



Universiteit Utrecht

Van onderwijsstad naar studentenstad

Een onderzoek naar studentenhuysvesting in de steden Den Bosch, Venlo en Vlissingen

IN OPDRACHT VAN SSH EN UNIVERSITEIT UTRECHT

June 30, 2011

Opgesteld door: Wouter Oudshoorn, 3331202

Masterscriptie Vraagstukken van Beleid en Organisatie

Scriptiebegeleiders Universiteit Utrecht:

Eerste begeleider: Drs. Rob Gallenkamp

Tweede begeleider: MSc. Sander Sloot

Scriptiebegeleider SSH: Drs. Remco de Maaijer

Van onderwijsstad naar studentenstad

Een onderzoek naar studentenhuysvesting in de steden Den Bosch, Venlo en Vlissingen

Uitgevoerd door:

Wouter Oudshoorn

Masterstudent 'Vraagstukken van Beleid en Organisatie', Sociologie Universiteit Utrecht.

Leuvenplein 39

3584 LB Utrecht

06-55790654

wout_oudshoorn@hotmail.com

Begeleider Universiteit Utrecht:

Drs. Rob Gallenkamp

r.gallenkamp@uu.nl

Tweede beoordelaar Universiteit Utrecht:

MSc. Sander Sloot

s.sloot@uu.nl

In opdracht van:

SSH

Plompetorengracht 9

Postbus 85042

3508 AA Utrecht

030-2525725

www.sshxl.nl

Interne begeleider:

Remco de Maaijer

remcodemaaijer@sshxl.nl

030-2525725

Voorwoord

Voor u ligt mijn scriptie, het resultaat van vijf maanden onderzoek binnen het onderzoeksgebied studentenhuisvesting in opdracht van Stichting Studenten Huisvesting. Deze scriptie is de afsluiting van mijn studietijd, die mij na vier jaar HRM aan de Fontys hogeschool en drie jaar het masterprogramma ‘vraagstukken van beleid en organisatie’ aan de Universiteit Utrecht heeft gebracht tot dit moment. Deze periode heb ik onderbroken door een jaar actief te zijn als fulltime bestuurder van studentenvereniging UMTC. In dit jaar was ik als acquisitor verantwoordelijk voor sponsoring en commerciële doeleinden binnen de vereniging. Tijdens dit bestuursjaar heb ik mijn commerciële en leidinggevende competenties ontwikkeld. Hierdoor was dit jaar een goede aanvulling op de door mij gevolgde studies.

In deze scriptie heb ik onderzoek gedaan naar studentenhuisvesting in de steden Den Bosch, Venlo en Vlissingen. De genoemde steden zijn door SSH aangedragen omdat er bij de stichting nog weinig kennis bestaat over de studentenhuisvestingssituatie in deze plaatsen.

De steden zijn via kwalitatieve methoden onderzocht. Hierbij zijn de steden verdeeld in vier categorieën namelijk: gemeenten, onderwijsinstellingen, woningcorporaties en studentenvertegenwoordigingen. In eerste instantie is er via een documentenanalyse gekeken naar de huidige situatie op het gebied van studentenhuisvesting. Dit is gedaan door het huidige beleid van deze vier partijen per stad uit te zoeken. Vervolgens zijn deze partijen via diepte-interviews ondervraagd naar zowel de huidige situatie als naar hun toekomstige beleid. Door deze aanpak is het mogelijk om per stad een complete analyse te maken van studentenhuisvesting in de stad.

Dit onderzoek is gedaan in opdracht van SSH. Ik wil in dit voorwoord dan ook alle medewerkers/ collega's bedanken voor hun collegialiteit; ik heb een erg leuke tijd gehad waarin ik veel geleerd heb.

In het bijzonder wil ik binnen SSH twee mensen bedanken die ervoor gezorgd hebben dat ik dit onderzoek goed heb kunnen afronden en die mij altijd goed begeleid hebben. In de eerste plaats mijn manager van de afdeling strategie en collega Remco de Maaijer; Remco dank je wel voor de goede begeleiding zowel op het gebied van huisvesting als academisch gezien. Jouw kennis op het gebied van huisvesting is ongeëvenaard en dit weet je te combineren met een

grote liefde voor politiek en spijkerschrift. Daarnaast ben je ook een erg leuk en sociaal persoon waar ik veel aan gehad heb.

De tweede persoon binnen SSH is mijn collega Anemoon van Dijk; Anemoon jij hebt mij tijdens het onderzoek voorzien van allerlei tips. Deze zijn van grote waarde geweest bij het schrijven van mijn onderzoek. Ik wil je bedanken voor een erg leuke tijd bij SSH en waardeerde altijd je openheid naar mij toe op allerlei gebieden. Je hebt me in laten zien dat SSH veel meer is dan alleen studenten huisvesten. Door jou heb ik mee mogen werken aan projecten voor zwerfjongeren of andere kansarmen en dit heeft me een ander beeld gegeven van SSH als organisatie. Je werklust, sociale inzet en gedrevenheid zijn een voorbeeld voor velen en zeker voor mij.

