven welk percentage van de verhuisgeneigden naar Groningen wil verhuizen. Opvallend is de grote groep niet actief zoekenden die naar Groningen willen verhuizen.



Figuur 4.1 Thuiswonende studenten of buiten de stad wonende studenten met verhuisplannen en wens voor Groningen (Gemeenten Groningen, 2009-3)

Een te kleine woonruimte is voor uitwonende studenten in Groningen de belangrijkste reden om te willen verhuizen. Ook storen aan burens c.q. huisgenoten speelt een rol. Voor studenten die inwonend buiten de stad zijn is het dichterbij de opleiding willen wonen de voornaamste reden. Ook het dichterbij de (binnen)stad wonen speelt hierbij een rol. Studenten wachten met verhuizen naar Groningen tot de kwalitatief beter kamer wordt aangeboden.

Woningzoekenden

Uit de analyse van de enquête van de werkgroep jongerenhuisvesting (gemeente Groningen, 2009-3) blijkt dat 4.500 studenten voor het eerst woonruimte zoeken in de stad Groningen. Daarvan zijn 900 actief op zoek. Circa 10.000 studenten zoeken een andere woonruimte in de stad Groningen. Het gaat hierbij om de doorstroom vraag. Ongeveer 3.500 studenten hiervan zijn actief op zoek naar woonruimte. Een kanttekening bij deze cijfers is dat de enquête gehouden is in de maand juni. In deze maand is de vraag van studenten naar woonruimte relatief laag. In de periode augustus t/m september is doorgaans de grootste vraag naar woonruimte door studenten.

Tevens blijkt dat 74.3% van de studenten die uitwonend in Groningen wonen in het eerste jaar van hun studie in Groningen is gaan wonen. Bijna 43% heeft voor het eerste studiejaar woonruimte in Groningen.

Plaats

De favoriete wijken waar studenten willen wonen zijn gelegen in het centrum en de schil er omheen. Studenten willen vaak bij andere studenten en/of jongeren in de buurt wonen. Afstand tot voorzieningen, zoals openbaar vervoer en winkels worden op loopafstand gewenst. Onderwijsinstellingen, sportfaciliteiten en uitgaansgelegenheden hoeven niet direct in de buurt te zijn, maar dienen op fietsafstand te bereiken zijn (Lefier, 2004).

Huurprijs

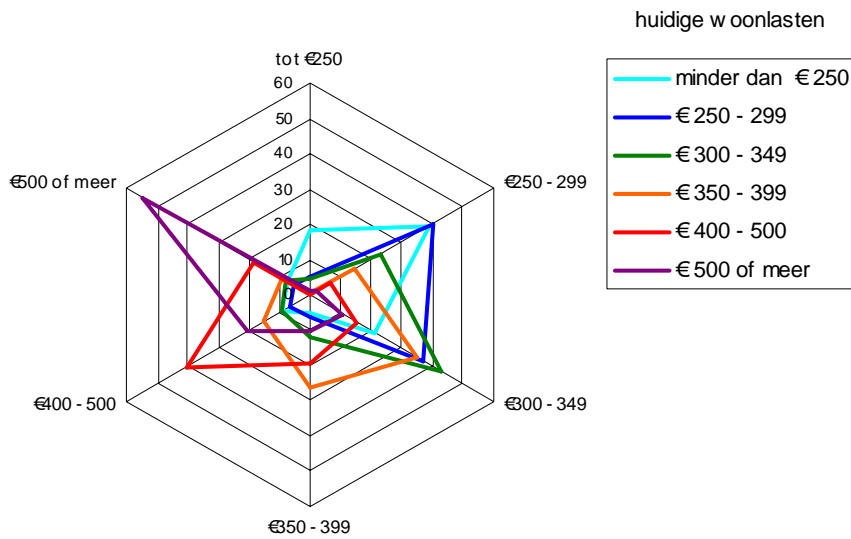
In 2004 gaf 83% studenten van de RuG en de HG aan niet meer dan €300⁹ per maand uit te willen geven aan woonlasten¹⁰. Ook met correctie van inflatie wijzen voorgaande cijfers er op dat studenten in de afgelopen vijf jaar bereid zijn hogere woonlasten te betalen. Zeventig procent van de studenten wil niet meer dan €350 aan woonlasten uitgeven. De studenten die tussen de €250 en €299 betalen willen meer betalen dan dat deze groep nu doet (figuur 4.2, blauwe lijn). In figuur 4.2 is tevens te zien dat studenten over het algemeen evenveel of meer uit willen geven aan woonlasten dan dat ze nu doen.

Woonlasten (€)	Procent
Minder dan 250	8%
250-299	31%
300-349	32%
350-399	11%
400-449	6%
450-499	4%
500-549	4%
550 of meer	5%

Tabel 4.8: Maximaal wil betalen aan woonlasten in percentage , verhuiscandidate naar stad Groningen (Gemeenten Groningen, 2009-3)

⁹ €300 in 2004 is met inflatie correctie van het CBS circa €325 begin 2009

¹⁰ Woonlasten: huurprijs inclusief gas, water, electriciteit en servicekosten en zonder mogelijke huursubsidie



Figuur 4.2 Vergelijking woonlasten en de woonlasten die de studenten maximaal willen besteden in procenten (Gemeenten Groningen, 2009-3)

Voorzieningen delen

Naarmate de studenten ouder worden wordt de wenselijkheid om voorzieningen te delen minder. Studenten die nu voorzieningen delen hebben voor een toekomstige woonruimte minder moeite om voorzieningen te delen. Veertig procent van de verhuiscandidate die nu in een onzelfstandige woonruimte woont heeft de woonwens om geen voorzieningen te delen. Tevens zijn thuiswonende studenten meer bereid voorzieningen te delen dan uitwonende studenten.

4.5 Conclusie

Op basis van dit hoofdstuk worden puntsgewijs de volgende conclusies getrokken:

Gemeentelijke beleid

- In het Akkoord van Groningen is jongerenhuisvesting een speerpunt. Studentenhuisvesting maakt onderdeel uit van jongerenhuisvesting. Het actieplan jongerenhuisvesting concretiseert het begrip jongerenhuisvesting nader en verricht onderzoek naar de woonwensen van deze groep.

Aantal studenten

- Het aantal studenten dat uitwonend is in Groningen is lastig te bepalen door ruis in de metingen van verschillende instanties. In dit onderzoek wordt uitgegaan van circa 30 duizend uitwonende studenten in Groningen. De verhouding studenten en overige jongeren is daardoor ongeveer 55/45.
- De groei van het aantal jongeren wordt met name veroorzaakt door de stijging van het aantal studenten in de Groningen.

Aanbod studentenhuysvesting

- Het afgelopen decennium is de groei met name opgevangen door de groei van onzelfstandige wooneenheden in de particuliere sector. Tevens daalde de doorstroming van jongeren naar een zelfstandige wooneenheid.
- Het aantal jongeren dat in zelfstandige wooneenheden woont is lastig te bepalen. Dit komt doordat een onzelfstandige bewoning van deze eenheden geregistreerd wordt vanaf vier personen. Vanaf vier personen wordt de bewoning geregistreerd als kamerverhuurpand.
- Uit onderzoek van de gemeente Groningen (2009-3) blijkt dat circa 60% van de uitwonende studenten in Groningen onzelfstandig woont.
- Meer dan de helft van de uitwonende studenten in Groningen heeft een kamer tot 20m². Een percentage van 53% betaalt tussen de €250 en €349.
- Bij een woningcorporatie huurt 28% van de studenten tegenover 54% bij een particulier.

Vraag studentenhuysvesting

- Veertig procent van de studenten wil verhuizen.
- Van de thuiswonende studenten of buiten de stad wonende studenten is ongeveer 15% actief op zoek naar woonruimte. Van de niet actief zoekende (31%) wil de helft naar Groningen.
- 4500 studenten zoeken voor het eerst woonruimte in de stad Groningen, waarvan 900 actief (instroom). 10.000 studenten zoeken een andere woonruimte in de stad Groningen (doorstroom), waarvan 3.500 actief.
- Ongeveer 74% van de uitwonende studenten in Groningen is in het eerste studiejaar in Groningen gaan wonen.
- De favoriete wijken van studenten liggen in het centrum en de schil er omheen. Openbaar vervoer en winkels worden op loopafstand gewenst.
- Studenten willen qua woonlasten evenveel of meer uitgeven voor hun woonlasten dan dat ze nu doen.
- Hoe ouder de studenten, hoe minder de studenten bereid zijn om voorzieningen te delen. Veertig procent van de verhuisgeneigden die nu in een onzelfstandige eenheid woont heeft de woonwens geen voorzieningen te delen.

