

Onderwerp Beantwoording vragen ex art. 41 RvO van Student en  
Stad inzake jongerenhuisvesting naar aanleiding van  
Kences monitor studentenhuisvesting

Steller Jasper Grotenhuis

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 8186 Bijlage(n) 1

Ons kenmerk 5378416

Datum 02-12-2015 Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij doen wij u toekomen ons antwoord op de door mevrouw S. Klein Schaarsberg van Student en Stad gestelde vragen inzake jongerenhuisvesting naar aanleiding van de Kences monitor studentenhuisvesting 2015. De brief van de vragensteller(s) treft u als bijlage aan. Student en Stad heeft de volgende vragen gesteld:

1. *De spanning op de kamerverhuurmarkt blijkt volgens het rapport toegenomen te zijn in 2014-2015. Tevens is er volgens Kences sprake van een kwantitatieve vraag. Is het college bekend met dit onderzoek?*

Ja, het college is bekend met deze jaarlijkse monitor studentenhuisvesting van Kences.

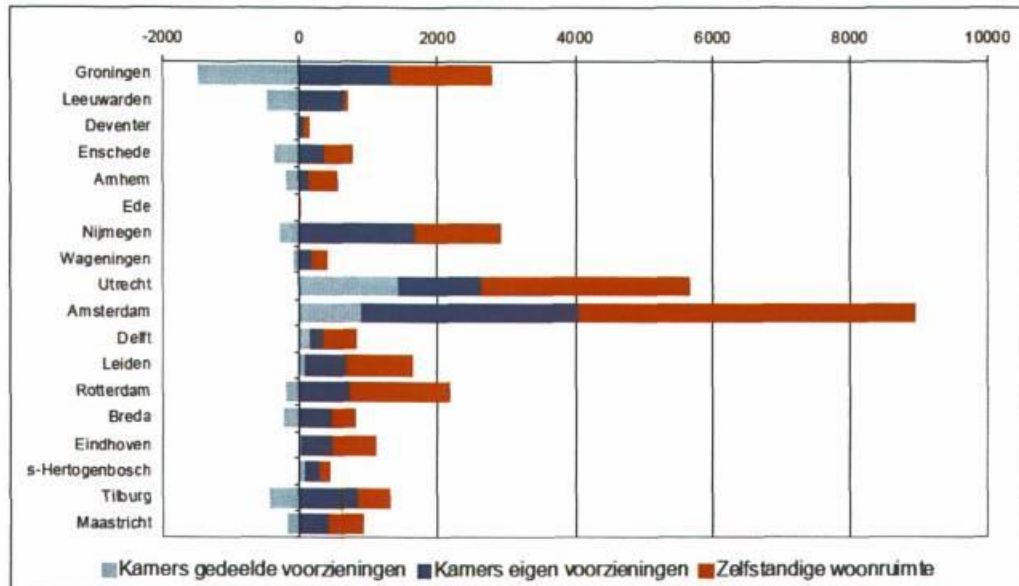
2. *Op basis waarvan heeft de wethouder de raad geïnformeerd dat de kamermarkt momenteel 'ontspannen' is?*

We hebben de raad geïnformeerd op basis van onze eigen cijfers uit het woonwensenonderzoek jongeren dat wij twee jaarlijks uitvoeren, maar ook op onder andere de Kences monitor studentenhuisvesting 2014.

Op pagina 33 van deze studenten monitor wordt in figuur 6.3 de spanningsindicator gepresenteerd, zie de figuur op de volgende pagina.



Figuur 6.3: Spanningsindicator in huisvesting voor studenten per studiestad naar soort woonruimte; bron: Kences enquête 2014



In deze figuur is te zien dat er alleen behoefte is aan kamers met eigen voorzieningen en zelfstandige woonruimte. In de kamermarkt met gedeelde voorzieningen is er juist sprake van een overaanbod van circa 1.700 kamers. Ook de monitor studentenhuisvesting 2015 bevestigt dit beeld. De spanningsindicator in tabel 2.2 geeft alleen een beeld in het verschil tussen de huidige woonsituatie en de gewenste woonsituatie. De spanningsindicator geeft niet weer hoeveel jongeren tussen 2014-2015 naar Groningen hadden willen verhuizen en deze wens niet konden realiseren. Hetzelfde rapport prognosticeert in paragraaf 5.4, *Gewenste veranderingen woonvoorraad* (pagina 46), namelijk dat er tussen collegejaar 2014 - 2015 en 2022 - 2023 een overschot ontstaat van ongeveer 4.900 kamers met gedeelde voorzieningen. In het 'studievoorschot'-scenario zou zelfs een overschot van ongeveer 7.000 kamers met gedeelde voorzieningen kunnen ontstaan. Een punt van aandacht is dat de spanningsindicator gebaseerd is op de enquête. Uit eerdere onderzoeken is gebleken dat de verdeling in de onderzoekspopulatie niet aselekt is. Studenten die op zoek zijn naar woonruimte vullen de enquête eerder in omdat ze een belang hebben in het onderwerp.