Ik wil daarnaast Rob Gallenkamp bedanken. Als scriptiebegeleider hield Rob altijd de rode draad van het verhaal in de gaten. Schrijvend vanuit een organisatie was soms de drang om te denken als deze organisatie groot. Rob kon altijd mij weer op de juiste plaats zetten. Rob dank je wel voor je begeleiding, ik heb veel gehad aan onze afspraken in Amsterdam en Utrecht.

Als laatste gaat er veel dank uit naar mijn ouders, broers en vrienden die mij met een luisterend oor of een goed advies altijd weer wisten te motiveren wanneer de boog wat minder gespannen stond. In het bijzonder wil ik mijn ouders bedanken voor de financiële steun en het vertrouwen dat zij altijd in mij hebben gehad. Mijn leerweg via het MBO, HBO en uiteindelijk mijn universitaire master was lang en mijn ouders zijn hier erg belangrijk in geweest.

Ik hoop dat dit onderzoek bijdraagt aan de ontwikkeling van studentenhuisvesting in Nederland zodat zowel huidige als aankomende studenten net zo mogen genieten van hun studententijd als ik altijd heb gedaan.

Utrecht 2011,

Wouter Oudshoorn

Abstract

De samenstelling van Nederland is aan het veranderen. Vanwege een afname in de bevolkingsgroei dreigt voor gemeenten het gevaar dat er krimp ontstaat binnen hun grenzen. Krimp is voor alle steden in Nederland een vraagstuk van belang, behalve voor de stad Amsterdam. Om krimp in een stad tegen te gaan is het van belang om jongeren naar een stad te trekken. Bij een doelgroep jongeren die mobiel zijn en bereid te verhuizen, is er al snel een keuze om studenten aan te trekken. Om studenten naar een stad te trekken dient er in de eerste plaats een onderwijsinstelling aanwezig te zijn; hierdoor wordt een stad een onderwijsstad. Om studenten binding te laten krijgen met een stad, in de hoop dat de student er na het afstuderen blijft wonen, is het van belang dat de studenten tijdens hun studietijd gaan wonen in de stad waar ze studeren. Om dit te bereiken moet er goede huisvesting en een leefomgeving voor studenten gerealiseerd worden. Hierdoor verandert een onderwijsstad in een studentenstad.

Studentenhuisvesting is van groot belang bij het binden van studenten aan een stad, maar ook om buitenlandse studenten te kunnen huisvesten. Veel hogere onderwijsinstellingen bieden programma's aan voor buitenlandse studenten. De komst van buitenlandse studenten is van groot belang voor de ontwikkeling van de Nederlandse economie. Deze studenten moeten echter ook ergens wonen.

Het onderzoek is geschreven in opdracht van SSH en geeft inzicht in de studentenhuisvesting van de steden Den Bosch, Venlo en Vlissingen. Deze drie steden zijn voor SSH nog onbekend op het gebied van studentenhuisvesting. Dit onderzoek geeft inzicht in de huidige en toekomstige plannen van de steden. Het doel van het onderzoek is helderheid te krijgen in de woonsituatie van studenten. Wordt er gehandeld ten behoeve van studenten en zorgen de organisaties die belang hebben bij studentenhuisvesting voor de juiste voorwaarden om studenten aan hun stad te binden?

Deze thesis geeft advies aan SSH over de rol die zij kan betekenen op het gebied van studentenhuisvesting.

Inhoudsopgave

Contactgegevens	1
Voorwoord	3
Abstract	5
Inhoudsopgave	6
Hoofdstuk 1. Inleiding	8
1.1 Van onderwijsstad naar studentenstad	9
1.2 De rol van SSH	10
1.3 Opbouw van het onderzoek	11
1.4 Hoofdvraag	11
1.4.1 Afkadering van de steden Den Bosch, Venlo en Vlissingen	12
1.4.2 Studentenhuisvesting	13
1.5 Deelvragen	14
Hoofdstuk 2. Methoden en Technieken	16
2.1 Methoden	16
2.2 Technieken	16
2.2.1 Documentenonderzoek	16
2.2.2 Gestructureerde interviews	17
Hoofdstuk 3. Achtergrond	19
3.1 Wetenschappelijke relevantie	19
3.2 Maatschappelijke relevantie	19
3.3 Belanghebbende organisaties	21
3.3.1 Gemeenten	21
3.3.2 Onderwijsinstellingen	21
3.3.3 Woningcorporaties	22

3.3.4 Studentenvertegenwoordigers	22
Hoofdstuk 4. Theoretisch kader	24
4.1 Woonproblematiek voor studenten in Nederland	24
Hoofdstuk 5. Documentenanalyse	32
5.1 Den Bosch	33
5.2 Venlo	37
5.3 Vlissingen	40
5.4 Het specialisme van SSH: Short Stay	43
Hoofdstuk 6. Resultaten diepte-interviews	44
6.1 Den Bosch	44
6.2 Venlo	48
6.3 Vlissingen	51
Hoofdstuk 7. Studentenpopulaties en wensen van studenten	54
7.1 Den Bosch	54
7.2 Venlo	55
7.3 Vlissingen	56
Hoofdstuk 8. Conclusie en aanbevelingen	58
8.1 Deelvragen	58
8.2 Hoofdvraag en aanbevelingen	69
Hoofdstuk 9. Discussie	73
Literatuuropgave	74
Bijlagen:	
Bijlage 1. Elementen StadsCampus	79
Bijlage 2. Respondenten	80
Bijlage 3. Topicijst diepte-interviews	84