5. Woningcorporaties en studentenhuisvesting

In paragraaf 5.1 wordt verwoord hoe Nijestee tegen studentenhuisvesting aan kijkt en er mee om gaat. Paragraaf 5.2 beschrijft de resultaten van de enquête onder de jongerenwoningen van Nijestee. Tot slot wordt in paragraaf 5.3 beschreven hoe andere woningcorporaties in Nederland omgaan met de studenthuisvesting.

5.1 Nijestee en studentenhuisvesting

Nijestee is een generieke woningcorporatie. Dit betekent dat niet gestuurd wordt op het faciliteren van een bepaalde doelgroep. In tegenstelling tot categorale woningcorporaties richt Nijestee zich daarmee niet specifiek op studenten, maar wordt een student gezien als een huurder zoals ieder ander. Nijestee is de grootste huisvester in Groningen en wil daarom ook een belangrijk aandeel nemen in het realiseren van studentenhuisvestingsvraag. De algemene visie van Nijestee wordt verwoord in het “met voldoende en goede woonruimte aan mensen met lage inkomens, bijdragen aan leefbare wijken, extra aandacht voor mensen die zorg en begeleiding nodig hebben en keuze vrijheid door diversiteit in woningaanbod”.

De basisstrategie van Nijestee is gericht op efficiency van de organisatie, foutloze/efficiënte werkwijze, benutten schaalvoordelen, waar mogelijk kiezen voor standaardisering, doelmatigheid, hoge basiskwaliteit bij goede prijs/kwaliteit, keuzevrijheid, maar geen maatwerk (Bouma, 2004). Het accent lag op de taak om de werkprocessen van Nijestee te verbeteren. Voor 2008-2010 is de koers van Nijestee in “Kader voor ruimte” beschreven. Ruimte, keuze en perspectief voor bewoners vormt in het strategisch kader de rode draad. Hierin zijn ondermeer vier speerpunten genoemd:

- We bieden voldoende en goede woonruimte aan mensen met lagere inkomens om hun kansen in de samenleving te vergroten.
- We investeren in de leefbaarheid van onze buurten.
- We besteden extra aandacht aan mensen die zorg en begeleiding nodig hebben.
- We bieden ruimte om te kiezen door woningen met verschil in prijs en kwaliteit aan te bieden in onze buurten.

De strategie heeft invloed op de benadering van een student. De vraag is in welke mate studentenhuysvesting daadwerkelijk anders is dan het huisvesten van overige huurders. Daarbij gaat het niet alleen om het beheer van jongerencomplexen, maar ook om de toewijzing van woningen aan studenten.

5.1.1 Doelgroepenbeleid

Jongeren kunnen doorgaans via twee manieren bij Nijestee huurder worden:

- via voordracht van een woongroep bij een onzelfstandige wooneenheid
- via Woningnet bij een zelfstandige wooneenheid.

Door het geringe aantal onzelfstandige eenheden (226 van de 1500 jongereneenheden) en het grote aantal punten dat via woningnet vergaard moet worden voor een jongerenwoning, wordt verondersteld dat Nijestee veelal oudere jaars studenten huisvest.

Nijestee heeft een aantal complexen binnen haar bezit gelabeld die aantrekkelijk zijn voor jongeren t/m 26 jaar. Met het labelen van de complexen wordt getracht deze woningen zoveel mogelijk beschikbaar te houden voor deze doelgroep. Zonder labeling is het voor deze doelgroep lastiger om aan woonruimte te komen door het woonruimteverdeelsysteem. Studenten kunnen evenals andere jongeren t/m 26 jaar via Woningnet reageren op deze zelfstandige wooneenheden. Uit de analyse van de jongerencomplexen komt naar voren dat de gemiddelde leeftijd van de jongerencomplexen, met name van de zelfstandige eenheden hoog ligt. Wanneer het gemiddelde aantal punten wordt bekeken is te zien dat voor veel zelfstandige eenheden, die niet aan de rand van de stad zijn gesitueerd, een woningzoekende enkele jaren moet zijn ingeschreven bij woningnet voordat de mogelijkheid bestaat een zelfstandige wooneenheid te huren. Voor studenten zorgt dit voor een verminderde kans op een jongerenwoning. Een student komt veelal op zijn 18^e levensjaar naar Groningen. De kans op een zelfstandige jongerenwoning voor studenten in de eerste twee studiejaar is bij veel complexen daarom klein.

Voorbeeld:

Jongerencomplex Lage Der A. Van de huurders van de 22 onzelfstandige wooneenheden is het gemiddelde geboortjaar 1983. Van de 12 zelfstandige wooneenheden is het gemiddelde geboortjaar 1980. Anno 2009 betekent dat een gemiddelde leeftijd van 29 jaar. Het aantal reactiepunten voor deze eenheid is 51.36. Stel: een woningzoekende reageert op een woning, die niet een bepaalde tijd een wooneenheid van een woningcorporatie huurt, wil reageren op een zelfstandige eenheid. Een woningzoekende kan vanaf 18 jaar zich inschrijven bij Woningnet. Per jaar zijn 12 punten (1 punt per maand) te verzamelen. Dit betekent een wachttijd van 4.25 jaar. Wanneer een woningzoekende tevens huurt bij een woningcorporatie, dan verzamelt de woningzoekende per maand 0.5 punt extra.

5.1.2 Ontwikkelingsaspecten

De afgelopen jaren zijn enkele jongerencomplexen opgeleverd. Voorbeelden zijn complexen aan de Bloemstraat, WA Scholtenstraat, het Damsterdiep en de Antillenstraat. Van deze voorbeelden zijn de complexen aan het Damsterdiep en de Antillenstraat van tijdelijke aard. Bij het Damsterdiep is bij de eerste huurders een inschrijvingsbewijs van een hogere onderwijsinstelling gevraagd. Of de huurder nog steeds een inschrijvingsbewijs heeft wordt niet getoetst. Ook bij nieuwe verhuur wordt niet meer op een inschrijvingsbewijs getoetst. In het complex aan de Antillenstraat is een mix van studenten, jongeren die via stichtingen (zoals NOVO en Base Groep¹¹) woonruimte huren en overige jongeren gehuisvest.

¹¹ Novo ondersteund mensen met een verstandelijke beperking. Base Groep is een organisatie voor jeugdzorg.

De Bloemstraat en WA Scholtenstraat zijn permanente complexen die in de laatste drie jaar aan het bezit van Nijestee toegevoegd. Het aantal punten dat een woningzoekende gemiddeld voor deze eenheden diende te hebben was laag. Dit heeft waarschijnlijk te maken met het grote aantal eenheden dat in één keer wordt aangeboden op Woningnet.

Binnen Nijestee is de opvatting dat aandacht besteed moet worden aan de toenemende groei van jongeren en het grote aantal studenten die in de particuliere sector gehuisvest worden. Vanuit de afdeling Woondiensten wordt gesteld dat Nijestee het beste uitgerust is voor zelfstandige eenheden met een mix van studenten, jongeren en eventueel buitenlandse studenten. Dit komt voort uit goede ervaringen met een mix van studenten en niet studenten. Door meer jongerenhuisvesting van goede kwaliteit tegen een goede prijs en op geschikte locaties te realiseren kunnen woningcorporaties de concurrentie aan met de particuliere sector. Nijestee streeft hierbij naar het creëren van gedifferentieerde wijken en homogene blokken. In de homogene blokken kan je leefstijlen bij elkaar zetten die bij elkaar passen.

5.1.3 Beheeraspecten

Het beheer is onderverdeeld in het fysieke beheer en het administratief beheer. Het fysiek beheer gaat om het planmatig en niet planmatig onderhoud van de jongerencomplexen. Onder administratief beheer wordt verstaan de communicatie met de huurders en de administratieve handelingen rondom de verhuur van wooneenheden.

In het fysiek beheer wordt in beginsel weinig onderscheid gezien tussen de jongerencomplexen en het overige bezit. Wel is er verschil in de intensiteit van het toezicht van complexbeheerders op de jongerencomplexen. Dit wordt gedaan omdat de ervaring heeft geleerd dat deze complexen meer toezicht vereisen om binnen en buiten ruimten volgens de voorschriften ordelijk te houden. Nijestee ervaart dat actief beheer bij onzelfstandige eenheden meer nodig is dan bij zelfstandige eenheden. Huurders kunnen minder gemakkelijk individueel aangesproken worden op bijvoorbeeld de onderhoudsstaat van de ruimten die zij delen. De eisen qua basiskwaliteit zijn bij studenten lager dan bij overige huurders. Dit is te verklaren door een kortere tijd van bewoning door studenten. Veel studenten vinden de keuze van een keukenblok bijvoorbeeld niet interessant.

In de communicatie met studenten is een verschil te merken met overige huurders. Vanuit de ervaring blijkt dat studenten een hoog verwachtingspatroon hebben als het gaat om het regelen van verzoeken. De drempel tot het bellen naar organisaties is laag. Studenten zijn van de generatie die verwachten dat ze alles via internet kunnen vinden. Dit is in contrast met de groep mensen die meer zorg en begeleiding nodig hebben. Studenten worden bij Nijestee geacht meer zelfredzaam te zijn.