De monitor studentenhuisvesting van Kences bevestigt ons huidige beleid ten aanzien van kamerverhuur en Campus Groningen. Hierin kiezen we juist voor het (sterk) beperken van het toevoegen van kamers met gedeelde voorzieningen en zetten we in op het toevoegen van woonruimte met eigen voorziening. We willen juist bouwen voor de behoefte, zodat studenten prettiger kunnen studeren én wonen in Groningen.

3. *Het is zeer opmerkelijk dat de beweringen van het college haaks staan op wat de monitor studentenhuisvesting weergeeft. Is het college van mening dat de meetinstrumenten die de gemeente hanteert geschikt zijn?*

De gemeente hanteert onder andere de monitor studentenhuisvesting van Kences/ABF als meetinstrument. Zoals hierboven aangegeven zijn wij van mening dat onze beweringen overeenkomen met wat de monitor studentenhuisvesting aangeeft.



4. *Is de wethouder het met ons eens dat wanneer een extern onderzoek een ander beeld geeft van de huidige situatie dan waarop het gemeentelijk beleid is gebaseerd, we als gemeente serieus naar dit onderzoek en kritisch naar het gemeentelijke beleid moeten kijken?*

Ja, we volgen nauw de ontwikkelingen op het gebied van jongerenhuisvesting op landelijk en lokaal niveau. Hierbij hanteren we eigen onderzoek, gegevens van corporaties, kennisinstellingen en signalen van studentenorganisaties. Ook extern onderzoek zoals dat van Kences is een belangrijke bron. Op basis van al deze bronnen hebben we ons gemeentelijk beleid in de woonvisie vorm gegeven. De monitor studentenhuysvesting 2015 geeft voor ons alleen geen ander beeld dan waarop we nu het gemeentelijk beleid hebben gebaseerd.

5. *Is de wethouder het met ons eens dat we moeten kijken hoe we naast de inmiddels vastgesteld woonvisie toch beleid kunnen maken om de kamermarkt op een gewenst 'ontspannen' niveau te krijgen*

De monitor studentenhuysvesting laat geen spanning zien op de kamermarkt. Er is alleen een netto behoefte aan woonruimte met eigen voorzieningen. Met ons beleid zetten we hier juist op in door het stimuleren en faciliteren van kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw van zelfstandige eenheden voor jongeren of van omzetting van bestaande kamerverhuurpanden naar appartementen.

6. *De basisbeurs is sinds dit studiejaar afgeschaft en omgezet in een lening. Vanwege het 'studiescenario voorschot' is de verwachting dat er 15% minder studenten in Groningen komen wonen. Groningen wordt van alle studentensteden in Nederland bijna het hardst geraakt door deze ontwikkeling. Hoe kijkt de wethouder hier tegenaan en welke maatregelen gaat het college treffen om dit tegen te gaan?*

Wij hebben deze verwachting ook gelezen. De aannames die aan deze prognose ten grondslag liggen zijn ons niet geheel duidelijk. Daarom zijn we aan het onderzoeken wat de aannames zijn en of deze aannames voor de Groningse situatie juist zijn. Er zijn een paar kanttekeningen bij het prognosemodel. Het ministerie van OCW gaat uit van een referentieraming. Dit is de raming van het aantal leerlingen en studenten en wordt elk jaar door het ministerie opgesteld. De raming wordt in de studentenmonitor als plafond voor de prognoses gebruikt, echter de afgelopen jaren is deze raming structureel lager dan de daadwerkelijke groei. Voor Groningen zit daar een behoorlijk verschil tussen. In 2014 ging de studentenmonitor voor Groningen bijvoorbeeld uit van een daling van 90 studenten, terwijl uiteindelijk in 2014 sprake was van een groei van 1.250 studenten. Daarnaast worden een aantal landelijke verdeelsleutels toegepast, waarvan de vraag is of deze ook toepasbaar zijn voor de Groningse situatie.

We zijn daarom nu bezig om hier meer duidelijkheid over te krijgen en willen in overleg met Kences/ABF de prognoses voor Groningen beter krijgen. Dit doen we samen met de kennisinstellingen, corporaties en een aantal studentenorganisaties. In de monitor jongerenhuysvesting van het eerste half jaar van 2016 informeren wij u hier nader over.



7. *We zijn nu aan het bijbouwen om te voorzien in de kwalitatieve vraag voor jongerenhuisvesting, ook met het oog op de toekomst. Maar de vraag van de 2300 studenten die naar Groningen willen komen om te studeren speelt nu. Het college hanteert echter maatregelen waardoor de kamerverhuurmarkt verder op slot wordt gezet. Wat gaat het college doen om deze kwantitatieve vraag op dit moment op te lossen?*

Zoals bij vraag 2 aangegeven zit deze kwantitatieve vraag alleen in zelfstandige woonruimte met eigen voorzieningen. In de kamerverhuurmarkt, met gedeelde voorzieningen is sprake van een overaanbod. Wij blijven dan ook inzetten op Campus Groningen om de kwantitatieve vraag naar kwaliteit te stimuleren en te faciliteren.