Hoofdstuk 1. Inleiding

Bevolkingskrimp in steden staat sinds 2009 hoog op de politieke agenda. De ministeries van BZK en VROM (inmiddels samengevoegd met BZK) besteden sindsdien veel aandacht aan dit probleem en proberen via het 'Topteam Krimp' een actieplan op te stellen tegen bevolkingsdaling. Het Rijk, provincies en gemeenten spreken daarin af elkaar niet te beconcurreren, maar samen actie te ondernemen tegen de gevolgen van krimp (Marlet & Van Woerkens, 2010). Krimp in Nederland is het gevolg van vergrijzing van de bevolking en het ouder worden van de babyboom generatie (geboortegolf tussen 1945 -1960). Hierdoor neemt het aantal sterften toe en zullen er meer mensen overlijden dan dat er geboren worden: de natuurlijke aanwas, geboorten minus sterften, zal dan afnemen.

Het meest merkbaar wordt krimp in gebieden die dun bevolkt zijn, deze dunbevolkte gebieden zijn vaak de grensgebieden van Nederland. Niet alleen grenssteden moeten zich zorgen maken om bevolkingskrimp. Ook groeisteden als Almere en Spijkenisse krijgen te maken met krimp als de Nederlandse bevolking straks stagneert. Deze verandering is mogelijk omdat op het moment dat de bevolking daalt, het aanbod op de woningmarkt ruimer wordt. Daardoor zullen steden die nu voor veel mensen 'onbetaalbaar' zijn, zoals Utrecht en Amsterdam, weer bereikbaar worden (Marlet & Van Woerkens, 2010). Groeisteden verliezen door deze ontwikkeling aan populariteit, omdat mensen liever in deze voorheen 'onbetaalbare' steden willen wonen.

Volgens Marlet en Van Woerkens hebben steden die jonge huishoudens aan zich weten te binden, het minste last van krimp. Verder hoeven universiteitssteden zich weinig zorgen te maken over bevolkingskrimp. Het is belangrijk om als stad jonge mensen aan te trekken, hierdoor voorkom je vergrijzing in je stad en vermindert de kans op bevolkingskrimp.

Marlet geeft aan dat de sociaaleconomische kracht van een stad in belangrijke mate bepaald wordt door het aantal kansrijke jongeren dat er wil wonen. Uit recent wetenschappelijk onderzoek (Marlet, 2009 & TNO-onderzoeksrapport, 2009) blijkt dat deze jongeren bij het bepalen in welke stad ze willen wonen en hoelang, drie fasen doorlopen:

- De keuze voor een studie in een bepaalde studiestad
- De keuze om daar wel of niet te gaan wonen
- De keuze om daar na de studie wel of niet te blijven wonen

De factoren die hierbij een rol spelen zijn, in volgorde van belangrijkheid:

- De aanwezigheid van een universiteit
- De aanwezigheid van een hogeschool
- De woonattracties (o.a. continu beschikbaar cultureel aanbod)
- De woonruimte: beschikbaarheid en prijzen (Marlet, 2009).

In dit onderzoek wordt gekeken naar de huisvestingssituatie van studenten.

Naast HBO-studenten horen ook MBO-studenten tot de doelgroep studenten volgens het burgerlijk wetboek. Hierdoor valt de MBO-student onder de doelgroep van SSH. Het begrip studenten staat als volgt in het burgerlijk wetboek vermeld:

“Onder student wordt in dit lid verstaan een deelnemer die is ingeschreven aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsonderwijs of een student die is ingeschreven aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek” (BW 7 artikel 274 lid 4).

Gezien de definitie in het BW en het feit dat SSH MBO-studenten waarschijnlijk expliciet tot haar doelgroep gaat rekenen met ingang van het nieuwe ondernemingsplan in 2012, zou het MBO moeten worden meegenomen in mijn onderzoek. In de praktijk wonen de meeste MBO-studenten nog bij hun ouders en zijn er relatief weinig op zoek naar studentenhuisvesting. Ze worden buiten het onderzoek gelaten omdat er geen informatie over bekend is en het een relatief kleine groep betreft.

1.1 Van onderwijsstad naar studentenstad

De titel van dit onderzoek is ‘van onderwijsstad naar studentenstad’. Het is vanzelfsprekend dat iedere stad die een onderwijsinstelling heeft, studenten heeft die hier les volgen. Dit maakt een stad een onderwijsstad. Het kan ook voorkomen dat deze onderwijsstad studenten heeft die gaan wonen in de stad waar ze onderwijs genieten, maar dit maakt een stad geen studentenstad.