5.1.4 Conclusie

Op basis van deze paragraaf worden puntsgewijs de volgende conclusies getrokken:

Doelgroepenbeleid

- Nijestee heeft jongerenwoningen waar een jongere t/m 26 jaar voorrang krijgt op het huren van die wooneenheden. Studenten maken onderdeel uit van deze groep.
- Nijestee heeft 1500 woningen voor jongeren gelabeld. Hiervan is een klein deel een onzelfstandige wooneenheid.
- Door het woonruimteverdeelsysteem is de kans klein om als startende student aan zelfstandige woonruimte bij Nijestee te komen.

Ontwikkelingsaspecten

- Nijestee heeft de afgelopen vijf jaar vier jongerencomplexen opgeleverd waarvan twee van tijdelijke aard. Bij de nieuwe complexen, met name bij de tijdelijke complexen, is een laag aantal inschrijvingspunten nodig.
- Bij het ontwikkelen van de jongerencomplexen wordt veelal gestreefd naar een mix tussen studenten en andere jongeren.
- Nijestee streeft naar het creëren van gedifferentieerde wijken en homogene blokken.

Beheersaspecten

- In beginsel is er geen onderscheid tussen jongerencomplexen en het overige bezit betreft het fysiek beheer.
- De intensiteit betreft toezicht op onzelfstandige wooneenheden is groter dan bij zelfstandige wooneenheden.
- Studenten hebben een lage drempel om te bellen naar organisaties. Bij Nijestee worden studenten geacht meer zelfredzaam te zijn.

5.2 Resultaten enquête jongerencomplexen Nijestee

Keuze jongerencomplexen

De enquête is verstuurd naar de bewoners van jongerencomplexen aan de Planetenlaan, Antillenstraat, Oosterkade, Lage der A, Bloemstraat, Klaprooslaan, Hereweg en Eelderstraat. Het is een quota steekproef. De populatie is ingedeeld in een aantal deelpopulaties die vooraf zijn geselecteerd op bepaalde kenmerken. De complexen zijn gekozen op basis van de kenmerken populariteit (gemiddeld aantal punten dat iemand nodig heeft om die wooneenheid te bemachtigen), ligging in de stad Groningen t.o.v. het centrum en de gemiddelde leeftijd van de bewoners van de jongerencomplexen. Door in deze steekproef een verscheidenheid van voorgenoemde aspecten te kiezen is beoogd een representatief beeld van de gehele populatie te creëren.

<i>Complex</i>		<i>Aantal</i>	<i>Gemiddeld aantal punten (Woningnet)</i>	<i>Gemiddelde leeftijd bewoners</i>	<i>Ligging</i>
Planetenlaan	Zelfstandig	216	17.1	26	Paddepoel
Antillenstraat	Zelfstandig	65	15.5	21	Korrewegwijk
Oosterkade	Onzelfstandig	34	Voordracht	25	Centrum
	Zelfstandig	33	57.5	31	Centrum
Lage der A	Onzelfstandig	22	Voordracht	26	Centrum
	Zelfstandig	12	51.4	29	Centrum
Bloemstraat	Zelfstandig	95	18.6	23	Centrum
Klaprooslaan	Onzelfstandig	29	Voordracht	24	Oosterparkwijk
	Zelfstandig	48	47.6	30	Oosterparkwijk
Hereweg	Onzelfstandig	17	Voordracht	23	Oosterpoort
Eelderstraat	Zelfstandig	7	35.1	30	Centrum

Tabel 5.1 enquête jongerencomplexen

Voordat de enquêtes zijn verspreid is deze bij drie respondenten getest. Na de test zijn enkele vragen in de enquête aangepast om de validiteit te vergroten. Om de onderzoeksgroep zo goed mogelijk te bereiken is gekozen voor een online enquête. De groep waarvan geen e-mail adres bekend was (18%) is de enquête schriftelijk toegestuurd.

Algemene kenmerken respondenten

Uit de totaal 578 enquêteformulieren die zijn verstuurd hebben 141 personen deelgenomen aan de enquête. De response is daarmee 24.4%. De response per complex is in bijlage 1 weergegeven. Enkele complexen zijn licht over- of ondervetegenwoordigd. In de analyse van de resultaten van de enquête kan het aantal respondenten per vraag verschillen doordat niet elke respondent dezelfde vragen heeft beantwoord.

De response onder de vrouwen hoger ligt dan bij de mannen (zie tabel 5.2). Het aandeel onzelfstandige wooneenheden is ongeveer 10% (zie tabel 5.3). Het aandeel onzelfstandige wooneenheden in de woningvoorraad van de jongerenhuisvesting is ongeveer 15%. Dit komt ongeveer overeen met het percentage van 17% huurders van onzelfstandige wooneenheden die in het kader van de enquête zijn aangeschreven.

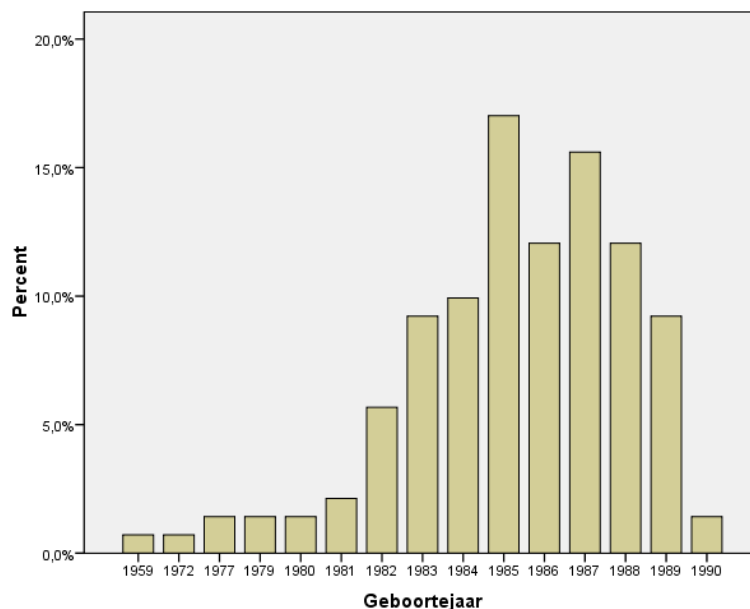
		Frequency	Percent
Valid	man	56	39,7
	vrouw	85	60,3
	Total	141	100,0

Tabel 5.2 Verdeling naar geslacht

		Frequency	Percent
Valid	Onzelfstandige wooneenheid	14	9,9
	Zelfstandige wooneenheid	127	90,1
	Total	141	100,0

Tabel 5.3 Verdeling naar onzelfstandig/zelfstandig

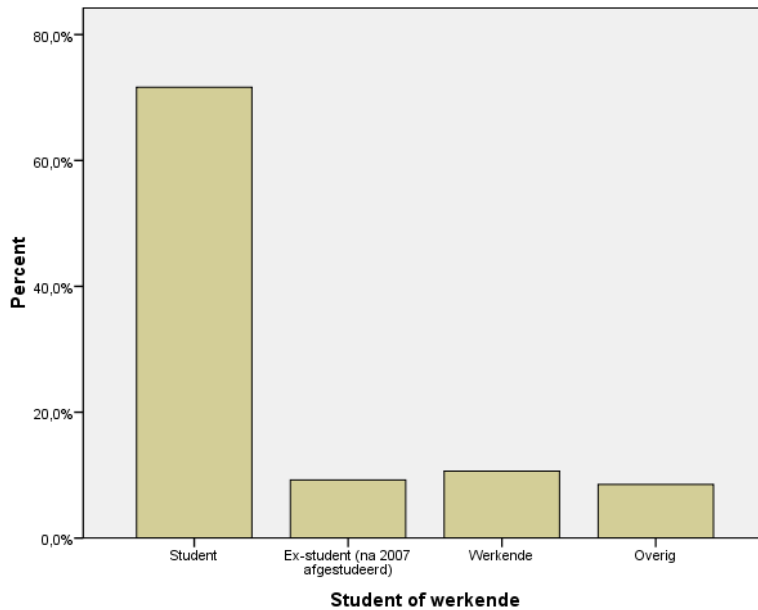
Van de respondenten heeft 75.9% een leeftijd tussen 20 t/m 27 jaar. In onderstaande tabel zijn twee pieken waarneembaar. Het gaat om de leeftijd van 22 en 24 jaar.