### **Vervolg**

Zoals aangegeven zijn wij samen met de corporaties, kennisinstellingen (RUG / Hanzehogeschool) en een aantal studentenorganisaties bezig met een nadere analyse en duiding van het onderzoek van Kences/ABF. Wij informeren u voor de zomer van 2016 met de monitor jongerenhuisvesting over de resultaten van deze analyse.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,  
Peter den Oudsten



de secretaris,  
Peter Teesink

GEMEENTE GRONINGEN	
Pag.no.: 5367347	Postzegel
Ingek. 10 NOV. 2015	
Dossiernr. m Schreiner	
Archief	

**Aan: Het college van B&W van de gemeente Groningen**

**Betreft: Vragen ex art. 41 RvO gemeenteraad inzake jongerenhuisvesting n.a.v. Kences monitor studentenhuisvesting**

**Groningen, 9 november 2015**

**Geacht college,**

Op 1 oktober 2015 kwam de landelijke monitor studenthuisvesting van Kences uit, het jaarlijkse onderzoek naar studentenhuisvesting in Nederland.

In het voorjaar van 2015 bespraken we in de raad de woonvisie. Een belangrijk onderdeel hiervan was hoe we als stad de komende jaren omgaan met jongerenhuisvesting. De wethouder heeft destijds, bij het bespreken van de woonvisie, meegegeven dat er op dit moment geen kamer tekort is. Volgens het college is er geen sprake van een kwantitatieve vraag onder jongeren naar huisvesting, alleen een kwalitatieve vraag. Op basis van deze informatie heeft de raad de woonvisie goedgekeurd.

Het Kences rapport dat net is verschenen laat echter heel iets anders zien; de bevindingen van dit kenniscentrum zijn niet in lijn met wat de wethouder destijds heeft gezegd. Volgens het rapport wilden 2300 jongeren in 2014-2015 wel in Groningen wonen, maar konden zij geen woning vinden. Volgens het rapport is er inderdaad een kwalitatieve vraag van 6% maar daarnaast een bijna even grote kwantitatieve vraag van 4%.<sup>1</sup> De wethouder sprak tijdens de woonvisie van een 'ontspannen' kamermarkt, dat terwijl volgens de monitor de spanning op de kamermarkt de afgelopen jaar zelfs is toegenomen.

Het feit dat een extern onderzoek zulke afwijkende resultaten laat zien dan de informatie die wij hebben ontvangen van het college bij de woonvisie roept bij ons de volgende kritische vragen op:

1. De spanning op de kamerverhuurmarkt blijkt volgens het rapport toegenomen te zijn in 2014-2015. Tevens is er volgens Kences sprake van een kwantitatieve vraag. Is het college bekend met dit onderzoek?
2. Op basis waarvan heeft de wethouder de raad geïnformeerd dat de kamermarkt momenteel 'ontspannen' is?
3. Het is zeer opmerkelijk dat de beweringen van het college haaks staan op wat de monitor studentenhuisvesting weergeeft. Is het college van mening dat de meetinstrumenten die de gemeente hanteert geschikt zijn?

<sup>1</sup> van het totale aantal studenten in het college jaar 2014-2015



3. Is de wethouder het met ons eens dat wanneer een extern onderzoek een ander beeld geeft van de huidige situatie dan waarop het gemeentelijk beleid is gebaseerd, we als gemeente serieus naar dit onderzoek en kritisch naar het gemeentelijke beleid moeten kijken?

4. Is de wethouder het met ons eens dat we moeten hoe kijken hoe we naast de inmiddels vastgesteld woonvisie toch beleid kunnen maken om de kamermarkt op een gewenst 'ontspannen' niveau te krijgen?

5. De basisbeurs is sinds dit studiejaar afgeschaft en omgezet in een lening. Vanwege het 'studiescenario voorschot' is de verwachting dat er 15% minder studenten in Groningen komen wonen. Groningen wordt van alle studentensteden in Nederland bijna het hardst geraakt door deze ontwikkeling. Hoe kijkt de wethouder hier tegenaan en welke maatregelen gaat het college treffen om dit tegen te gaan?

6. We zijn nu aan het bouwen om te voorzien in de kwalitatieve vraag voor jongerenhuisvesting, ook met het oog op de toekomst. Maar de vraag van de 2300 studenten die naar Groningen willen komen om te studeren speelt nu. Het college hanteert echter maatregelen waardoor de kamerverhuurmarkt verder op slot wordt gezet. Wat gaat het college doen om deze kwantitatieve vraag op dit moment op te lossen?

Vriendelijke groet,

Suzanne Klein Schaarsberg  
Student en Stad