Een studentenstad investeert in de studentenpopulatie, studenten gaan er wonen om meer redenen dan de onderwijsinstelling alleen. De studentenstad biedt naast onderwijs meer, waardoor de student zich kan ontwikkelen als persoon. Dit kan o.a. op het gebied van cultuur, vermaak, sociale contacten en werkgelegenheid. Een studentenstad is een stad waar studenten graag wonen en vaak hebben deze steden een historisch centrum, wat ze aantrekkelijker maakt dan een andere stad waar onderwijs aangeboden wordt. Dit is natuurlijk geen vereiste.

In een studentenstad zijn studenten erg belangrijk voor de sfeer en wordt de stad veelal geleefd door deze doelgroep. In het beleid van een studentenstad is door de gemeenteraad aandacht voor de studenten en wordt rekening met hen

gehouden. Een onderwijsstad heeft vaak geen visie ten aanzien van studenten en beschouwt deze doelgroep als reguliere bewoners van de stad.

Het begrip 'studentenstad' is een totaalpakket dat de stad studenten aanbiedt en dit is meer dan alleen onderwijs.

1.2 De rol van SSH

In 1956 werd de organisatie door de Rijksuniversiteit Utrecht opgericht als Stichting Studentenhuisvesting Utrecht. Haar doel was het in Utrecht bestrijden van de woningnood onder universitaire studenten. Vanaf 1981 is de SSH Utrecht eveneens HBO-studenten gaan huisvesten.

Op grond van maatschappelijke ontwikkelingen en gewijzigd rijksbeleid medio jaren '70, werd de SSH Utrecht in 1985-1986 een los van de universiteit staande Niet Winstbeogende Instelling. Vervolgens werd zij in 1986 een Toegelaten Instelling ex artikel 70 van de Woningwet, of 'woningcorporatie'. Tegelijkertijd met de aanloop naar de omvorming tot woningcorporatie werd sinds 1984 - en in lijn met de maatschappelijke opdracht - in de regio Utrecht meer dan 15 jaar een breder woonbeleid gevoerd, al gauw onderstreept door de naamsverandering naar Stichting Sociale Huisvesting Utrecht. Met het toenemende inzicht in het belang van de kenniseconomie beantwoordde de oorspronkelijke doelstelling begin deze eeuw weer volledig aan de maatschappelijke vraag en herstelde de organisatie haar profiel van categorale studentenhuisvester. In 2009 werd de naam weer deels teruggewijzigd naar Stichting Studentenhuisvesting. 'Utrecht' was inmiddels een te beperkte toevoeging geworden, nu de organisatie gevraagd werd ook in andere studentensteden actief te worden.

SSH heeft in 2009 van de bevoegde minister als eerste studentenhuisvester landelijke toelating gekregen. Dit wil zeggen dat SSH behalve in Utrecht ook in andere steden actief mag worden op de woningmarkt. In het kader van de mogelijkheid tot realisatie van nieuwe studentenhuisvesting is het voor SSH van belang om in kaart te brengen welke steden daarvoor in aanmerking komen. Er dient gekeken te worden welke steden al bezig zijn met het zoeken naar aanbieders die bouwprojecten willen opzetten en/of kamers willen beheren en welke steden minder ver zijn met deze stappen. SSH wil geleidelijk uitbreiden door een paar projecten per keer aan te nemen en vanuit deze basis verder te kijken naar nieuwe steden en projecten.

Om de mogelijkheden van steden die het meest open staan voor directe toenadering in kaart te brengen, is er binnen SSH een team samengesteld, bestaande uit een deel van het management, om mogelijke projecten te bekijken of

hierin te lobbyen. Dit team benadert – of wordt benaderd door – gemeenten, onderwijsinstellingen en collegacorporaties om de behoefte en eventuele mogelijkheden tot studentenhuisvesting helder te krijgen.

1.3 Opbouw van het onderzoek

Deze scriptie is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de inleiding en geeft een overzicht van de hoofd- en deelvragen. In het tweede hoofdstuk komen de methoden en technieken van het onderzoek aan bod. Vervolgens wordt in het derde hoofdstuk ingegaan op de achtergrond van het probleem waarin de wetenschappelijke en maatschappelijke relevantie van het onderzoek besproken wordt. Het vierde hoofdstuk behandelt het probleem vanuit het theoretisch kader. In het vijfde hoofdstuk worden de onderzoekssteden in kaart gebracht via een beleidsscan van bestaande documenten, waarbij huidige situaties en toekomstige visies inzicht geven in de stand van zaken per stad. In hoofdstuk zes worden de resultaten van de diepte-interviews, die gehouden zijn met de verschillende partijen die voor SSH van belang zijn, per stad verwerkt. Vervolgens worden er in hoofdstuk zeven conclusies en aanbevelingen gegeven en zal er antwoord komen op de hoofdvraag en deelvragen.

1.4 Hoofdvraag

SSH wil de studentenwoningmarkten buiten Utrecht in kaart brengen. Dit doen ze door de studentenwoonmarkt te analyseren en daarna de meest interessante steden te benaderen.

De steden die benaderd worden zijn steden waar een HBO opleiding is en die in eerste instantie problemen hebben met de huisvesting van studenten. Universitaire steden zijn vaak al voorzien van studentenhuisvesters en hierdoor minder interessant.