Figuur 5.1 geboortejaar respondenten N=141

5.2.1 Doelgroepenbeleid

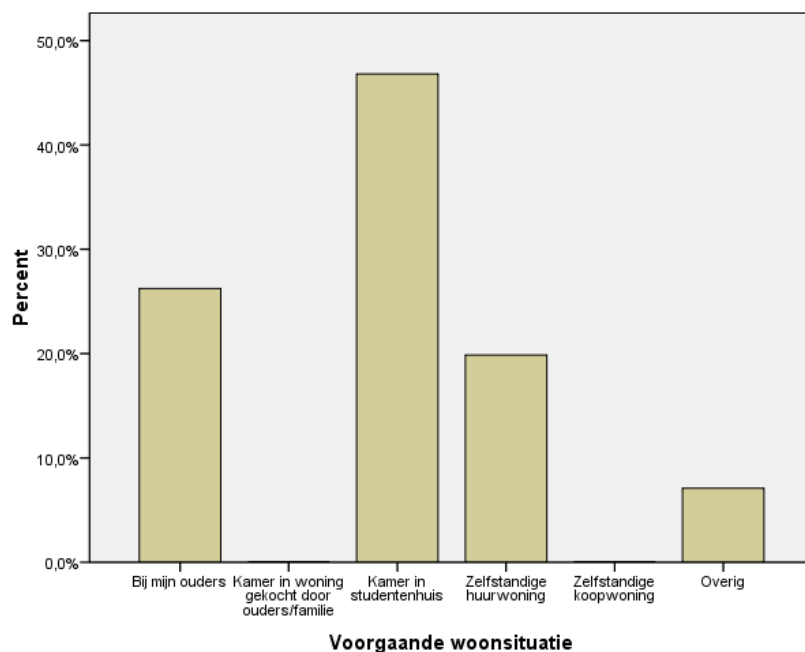
In hoofdstuk twee zijn twee hypothesen geformuleerd die betrekking hebben op de positie van de student bij woningcorporaties die geen doelgroepenbeleid voor studenten hebben. De uitkomsten van de enquête vormen de belangrijkste resultaten voor de toetsing van de hypothesen. De toetsing zal in paragraaf 6.1 worden beschreven.



Figuur 5.2 Student of werkende N= 141

Uit bovenstaand figuur blijkt dat 71.6% van de respondenten student is. Het aantal werkenden dat na 2007 is afgestudeerd ligt op 9.2%. Binnen de groep studenten zijn opvallend veel tweede jaars studenten.

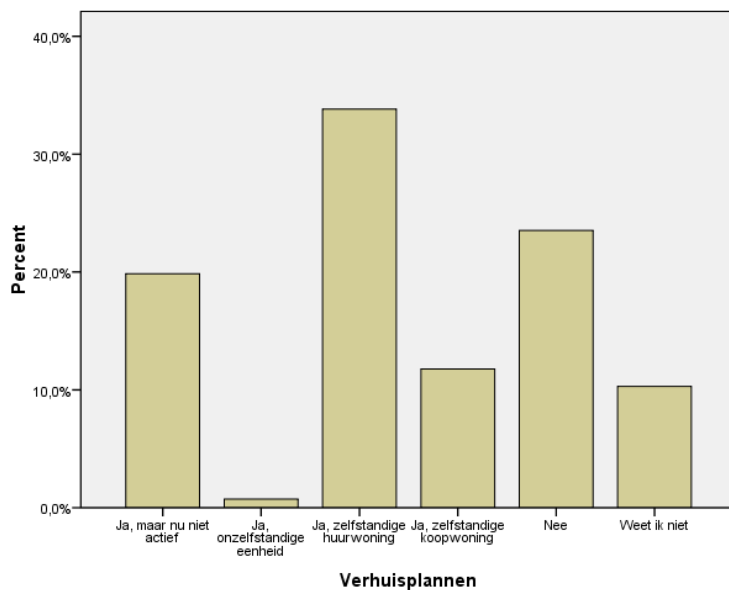
Figuur 5.3 geeft de voorgaande woonsituatie weer van de respondenten. Van de respondenten heeft 46.8% hiervoor in een kamer in een studentenhuus gewoond. Het aantal respondenten dat hun wooncarrière in een jongerenwoning van Nijestee start ligt op 26.2%. Op complexniveau is één grote afwijking. Bij het complex aan de Antillenstraat, dat tijdelijke huisvesting betreft, ligt percentage op 48%.



Figuur 5.3 Voorgaande woonsituatie N= 141

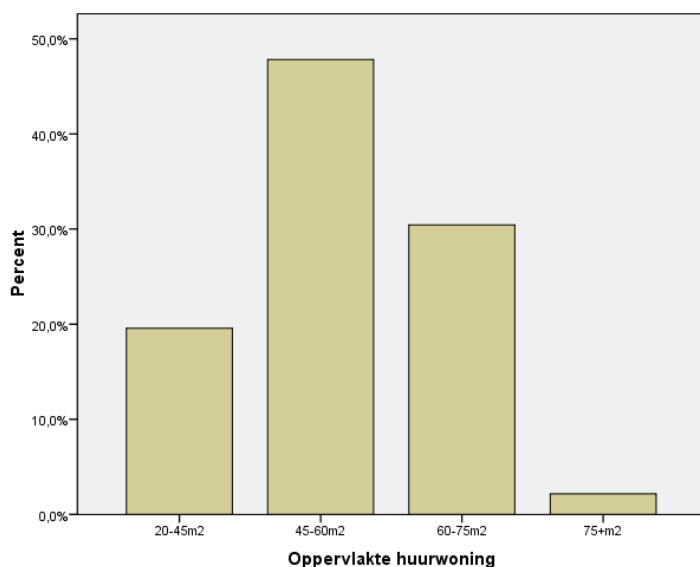
5.2.2 Woonwensen

Paragraaf 4.4 gaat in op de woonwensen van de totale studentenpopulatie. Deze paragraaf gaat in op de woonwensen van de respondenten van de jongerencomplexen.



Figuur 5.4 Verhuisplannen N= 136

Een groot deel van respondenten is actief op zoek naar andere woonruimte (zie figuur 5.4). Opvallend is het hoog aantal actief woningzoekenden (47%). Dit wijst er op dat er een vraag is om door te stromen naar een kwalitatief betere koop- of huurwoning. Van de actief woningzoekenden is 34% op zoek naar een zelfstandige huurwoning. In figuur 5.5 is de vraag van de respondenten naar een zelfstandige huurwoning gespecificeerd. Deze groep is gevraagd naar de gewenste oppervlakte van de huurwoning. Bij de keuzemogelijkheid vier categorieën oppervlakten is een indicatie gegeven van de te verwachten huurprijs op basis van de huidige voorraad van Nijestee. Onderstaand figuur laat zien dat 48% zoekt naar een woning tussen de 45 en 60 m² (€320 tot €370 kale huur). Ook de vraag naar 60 tot 75 m² (€425 tot €455 kale huur) is met 30% substantiële groep. In de huidige situatie wonen de respondenten dikwijls in een woning met een oppervlakte tussen de 20 en 40m².



Figuur 5.5 Gewenste oppervlakte huurwoning N= 46

Aan de jongeren is gevraagd om 12 wijken, waarvan enkele zijn samengevoegd, op rangorde naar voorkeur te zetten. Het centrum blijkt onder de respondenten veruit de meeste voorkeur te hebben (zie figuur 5.6). Op basis van deze uitkomst kan gesteld worden dat hoe verder de wijk van het centrum af ligt, des te minder de voorkeur naar deze wijk uitgaat. De wijken aan de westzijde van het centrum, gelegen in een brede zone tussen het centrum en Zernike, scoren beter dan wijken die daar verder buiten liggen.

1. Centrum	1

2. Oranjewijk/Tuinbouwbuurt	2
3. Rivierenbuurt(en Parkweg)/ Oosterpoort	2
4. Schildersbuurt/Zeeheldenbuurt	4
5. Korrewegwijk	5

6. Oosterparkwijk	6
7. Paddepoel	8
8. Selwerd	8
9. Vinkhuizen	11
10. Zernikecomplex	11
11. Helpman/de Wijert/Hoornsemeer	12
12. Beijum/Lewenborg	12

Figuur 5.6 Modus voorkeur woonwijk naar rangorde in schaal 1 t/m 12
(1= meeste voorkeur 12 = minste voorkeur)

N=136

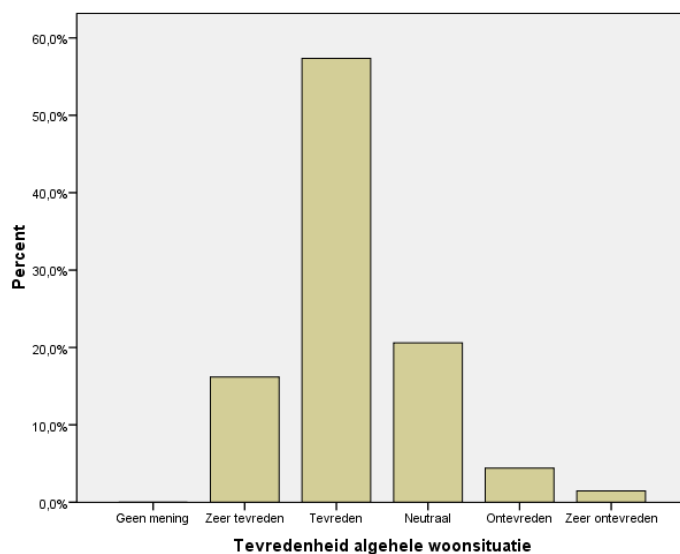
Naast de locatie is gevraagd welke voorzieningen jongeren in de nabijheid van hun woning willen. In paragraaf 4.4 is kort beschreven welke voorzieningen, op loop- en op fietsafstand, door studenten gewenst zijn. De uitkomst van de enquête onderstreept de grote behoefte om openbaar vervoer in de nabijheid van de jongerencomplexen te hebben. Er blijkt in de nabijheid van jongerencomplexen een beperkte behoefte te zijn aan trapveldjes, wasserettes en een copyshop.