Een huisvestingsmarkt voor studenten kan zowel voor reguliere huisvesting als voor Short Stay huisvesting interessant zijn. Short Stay huisvesting wordt verder toegelicht in hoofdstuk 5.4.

SSH wil de studentenhuisvesting binnen steden verbeteren en neemt het beheer van woningen over die nu door woningcorporaties aan studenten worden verhuurd. Woningcorporaties verhuren huizen aan iedereen en hebben studentenhuisvesting erbij als extra, maar hebben niet het specialisme voor studenten zoals SSH dat heeft. De woonvraag van studenten is heel anders dan die van andere huurders. De hoge mutatiegraad die studenten hebben vraagt om specialisme zodat de markt goed bediend wordt. SSH kan zich aanbieden om dit deel van de markt te gaan beheren voor woningcorporaties. Door deze aanpak wordt de zorg voor studentenhuisvesting beter in een stad, doordat er een betere aansluiting plaatsvindt tussen vraag en aanbod.

Dit onderzoek vindt plaats binnen SSH en specifiek de afdeling strategie en is gericht op het benaderen en analyseren van nieuwe woonmarkten. Dit gebeurt door kwalitatief onderzoek te doen binnen het marktgebied waar SSH zich op richt. Dit zijn in eerste instantie de provincies Friesland, Overijssel, Flevoland, Limburg, Zeeland en Drenthe. Dit zijn gebieden waar HBO-opleidingen zitten, maar waar beperkte tot geen studentenhuysvesting is, terwijl er wel vraag naar is. In deze provincies is ook concurrent DUWO niet actief en hierdoor kan bij een aanwezige vraag direct actie ondernomen worden. Binnen deze gebieden wordt er gekeken naar steden die studenten hebben op HBO- en WO-niveau.

Deze steden worden bekeken aan de hand van geschiktheidscriteria die zijn ontleend aan de *'Atlas voor gemeenten'*, een ruimtelijk-economisch onderzoek naar de 50 grootste gemeenten van Nederland. De geschiktheidscriteria worden gehanteerd bij de *'Elementen StadsCampus'* die SSH heeft ontwikkeld om steden in kaart te brengen. De *'Elementen StadsCampus'* bevat selectiecriteria die door SSH worden gebruikt. Deze selectiecriteria worden in de eerste deelvraag van dit onderzoek gebruikt om steden in kaart te brengen. De *'Elementen StadsCampus'* wordt verder uitgelegd in het theoretisch kader in hoofdstuk 4. Als uit deze indicatoren blijkt dat een stad op bepaalde punten, zoals huysvesting, negatief scoort dan is het voor SSH interessant om deze stad beter te onderzoeken. Vervolgens wordt er in dit onderzoek gekeken naar de relevante visie van een gemeente op het gebied van studentenhuysvesting en of deze gemeente bereid is om de studentenhuysvesting te verbeteren.

Wanneer de gemeente bereid is om de studentenhuysvesting te verbeteren moet er gekeken worden naar de visie van de onderwijsinstellingen, woningcorporaties en studentenvakbonden in een stad en deze visies worden gekoppeld aan huidige en geprognosticeerde studentenaantallen, profielen en woonwensen van studenten en marktsituaties (gespannen of ontspannen).

Hieruit volgt de rol die SSH kan gaan spelen binnen deze woonmarkt en welke activiteiten vanuit de organisatie nodig zijn om het project te laten slagen.

1.4.1 Afkadering van de steden Den Bosch, Venlo en Vlissingen

SSH heeft een lijst gemaakt van het gebied waarin het meest waarschijnlijk is dat er vraag is naar de diensten die SSH aanbiedt. Dit zijn de provincies Friesland, Noord-Brabant, Overijssel, Flevoland, Limburg, Zeeland en Drenthe. Hieruit zijn de steden met meer dan 5000 studenten gefilterd. Uit deze afkadering komen een aantal steden naar voren, waarvan in dit onderzoek de steden Den Bosch, Venlo en Vlissingen onderzocht worden.

Deze drie steden zijn voor SSH potentiële studentenhuysvestingsmarkten en vormen onderling een mooi contrast voor dit vraagstuk.

In de steden Den Bosch, Venlo en Vlissingen is tot op heden weinig tot geen contact gelegd met gemeenten of andere partijen. Dit zijn voor SSH nieuwe markten, waar geen kennis is van de stad en de mogelijkheden. De drie steden liggen in drie verschillende provincies en hebben ieder hun eigen aanpak om meer studenten te trekken naar hun stad. Voor Venlo is dit bijvoorbeeld zich richten op internationale studenten. Hierdoor is het interessant om de verschillende aanpakken te onderzoeken.

De vraagstelling die hierbij naar voren komt is toegespitst op een overzichtelijke en werkbare selectie van drie onderzoekssteden. De vraag luidt:

'Welke rol dient SSH te vervullen om de studentenhuisvesting te verbeteren binnen de steden Den Bosch, Venlo en Vlissingen?'

1.4.2 Studentenhuisvesting

De woningmarkt voor studenten is geen gesloten markt. De kamers in de particuliere markt en de reguliere woningen die worden bewoond door studenten, zijn doorgaans niet exclusief voor studenten bestemd. Er wonen ook niet-studenten (Laagland'advies, 2010). De particuliere markt verhuurt kamers aan iedereen, maar de grootste groep die hier gebruik van maakt zijn studenten. Vandaar dat de particuliere markt vaak gezien wordt als studentenwoonvoorziening. Echter, deze kamers worden zoals aangegeven beschikbaar gesteld aan iedereen en men richt zich niet alleen tot de doelgroep studenten.

Andersom wonen in het aanbod van de sociale studentenhuisvesters ook niet-studerende jongeren (Laagland'advies, 2010). Afgestudeerden kunnen vaak in de studentenhuisvesting blijven wonen (voor zover daar geen campuscontracten gelden). Voor studentenwoningcorporaties geldt dat ze hun bezit speciaal richten op studenten. Alles binnen het domein van een studentenhuysvester is gericht op het voorzien van studenten in hun woonbehoeften. Vanwege het open karakter van de markt, is het aanbod van studentenhuysvesting beter te omschrijven als de voorraad bewoond door studenten. Die voorraad kent een dynamisch karakter en varieert daardoor in samenstelling en omvang (Laagland'advies, 2010).

1.5 Deelvragen

Om tot een compleet antwoord te komen voor de hierboven beschreven hoofdvraag worden in dit onderzoek vier deelvragen geformuleerd:

Voor toetreding tot een studentenwoningmarkt dient eerst per stad gekeken te worden wat de gemeente, woningcorporatie, onderwijsinstellingen en studentenvertegenwoordigers vinden van het huidige niveau van studentenhuisvesting en de toekomst die gewenst is. Wanneer de bovenstaande partijen dezelfde visie hebben als SSH en mee willen participeren en investeren in de ontwikkeling van studentenhuisvesting in hun stad, dan is het voor SSH aannemelijker om positief te besluiten om hierin te initiatief te nemen. Om hierop antwoord te krijgen is de volgende deelvraag geformuleerd:

1. Wat is het huidige beleid en het toekomstige beleid van gemeenten, woningcorporaties, onderwijsinstellingen en studentenvertegenwoordigingen op het gebied van studentenhuisvesting in de steden Den Bosch, Venlo en Vlissingen?

De studentenpopulaties zijn van belang voor de behoefte aan studentenhuisvesting in een stad. Er moet inzicht zijn in de doelgroep waarvoor je gaat bouwen. Deze verschilt per stad op kenmerken als geslacht, studieniveau, huidige woonsituatie en gewenste woonsituatie. Voor iedere stad dient een eigen profiel gemaakt te worden om een optimaal rendement te halen uit de te beheren woningen. De deelvraag die hier antwoord op geeft is:

2. Welke kenmerken hebben de studentenpopulaties in de steden Den Bosch, Venlo en Vlissingen?

Net als de kenmerken van de studentenpopulatie zijn de kenmerken van de woningmarkt ook erg belangrijk. Iedere stad heeft zijn eigen historie en zijn eigen kenmerken. Hierdoor dient iedere woningmarkt per stad opnieuw geanalyseerd te worden, voordat er nieuwe huisvesting ontwikkeld kan worden. Voor SSH is het belangrijk om de capaciteit van de markt te kennen. Hier hoort de volgende deelvraag bij:

3. Welke kenmerken vertoont de woningmarkt voor studenten en afgestudeerden in de steden Den Bosch, Venlo en Vlissingen?

De ontwikkeling van studentenhuysvesting zorgt ervoor dat studenten liever en eerder in de stad willen wonen waarin ze studeren. Mensen laten zich niet leiden door de plek van het werk, maar nemen een woonbeslissing die is gebaseerd op de attractiviteit van de woning en de woonomgeving (Glaeser et al., 2001). Het is voor een stad van belang dat de studenten worden voorzien in hun wensen en behoeften, zodat ze in de stad willen wonen.

Dit is voor steden van belang, aangezien het woonachtig blijven van studenten in een stad leidt tot het tegengaan van ontgroening en zorgt voor een aanvoer van opgeleide mensen op de arbeidsmarkt in de stad (SCP, 2004). Deze ontwikkeling op de arbeidsmarkt leidt tot het aantrekken van bedrijven naar een stad, waardoor de economie van een stad vooruit gaat. Bedrijven volgen overwegend de trek van het menselijk kapitaal, in plaats van andersom, wat altijd aangenomen werd (Marlet, 2009). Echter, studenten blijven ook verhuizen naar gebieden waar veel bedrijven samenkomen. In Nederland gebeurt dit in de Randstad. Dit blijft een gebied waar zowel bedrijven als studenten naartoe trekken en hierdoor behoudt deze streek zijn aantrekkingskracht. De deelvraag die hier aan gekoppeld wordt is:

4. Wat zijn de wensen en behoeften van de studenten in de steden Den Bosch, Venlo en Vlissingen m.b.t. studentenhuysvesting?

Hoofdstuk 2. Methoden en technieken

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de methoden en technieken die gebruikt worden om tot een antwoord te komen op hoofd- en deelvragen.