Voorziening	Ja (%)	Eventueel (%)	Nee (%)	Geen mening (%)
Supermarkt	85,2	6,7	5,9	2,2
Openbaar vervoer	67,4	20,7	11,1	0,7
Sportfaciliteiten	41,2	32,4	25	1,5
Horeca	34,1	28,9	34,1	3
Wasserette	20	9,6	68,9	1,5
Trapveldjes	13,4	29,1	55,2	2,2
Copyshop	8,1	30,4	57,8	3,7

Tabel 5.4 Behoeftte aan voorziening in nabijheid van jongerencomplex N= 136

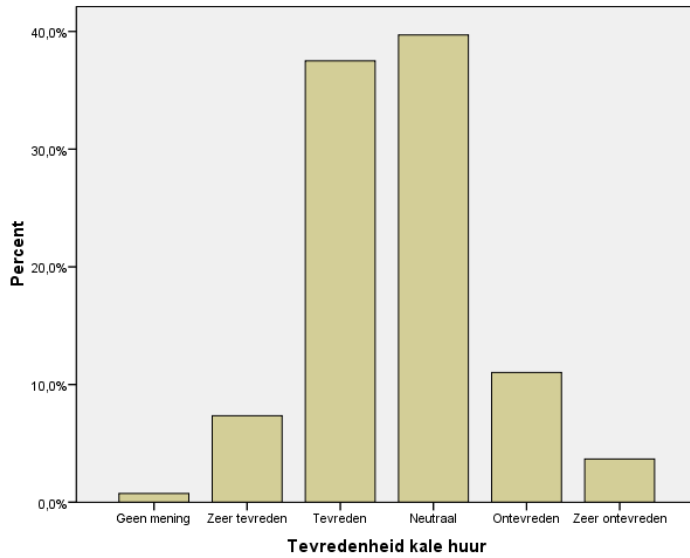
5.2.3 Tevredenheid

Aan de jongeren is gevraagd naar de tevredenheid van verschillende woonaspecten in de huidige woonsituatie. Bij de tevredenheid van deze aspecten wordt gekeken wat opvalt in de meetresultaten. Naast de woonwensen in de vorige paragraaf geeft dit een globaal beeld over aspecten waar aandacht aan besteed dient te worden.



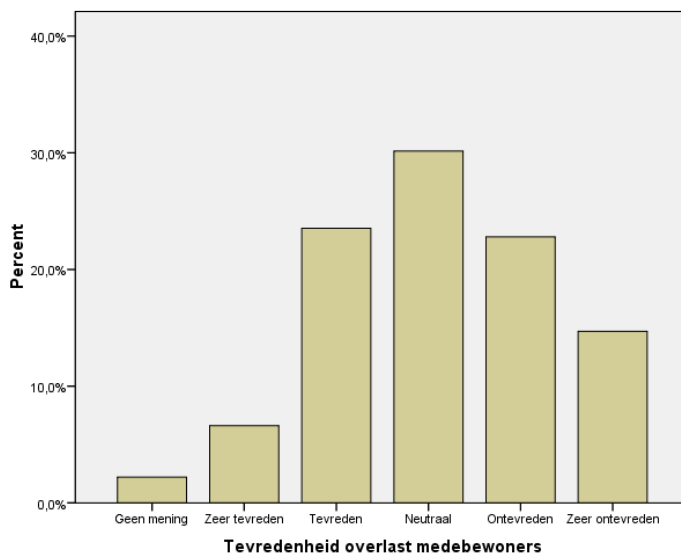
Figuur 5.7 Tevredenheid over de algehele woonsituatie N= 136

Het tevredenheidsniveau van de huurders van de jongerencomplexen is hoog. De huurprijs is een aspect dat relatief lager wordt gewaardeerd dan de tevredenheid over de algehele woonsituatie. Figuur 5.9 laat zien dat ongeveer 15% van de respondenten ontevreden tot zeer ontevreden is met de kale huurprijs. Respondenten zijn met name tevreden of oordelen neutraal over de kale huurprijs.



Figuur 5.9 Tevredenheid kale huur N= 136

De kwaliteit van de buitenruimte rond de complexen en de overlast van medebewoners worden het laagst gewaardeerd. Naast overlast van burens door verschillende leefstijlen, zoals in paragraaf 3.2 is besproken, is in deze enquête ook gevraagd naar overlast van medebewoners in het complex. Een percentage van 36.2% is ontevreden tot zeer ontevreden over de mate van overlast van medebewoners. Dit percentage is groot ten opzichte van de andere aspecten.



Figuur 5.8 Tevredenheid overlast medebewoners N= 136

5.2.4 Conclusie

Op basis van deze paragraaf worden puntsgewijs de volgende conclusies getrokken:

Algemene kenmerken

- De response op de enquête is 24.4%. De verhouding mannen en vrouwen ligt op ongeveer 40% en 60%.
- Bijna 76% heeft een gemiddelde leeftijd tussen de 20 en 27 jaar.

Doelgroepenbeleid

- Circa 72% van de respondenten is student. Daarnaast is 9.2% ex-student en na 2007 afgestudeerd.
- Ongeveer 26% van de respondenten startte hun wooncarrière bij Nijestee. Opvallend is dat het complex aan de Antillenstraat, dat van tijdelijke aard is, relatief veel startende studenten huisvest.

Woonwensen

- 47% van de respondenten is actief op zoek naar een andere woning. Daarvan is 34% op zoek naar een zelfstandige huurwoning. Bijna de helft zoekt een woning tussen de 45 en 60 m². Daarnaast is ook een vraag naar woonruimte tussen de 60 en 75 m² met 30% aanzienlijk.
- De voorkeur qua wijk gaat zonder meer uit naar het centrum. De wijken ten westen van het centrum scoren goed. Zernike en wijken aan de randen van de stad worden laag gewaardeerd.
- Een supermarkt en openbaar vervoer worden veelal in de nabijheid van een jongerenwoning gewenst.

Tevredenheid

- De respondenten zijn over de algehele woonsituatie over het algemeen tevreden.
- Over de kale huurprijs zijn de respondenten redelijke tevreden.
- In relatie tot andere tevredenheidskenmerken zijn de respondenten het meest ontevreden over de kwaliteit van de buitenruimte en de overlast van medebewoners in het complex.

5.3 Beleid woningcorporaties

In de interviews met woningcorporaties zijn medewerkers gevraagd naar verschillende aspecten in de studentenhuisvesting. Ten eerste is het onderscheid tussen student en niet student aan bod gekomen. In paragraaf 5.3.1 wordt antwoordt gegeven waarom woningcorporaties dit onderscheid wel of niet maken. Ten tweede wordt in paragraaf 5.3.2 de ontwikkel- en beheersaspecten bij studentenhuisvesting besproken.

5.3.1 Doelgroepenbeleid

Een belangrijk verschil tussen de geïnterviewde woningcorporaties is de keuze voor de belangrijkste stakeholder. De categorale studentenhuisvesters zien de hogere onderwijsinstellingen als de belangrijkste stakeholders. Hierdoor is de focus direct op de student gelegd. Bij generieke woningcorporaties ligt de focus breder. Deze organisaties zullen intern altijd de afweging moeten maken waarop het accent wordt gelegd. De generieke woningcorporaties met een afdeling voor studentenhuisvesting beschouwen studenten wel als een aparte doelgroep naast hun overige huurders.

Campuscontract

Bij alle geïnterviewde woningcorporaties buiten Groningen wordt met campuscontracten gewerkt. Vaak wordt dit ingevuld naar de krapte van de markt¹². Hoe krappere de markt, hoe strenger het campuscontract wordt gehanteerd om zo wooneenheden voor studenten beschikbaar te houden. Studentenhuisvesting is voor deze woningcorporaties per definitie tijdelijke huisvesting. In Amsterdam wordt een scheiding gemaakt tussen studenten en jongeren die zelfstandig willen wonen. Bij studenten wordt gewerkt met een campuscontract omdat woningcorporaties de ervaring hebben dat studenten anders na hun studie op de beste locaties in de binnenstad blijven wonen. De reden waarom deze huisvesting is gescheiden van andere jongeren is dat de wooneenheden die aan jongeren toegewezen worden niet binnen een redelijk termijn weer beschikbaar komen. De tijdelijke aard van huisvesting is mede ingegeven door de kwetsbaarheid van de huisvesting van studenten. Vaak wijzen woningcorporaties op de kansen die een student heeft binnen het normale puntensysteem (Woningnet). Daarnaast wordt de scheiding tussen studenten en andere jongeren ingegeven door afspraken die met gemeenten gemaakt worden. De gemeente Amsterdam heeft met de visie jongeren- en studentenhuisvesting een scheiding aangegeven in drie groepen wat consequenties heeft voor de afspraken die met woningcorporaties worden gemaakt voor het opstellen van de nieuwbouwprogramma's.

¹² Voorbeeld: wanneer een kamertekort bestaat schrijft SSHN mensen van boven de 25 jaar automatisch aan. De mensen mogen blijven wonen als ze kunnen aantonen dat ze een studiebewijs hebben. Als de 25-jarige een studiebewijs heeft wordt de overeenkomst weer met een jaar verlengd. Zodra de student klaar is met studeren heeft hij/zij 9 maanden om andere woonruimte te zoeken. Die negen maanden zijn na juli. Dus als iemand studeert tot september heb je een heel jaar tot juli plus de 9 maanden (Interview Stunnenberg, 2009).

Zoals Combrink (2006) in paragraaf 2.3 had gesteld lonkt het gevaar dat een categorie minder aandacht krijgt door politiek geformuleerde doelgroepen. Aan de andere kant bestaat het risico dat door te algemeen geformuleerde doelgroepen geen onderscheidt wordt gemaakt in kansen en behoeften, die er wel zijn.

“Lefier werkt niet met campuscontracten omdat er in principe geen krapte is op de woningmarkt voor studenten. Het is meer een kwalitatief vraagstuk dan een kwantitatief vraagstuk” (interview Kats, 2009).

Lefier (Groningen) maakt geen gebruik van een campuscontract. Wel wordt aangegeven dat de doorstroming vanuit de zelfstandige studenteneenheden op slot zit. Hierdoor stopt ook de doorstroming van onzelfstandige eenheden naar zelfstandige eenheden.

5.3.2 Ontwikkelingsaspecten

Tijdens de interviews met de woningcorporaties is naar de voorwaarden gevraagd van de prijs, plaats, kwaliteit, volume en promotie bij de realisatie van studentenhuisvesting. Deze voorwaarden zullen hieronder behandeld worden.

Prijs

Woningcorporaties ontwikkelen voor de Nederlandse studenten voornamelijk zelfstandige wooneenheden. Zoals in paragraaf 3.2.4 is beschreven komt dit ten eerste door de mogelijkheid tot huursubsidie voor de huurder. Woningcorporaties kunnen daardoor een betere prijs-kwaliteits verhouding bieden in vergelijking tot onzelfstandige eenheden. In de praktijk betekent dit dat zelfstandige wooneenheden gebouwd worden met een verhuurprijs die onder de €348,99 ligt. Deze grens is voor jongeren tot de leeftijd van 23 jaar, zonder kinderen.

Daarnaast hebben, vooral de categorale woningcorporaties, een groot percentage onzelfstandige eenheden in hun bezit. Het bouwen van zelfstandige wooneenheden zorgt voor deze organisatie voor een betere balans met de onzelfstandige wooneenheden binnen het vastgoedbezit.

“Huursubsidie op onzelfstandige eenheden zal leiden tot het bouwen van deze eenheden in het centrum” (interview de Waard, 2009)

Om een beter beeld te krijgen of huursubsidie de enige drijfveer is werd in de interviews gevraagd of beoogd wordt wel onzelfstandige eenheden te bouwen wanneer daarop ook huursubsidie van toepassing is. Vanuit WonenBreborg werd aangegeven dat zij streven naar het bouwen van onzelfstandige eenheden, ongeacht huursubsidie voor onzelfstandige wooneenheden. Ingegeven door de vraag van studenten zal door deze woningcorporatie ook zonder huursubsidie onzelfstandige eenheden gebouwd worden. Dit omdat in verhouding meer eenheden gerealiseerd kunnen worden en de locatie maakt dat de eenheden goed verhuurbaar zijn.

Een ander aspect is het beheersen van de energielasten, dit hangt ook af van de kwaliteit van de wooneenheid. Studenten hebben de naam dat ze veel energie verbruiken. Dit ligt enerzijds in aan het gedrag van de student, maar anderzijds aan de kwaliteit van de woning en de maatregelen die worden genomen om de energielasten op een redelijk niveau te houden.

Plaats

De voorwaarden waaraan een locatie moet voldoen voor studentenhuisvesting zijn wat de studenten betreft vaak helder. Het liefst wonen studenten in het centrum of in de schil er omheen. Het is voor woningcorporaties moeilijk om veelvuldig aan deze vraag te voldoen. De vraag is ook of woningcorporaties dit willen door de hogere grondprijzen en schaarste aan ontwikkellocaties. Met name belangrijke vervoersassen die het centrum en de onderwijsinstellingen met elkaar verbinden en locaties nabij onderwijsinstellingen vormen vaak ruimtelijke voorwaarden voor woningcorporaties om studentenhuisvesting te realiseren.

Kwaliteit

De kwaliteit van studentenhuisvesting is door de meeste woningcorporaties gekoppeld aan duurzaamheid discussies. Als de energieprijzen stijgen betekent dit dat studenten financieel direct geraakt worden. Energielasten als onderdeel van de woonlasten is een compartiment waar goed naar gekeken dient te worden. Voor studenten zijn de energielasten een relatief groot deel van de woonlasten. Bij nieuwbouw betekent dit dat in goede kwaliteit gebouwd wordt, maar ook wordt gekeken naar de bestaande complexen. Dit kan door verbeteringen aan complexen aan te brengen op basis van bijvoorbeeld energielabels. Daarnaast wordt aangegeven dat studentenhuisvesting wordt ontwikkeld met een aangepast afwerkingsniveau. Er wordt aandacht besteed aan veel onderhoudsvrije toepassingen die gericht zijn op de doelgroep studenten.

Volumes

Studentenhuisvesting is per definitie onrendabel. Om de onrendabele top zo klein mogelijk te houden wordt vaak in grote volumes gebouwd. Volumes in de schaalgrootte van 200 tot 1000 eenheden werden regelmatig als voorbeeld genoemd. De volumes waarin gebouwd wordt maakt mede mogelijk welke commerciële voorzieningen, zoals kleinschalige winkels je in de plint mee kan realiseren. Hierbij dient goed naar het huidige voorzieningenniveau van het plangebied gekeken te worden.

Promotie

Studentenhuisvesting kan een bedrijvigheid zijn om mee te 'scoren' door de politieke aandacht die er voor is. Het wordt gezien als één van de maatschappelijke taken van woningcorporaties. Woningcorporaties investeren daarom in studentenhuisvesting.

5.3.3 Beheeraspecten

Het onderscheid tussen studentenhuisvesting en de overige verhuur wordt door de geïnterviewde woningcorporaties alleen gemaakt in het administratief beheer. Daardoor vormen binnen generieke woningcorporaties de eerstelijns klantencontact en de huurtransacties een afzonderlijke organisatie eenheid. In deze paragraaf zijn verschillende beheeraspecten achtereenvolgens beschreven.

Complexbeheer

De verschillende woningcorporaties hebben er verschillende namen voor: complexbeheerders, gebouwbeheerders en mentoren. Deze functies binnen het beheer van woningcorporaties zijn gericht op het behoud van de interne orde in een gebouw. Door de jongere leeftijd van studenten en de onervarenheid met het zelfstandig/onzelfstandig wonen (vaak startende studenten) maakt het voor woningcorporaties nodig om huisregels voor studentencomplexen op te stellen. Doordat studenten vaak hun wooncarrière starten in een onzelfstandige wooneenheid brengt deze bewoning meer aandacht met zich mee dan zelfstandige bewoning. Een beheerder van een complex zorgt dan ook voor veiligheid in het gebouw en dat het gebruik van het gebouw wordt bewaakt en beheerd.

Communicatie

Een belangrijk verschil dat woningcorporaties met studentenhuisvesting toepassen is de communicatie. Woningcorporaties zien de communicatie met studenten als een proeftuin voor de digitalisering van de communicatie met de huurders. Studenten verwachten dat ze alles op internet kunnen opzoeken. Correspondentie gaat veelal via e-mail. Wanneer consistent op deze wijze wordt gecommuniceerd, dan went de groep daar ook aan.