2.1 Methoden

In dit onderzoek is gebruik gemaakt van een kwalitatieve onderzoeksmethode. Het kwalitatieve onderzoek is de gebruikte onderzoeksmethode naast desk research. Voor kwalitatief onderzoek is gekozen om achter individuele visies te komen bij verschillende gericht gekozen organisaties. Het gaat hierbij niet zozeer om een verband aan te tonen, maar om de verschillende meningen, visies en achtergronden van keuzes met betrekking tot studentenhuisvesting in kaart te brengen. Kwalitatief onderzoek is hierbij beter geschikt dan kwantitatief onderzoek. In dit onderzoek wordt ervoor gekozen de te onderzoeken organisaties zowel via een documentenonderzoek als via gestructureerde interviews te analyseren en meningen te toetsen. Wanneer was gekozen voor een kwalitatief onderzoek met gesloten vragen, of een schriftelijke vragenlijst, is de respondent in sterke mate beperkt in het geven van zijn antwoorden en heeft de interviewer niet de mogelijkheid om door te vragen op een bepaald onderwerp ('t Hart et al., 2005). Hier is wel tegen in te brengen dat kwalitatieve onderzoeken minder goed generaliseerbaar zijn ('t Hart et al., 2005) en dus minder goed tegen elkaar af te zetten.

De onderzochte steden zijn case studies en het onderzoek slaat op de onderzochte stad. Het hoeft niet te betekenen dat de invulling van studentenhuisvesting in een stad ook toepasbaar is op een andere stad. Per stad dient onderzocht te worden wat de mogelijkheden zijn voor SSH om toetreding tot de studentenwoningmarkt te krijgen.

Om achter deze vraag te komen wordt er, zoals eerder aangegeven, via zowel een documentenonderzoek als via gestructureerde interviews naar de verschillende organisaties gekeken.

2.2 Technieken

2.2.1 Documentenonderzoek

Voordat gestructureerde interviews afgenomen worden moet er een documentenonderzoek worden gedaan. Hierbij worden uit bestaande en recente beleidsdocumenten de verschillende visies van betrokken organisaties in kaart gebracht en geanalyseerd. Het is van belang om vóór het houden van de gestructureerde interviews een goed

overzicht te hebben van de visies en toekomstplannen die organisaties zoals gemeenten, onderwijsinstellingen en woningcorporaties hebben. Hierdoor is het mogelijk om een gedegen vragenlijst te maken die afgestemd is op de visies van de andere partijen in een betreffende stad.

Een documentenonderzoek dient als de basis van het onderzoek waaruit informatie wordt verkregen. Deze kwalitatieve onderzoeksmethode wordt gebruikt bij deelvraag 1,2 en 3. Daarna wordt aan de hand van de interviews gecontroleerd of er veranderingen hebben plaatsgevonden in de visie die de verschillende organisaties hebben met betrekking tot studentenhuysvesting.

Deelvraag 4 wordt deels beantwoord door middel van bestaande enquêtes en gestructureerde interviews.

2.2.2 Gestructureerde interviews

Nadat er door middel van een documentenonderzoek een overzicht is gevormd, waarin de verschillende visies per stad en per organisatie overzichtelijk zijn gekregen, worden de onderzochte partijen geïnterviewd over de huidige en de toekomstige visie van de organisatie. Deze kwalitatieve onderzoeksmethode wordt gebruikt bij deelvraag 1,3 en 4.

Bij gestructureerde interviews krijgt de respondent de mogelijkheid om eigen opvattingen te geven, er is een mate van flexibiliteit (Lucassen et al., 2007). Dit betekent dat er tijdens de dataverzameling ruimte is voor gebeurtenissen en verschijnselen die niet gepland zijn ('t Hart et al, 2005).

Bij het interviewen is een bepaalde mate van standaardisatie belangrijk. Hoe meer standaardisatie, hoe meer de interviewer bepaalt (Emans, 2003). Verder heeft standaardisatie betrekking op de betrouwbaarheid van de interviews. Vier elementen van een interview kunnen meer of minder van tevoren worden vastgesteld:

- De inhoud van vragen;
- De manier waarop vragen worden gesteld;
- De volgorde waarin de vragen worden gesteld; en
- De mogelijke antwoorden die kunnen worden gegeven ('t Hart et al, 2005).

De eerste twee punten van het hierboven genoemde rijtje zullen meegenomen worden als vast uitgangspunt. Op deze manier is iedere respondent op dezelfde manier benaderd. Gedurende deze gesprekken en kijkend naar de gegeven antwoorden kunnen de laatste twee punten afwijken van andere interviews. Het is belangrijk om meningen en

toekomstplannen ter bevordering van studentenhuisvesting te horen en hierbij dient de respondent een bepaalde vorm van vrijheid te krijgen gedurende het interview.

De respondenten die gevraagd worden een diepte interview te geven zijn bepalende personen binnen de steden Den Bosch, Venlo en Vlissingen op het gebied van studentenhuisvesting. In iedere onderzochte stad worden personen benaderd die een visie hebben op studentenhuisvesting en werken bij gemeenten, onderwijsinstellingen, woningcorporaties en studentenvertegenwoordigingen. Uit iedere sector is het belangrijk om mensen te spreken zodat het mogelijk is een totaalbeeld te vormen.