“Als er een probleem is, dan zoeken ze het pas op” (interview de Waard, 2009).

Opvallend is dat behalve Stadgenoot alle corporaties studenten in de je- en jij-vorm aanspreken. De reden voor het invoeren van de je- en jij-vorm is de laagdrempeligheid en de leeftijd van de doelgroep. Een nadeel wat hierdoor kan ontstaan is dat de informele communicatie ook kan leiden tot “grove” communicatie, waar formele communicatie meer gewenst is. Stadgenoot wil op één manier naar de huurder communiceren.

"De afweging om uiteindelijk voor de u-vorm te kiezen is met name praktisch ingegeven gezien de veranderingen die je anders zou moeten doorvoeren" (interview Koeman, 2009).

Serviceniveau

Het serviceniveau qua dienstverlening verschilt sterk tussen de woningcorporaties. Categoriele corporaties bieden veelal meer diensten aan dan alleen het verhuren van een wooneenheid.

“De overweging is: wat je kan verwachten dat de klant makkelijk zelf kan regelen en wat niet”. Voor SSH Utrecht betekent dit dat schoonmaakdiensten worden geleverd (interview Maaijer, 2009)

Ook wordt door veel woningcorporaties standaard een internetaansluiting geleverd. Internet wordt net als een telefoonaansluiting gezien als een basisvoorziening. In Amsterdam en Tilburg investeren corporaties o.a. ook in de aanleg van glasvezel. Met bedrijven die internetdiensten aanbieden worden afspraken gemaakt over de levering van snelle breedband verbindingen.

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud wordt door de generieke woningcorporaties in de reguliere cyclus van het planmatig onderhoud meegenomen. Wel is er verschil waar te nemen in het aantal mutaties, waardoor vaker kleine onderhoudsbeurten in deze woonruimten worden verricht.

5.3.4 Conclusie

Op basis van deze paragraaf worden puntsgewijs de volgende conclusies getrokken:

Doelgroepenbeleid

- De categorale woningcorporaties beschouwen de hogere onderwijsinstellingen als de belangrijkste stakeholder. Generieke woningcorporaties hebben een bredere focus, maar richten zich wel specifiek op de doelgroep studenten naast de overige huurders.
- Campuscontracten worden ingevuld naar krapte van de markt. Hoe krappere de markt hoe strenger het campuscontract wordt gehanteerd om een bepaalde voorraad beschikbaar te houden voor startende studenten.

Ontwikkelingsaspecten

- Woningcorporaties bouwen zelfstandige eenheden omdat dit de beste prijs-kwaliteitverhouding biedt voor de studenten en omdat hierop huurtoeslag toepasbaar is.
- Belangrijke vervoersassen die het centrum en de onderwijsinstellingen met elkaar verbinden en locaties nabij onderwijsinstellingen vormen vaak ruimtelijke voorwaarden voor woningcorporaties om studentenhuisvesting te realiseren.
- De beheersing van de energielasten gaat nauw samen met de kwaliteit van de woonruimte. Energielasten maken een substantieel deel uit van de woonlasten voor studenten.
- Studentenhuisvesting is per definitie onrendabel. Dit is een reden waarom veelvuldig in grote volumes wordt gebouwd (200 tot 1000 eenheden)

Beheersaspecten

- Complexbeheer zorgt voor de interne orde binnen de studentencomplexen. Met name bij startende studenten, die voor het eerst onzelfstandig gaan wonen leert de ervaring dat hieraan meer aandacht moet worden besteed.
- Opvallend is de afwijkende communicatievorm met studenten in vergelijking tot andere huurders. Ook wordt de digitalisering van de communicatie met studenten vaak gezien als proeftuin voor de hele organisatie.
- Het serviceniveau is tussen de woningcorporaties sterk afwijkend. Categorale studentenhuisvesters bieden naast de woonruimte meer diensten aan dan generieke woningcorporaties.
- Het planmatig onderhoud is niet afwijkend van de reguliere verhuur binnen woningcorporaties. Kleine reparaties komen vaker voor door de hogere mutatiegraad van studentenwoningen.

6. Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk worden de hypothesen uit hoofdstuk twee getoetst en volgt er een algehele conclusie op basis van alle hoofdstukken. Afsluitend worden aanbevelingen richting Nijestee gedaan.

6.1 Toets hypothesen

In deze paragraaf worden de hypothesen geaccepteerd of verworpen op basis van de theoretische begripsverkenning en de resultaten uit de empirie: de enquêtes en interviews. Bij het toetsen van de hypothesen dient opgemerkt te worden dat het gaat om zelfstandige wooneenheden. Onzelfstandige wooneenheden worden buiten beschouwing gelaten, omdat het bij Nijestee hierbij niet gaat om het toewijzen van woningen via Woningnet, maar om het toewijzen d.m.v. voordracht.

Hypothese 1:

Het exclusief toewijzen aan studenten is de enige manier om voldoende instroom van studenten in jongerenwoningen bij woningcorporaties te waarborgen.

De huidige verhouding tussen studenten en overige jongeren is in Groningen ongeveer 55/45. Uit de resultaten van de enquête blijkt dat circa 70% van de huurders in jongerencomplexen student is. Voor de jongerencomplexen is geen exclusieve toewijzing aan studenten. Zonder exclusieve toelating stromen relatief meer studenten in bij de jongerencomplexen dan verwacht mag worden op basis van de stedelijke verhouding. Deze hypothese wordt dan ook als onjuist gezien.

Hypothese 2:

Op de woningmarkt van goedkope woonruimte vindt onderlinge concurrentie plaats tussen eerste en oudere jaars studenten. Eerste jaars studenten hebben slechts een reële kans op toewijzing woonruimte indien woningcorporaties gerichte maatregelen voor hen treffen.

Van de studentenpopulatie komen instromers met name in onzelfstandige eenheden op de particuliere markt terecht. 74.3 % van de studenten heeft in het eerste studiejaar woonruimte. Uit de eigen enquête blijkt dat 25% van de respondenten in jongerencomplexen instromer is en het overgrote merendeel is doorgestroomd vanuit een studentenkamer.

Op basis van het aantal punten via Woningnet vindt bij woningcorporaties concurrentie plaats tussen in- en doorstromers van studenten. Startende (instromers) studenten verliezen de concurrentie van de oudere jaars studenten op basis van het aantal inschrijvingsjaren wat nodig is om aan woonruimte te komen. In een krappe markt zullen startende studenten daarom maar een geringe kans hebben om aan woonruimte bij een woningcorporatie te komen. Wanneer voor startende studenten geen gerichte maatregelen worden getroffen zal deze groep bij krapte weinig kans maken op goedkope en goede woonruimte. Deze hypothese wordt dan ook als juist gezien.

6.2 Algehele conclusie

In de conclusie wordt antwoord gegeven op probleemstelling van het onderzoek:

Probleemstelling:

Welke toevoegingen en/of aanpassingen kan Nijestee aan haar woningvoorraad doen om op de vraag van studentenhuysvesting in te kunnen spelen.

Groningen

Ongeveer 900 studenten zijn actief op zoek naar woonruimte in Groningen. Daarnaast zijn ongeveer 3.500 studenten actief op zoek naar andere woonruimte in de stad Groningen (doorstroomvraag). Naar zelfstandige woonruimten is, zo blijkt uit de enquête van de gemeente Groningen en de eigen enquête, het meeste behoefte. De afgelopen jaren is de groei van studenten met name door onzelfstandige eenheden in de particuliere sector opgevangen. Verhuiscapaciteit studenten hebben veelal een kwaliteitsvraag waar ze ook voor willen betalen. Globaal kan geconcludeerd worden dat studenten voor woonruimten van 25m² tot 35m² tot €350 willen betalen. Voor de doorstroomvraag is ruimte tot een prijs van € 400.

Studenten wonen het liefst in het centrum. Daarnaast gaat de voorkeur uit naar de wijken ten westen van het centrum. Openbaar vervoer en supermarkten zijn daarin op loopafstand van woonruimte gewenst.

Nijestee

Wil Nijestee een bijdrage leveren in het verminderen van het kwantitatieve en kwalitatieve tekort dan wordt geadviseerd om dit te doen door zich te richten op voornamelijk permanente en voor een deel tijdelijke zelfstandige woonruimten. De tijdelijke eenheden tot €350 (huurtoeslag tot 23 jaar) bedienen de urgente vraag. De permanente woonruimten voorzien in de kwalitatieve doorstroomvraag van studenten. Het vraagt woonruimten van goede kwaliteit waaraan woonlasten van €350 tot maximaal €500 gekoppeld zijn. Uit de eigen enquête onder de jongerencomplexen blijkt dat 45% van de jongeren actief op zoek is naar andere woonruimte. De voorkeur gaat uit naar woonruimten van 45 tot 75m². Dit is een reguliere huisvestingsvraag heeft die deels in de bestaande voorraad bediend kan worden. Met deze aanpassingen blijft Nijestee zich voornamelijk richten op de midden- en eindketen van de studentenhuysvesting en komt het meer tegemoet aan de urgente huisvestingsvraag van startende studenten. Hierdoor behoudt Nijestee een voorraad die ook in de toekomst breed inzetbaar is, waardoor verhuurrisico's worden beperkt.

Voor nieuwbouwlocaties kan Nijestee zich het beste richten op het centrum + 1ste ring en de westelijke kant van het centrum. Dit omvat de wijken die het best gewaardeerd worden door studenten. Deze wijken overlappen grotendeels de zone tussen de binnenstad en het Zernikecomplex. Bij de keuze van nieuwbouwlocaties dient ook aandacht besteed te worden aan de ligging t.o.v. belangrijke voorzieningen voor jongeren.

In het beheer van complexen met specifiek studenten zijn niet direct aanpassingen of toevoegingen aan te geven die voor Nijestee noodzakelijk zijn. Nijestee heeft in verhouding veel zelfstandige wooneenheden hetgeen bij studentenhuisvesting minder beheeraanpassingen met zich mee brengt dan bij onzelfstandige wooneenheden. Aanpassingen in het administratief beheer zijn enkel aan te bevelen bij woningcorporaties die zich in grote volumes richten op studentenhuisvesting. Wel biedt de doelgroep jongeren voor Nijestee een interessante groep om proeven met meer communicatie via e-mail uit te verrichten. Overlast van bewoners onderling in jongerencomplexen is een signaal dat meer aandacht verdient. Zowel in het beheer van bestaande complexen als in de ontwikkeling van nieuwe complexen vraagt dit specifieke aandacht.

6.3 Aanbevelingen

Naar aanleiding van het onderzoek en de conclusies die daaruit zijn getrokken worden de volgende aanbevelingen gedaan:

Groningen:

Monitor de kansen van de startende student op de woningmarkt van Groningen

In tegenstelling tot andere studentensteden is in Groningen niet hoofdzakelijk een kwantitatieve vraag van studenten, maar een veelal kwalitatieve vraag. Door de beoogde groei van de studentenpopulatie dient de aanbeveling om te monitoren in welke mate startende studenten aan woonruimte komen. Hierbij gaat het om een urgente woonruimte vraag.

Nijestee:

Voorkeur voor studenten in tijdelijke zelfstandige eenheden.

Bij grote groei van studenten aantallen in vergelijking tot de overige jongeren kan gekozen worden voor het vragen van een bewijs van inschrijving van HBO of WO (en eventueel MBO) instellingen in de tijdelijke wooneenheden. In het begin van het collegejaar kan dit zorgen voor de opvang van pieken in het aantal woningzoekenden.

Monitor de positie van de student binnen jongerencomplexen

Houdt in de gaten hoe de kansen van de studenten om aan een jongerenwoning te komen zich ontwikkelen. Dit kan door enquêtes, maar ook door te kijken naar de doorstroom vanuit de jongerencomplexen. M.a.w. probeer te zorgen dat de gelabelde complexen beschikbaar blijven voor jongeren en daarmee ook voor studenten.

Onderzoek of bestaande complexen zijn om te zetten in jongerencomplexen

Bestaande complexen zijn eventueel om te zetten naar jongerencomplexen. Door het aanbod te vergroten kan meer vraag worden opgevangen. Bij de selectie dient gekeken te worden woningen die makkelijk zijn om te zetten naar jongerencomplexen. Let daarbij op de ligging en woonoppervlakte (bijvoorbeeld <40m²)

Literatuur

- Baarda D.B. en Goede M.P.M. de (2001). *Basisboek Methoden en Technieken*, Groningen: Wolters-Noordhoff (derde druk)
- Bakker, J. (2005). Buitenlandse studenten onder een Gronings dak, afstudeeronderzoek faculteit ruimtelijke wetenschappen RuG
- Bik, M. & Hooimeijer P. (1998). 'Wonen op kamers: voorkeur of noodzaak?' *Rooilijn* 5, p. 225-230
- Boor, W.S. van der (1990). Studentenhuisvesting, Noorderbreedte november 1990
- Bouma, R. (2004). Studenten; Operationeel Excellent onder dak bij Nijestee
- Companen (2002). Jongerenhuisvesting in beeld, Gemeente 's-Gravenhage, 18 september
- Combrink, T. (2006). Schuiven met studenten, *Agora* jaargang 22 nr.3, p. 33-36
- Debets, W. et al. (2007). De groei tot stad, masterthesis Amsterdam School of Real Estate
- Ekkers, P (2006). Van volkshuisvesting naar woonbeleid, Den Haag: Sdu (tweede druk)
- Gemeente Amsterdam (2007). Visie jongeren & studentenhuisvesting
- Gemeente Groningen (2005). Studentenhuisvesting nu en straks, het vervolg, januari 2005
- Gemeente Groningen (2008). Actieplan jongerenhuisvesting
- Gemeente Groningen (2009-1). Concept Woonvisie 2009
- Gemeente Groningen (2009-2). Akkoord van Groningen 2.0
- Gemeente Groningen (2009-3). Onderzoek studentenhuisvesting, Bureau Onderzoek
- Heijer, A.C. den & Vries J.C. de, (2006). Bouwen aan de Kennisstad, verslag expert meeting, Rotterdam 25 en 26 oktober
- Heijer, A. C. den et al. (2006). Hoger onderwijs als motor voor de stad, *NovaTerra* jaargang 6, nummer vier, p. 3-8
- KAW (2008). Woningmarktonderzoek Stad Groningen, t.b.v. Woonvisie en woningprogramma 2008-2015, Groningen.
- Kences (2007). Studentenhuisvesting feiten en trends
- Klaassen, R. & Froentjes, M., (2008). Werkconferentie Studentenhuisvesting, september 2008
- Koeman, A.M. (2006). Studenten en wonen in Amsterdam, stad in en de stad uit?, *Tijdschrift voor volkshuisvesting* nr. 1, p. 37-40
- Laan, van der E.E. (2009) Brief betreft studentenhuisvesting, 20 februari
- Maijjer, de R. (2005). Kwantiteit en kwaliteit in de studentenhuisvesting, *Service Magazine* nr. 3, juni 2005 p. 5-7
- Maijjer, de R. (2009). Campuscontract maakt verwachtingen waar, *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting* nr. 2 p. 12-17
- Ministerie OC&W, Referentieraming 2008

Musterd, S. (2007). Stad en student: een wederkerige relatie, *PlanAmsterdam*, nr. 3, Studenten onder dak, p. 4-5

Postma, G. (2004). Studentenhuisvesting: noodzaak voor de kenniseconomie, *Real Estate magazine* nr. 3 p. 28-31

Postma, G. (2005). Kennisinstellingen als motor voor waardevolle herstructurering, managementsummary, afstudeerthesis Master City Developer.

Rabobank (2006). Studentenwoningmarkt, een verkennend onderzoek.

Tilman, H. (2007). Bouwen aan gemeenschappen, studentenhuisvesting in Nederland, *De Architect* september 2007 p. 30-34

Velperhorst, L. (2007). Kansen bieden, *Building Business* maart 2007, p. 12-15

Vries, P. de & Baptiste Benraad J. (2008). Concurrentie motor voor stedelijke vernieuwing, De Rotterdamse KennisAs, S&RO 03-2008, p. 55-57

Interviews

Naam:	Functie:	Organisatie:
Wim de Waard	Portefeuillehouder studentenhuisvesting	de Key
Remco de Maaijer	Manager Strategie	SSHU
Kees Stunnenberg	Hoofd Vastgoed & Beheer	SSHN
Noek Pouw	Manager Strategie & Beleid	DUWO
Sander Jongering	Teamleider Beheer	DUWO
Rein Kats	Wijkconsulent studenten	Lefier
Bart Koeman	Adviseur bijzondere huisvesting	Stadgenoot
Teun Giljamse	Manager VAST	WonenBreborg

Interne gesprekken

Naam:	Functie:	Organisatie:
Gaaike Euwema	Directeur Woondiensten	Nijestee
Henk Raatjes	Directeur Vastgoed	Nijestee
Jan Drenth	Directeur Onderhoud	Nijestee
Karla Greven	Manager Wooninformatie	Nijestee
Jos Kruit	Manager Huren en Wonen	Nijestee
Michel Beek	Manager Niet Planmatig Onderhoud	Nijestee

Internet

Gunst, F. (2008) Masterstudenten blijven massaal aan eigen universiteit, Elsevier Wetenschap, 9 oktober 2008

<http://www.elsevier.nl/web/10206736/Nieuws/Wetenschap/Masterstudenten-blijven-massaal-aan-eigen-universiteit.htm?rss=true>

Kenniskring (2009), <http://www.kenniskring.nl/smartsite.dws?id=51647> geraadpleegd op 23-08-09