Iedere organisatie in iedere stad is uniek en heeft eigen regionale kenmerken, het is daarom niet mogelijk om de organisaties te generaliseren.

Na het interviewen van de verschillende organisaties in de verschillende steden is het mogelijk om aan de hand van de beleidsscan en de interviewresultaten een advies per stad uit te brengen. Dit advies houdt in of het voor SSH van meerwaarde is om de studentenhuisvesting in de bovenstaande steden te beheren en eventueel te realiseren.

Hoofdstuk 3. Achtergrond

3.1 Wetenschappelijke relevantie

Het onderwerp dat behandeld wordt in dit onderzoek is voornamelijk maatschappelijk relevant, dit neemt niet weg dat er raakvlakken zijn met de wetenschappelijke relevantie. Dit onderzoek zorgt voor meer knowhow op het gebied van studentenhuisvesting in niet-universitaire steden en toetst deze aan de praktijk. Verder worden diverse geschreven bronnen over dit onderwerp gefilterd en overzichtelijk aangeboden.

Daarnaast wordt in dit onderzoek getracht om nieuwe inzichten en bestaande bevindingen over woongedrag van studenten te koppelen aan behoeften van deze doelgroep, wat leidt tot kennisvermeerdering.

Als laatste onderdeel van de wetenschappelijke relevantie bestaat de kans dat dit onderzoek leidt tot nieuwe inzichten over het onderwerp. Het onderzoek wordt beschikbaar gesteld aan derden en dit kan leiden tot vervolgonderzoek binnen de sector studentenhuisvesting.

3.2 Maatschappelijke relevantie

Wonen in de stad heeft al sinds de Griekse Oudheid een belangrijke rol in het leefpatroon van mensen (Marlet, 2009). Tijdens deze tijdperiode ontstond een enorme bevolkingsgroei die samenging met technologische hervormingen in de landbouw. Deze combinatie zorgde ervoor dat steeds minder mensen afhankelijk werden van werken en eten op het platteland, waardoor nieuwe sectoren, zoals politiek en cultuur, ontstonden (de Blois et al., 1988).

Sindsdien heeft het wonen in de stad zich enorm ontwikkeld, maar het is altijd zo gebleven dat steden een belangrijke rol spelen in de bedrijvigheid van een omgeving. Sinds de industriële revolutie raakten mensen hun binding met het platteland kwijt en werd de stad de plaats waar gewoond en gewerkt werd (Righart, 1991).

De stad is anno 2011 nog steeds de plaats waar scholen, universiteiten en bedrijven zich vestigen en zij heeft de rol van de centrale plaats behouden. In steden waar hoger onderwijs aangeboden wordt, zal het met regelmaat voorkomen dat de studenten willen wonen in de stad waar ze de opleiding volgen. Daarnaast is het voor een stad erg belangrijk dat er jongeren komen wonen. Door de komst van jongeren zal een stad niet krimpen en zal de vergrijzing van de bevolking minder tot niet merkbaar zijn (Marlet, 2009). Een hogere onderwijsinstelling is een goede stap om jongeren te trekken, studentenhuisvesting is echter van groot belang om studenten ook te houden in de stad. De welvaart in een stad gaat omhoog op het moment dat studenten woonachtig worden in de stad. Er zijn kengetallen

bekend waarbij aangegeven wordt dat elke nieuwe student €25.000 extra toegevoegde waarde brengt en dat elke tweede nieuwe student een stad een nieuwe baan oplevert (TNO, 2009).

Deze scriptie is in eerste instantie bedoeld om de woonproblematiek voor studenten in Nederland te verbeteren. In Nederland is in 2010 een tekort van 20 tot 30 duizend kamers voor studenten. Er zijn weinig gemeenten waar studenten binnen een half jaar een kamer vinden. Gemeenten hebben wel wat ideeën om de nood aan te pakken, maar op een enkele gemeente na zijn er geen concrete plannen.

Uit een Landelijke Studenten Vakbond (LSVb)-rapport uit 2010 komen een aantal kenmerken naar voren die een goede context geven voor de problemen van studenten op het gebied van studentenhuysvesting.

Voor studenten die zelfstandig willen gaan wonen, blijkt het vaak niet eenvoudig om een geschikte woonruimte te vinden. Naast het feit dat veel gemeenten geen specifiek beleid hebben om studentenhuysvesting te regelen, blijken er meer oorzaken te zijn waardoor het bemachtigen van een kamer een lastige opgave is.

Wachlijsten voor kamers verschillen in Nederland tussen de 6 en de 24 maanden en dit betekent dat je in het ergste geval de helft van je studietijd geen kamer hebt. Deze krapte heeft meerdere oorzaken van verschillende aard. Studenten willen tegenwoordig liever niet meer in onzelfstandige kamers wonen; dit zijn de ouderwetse studentenkamers waarbij sanitair en keuken gedeeld wordt. De voorkeur gaat uit naar zelfstandige woningen, waarbij sanitair en keuken voor de huurder zelf zijn. Deze trend heeft twee oorzaken: naast het niet willen delen van sanitair en keuken is er vooral een financieel aspect dat deze marktverandering in gang brengt. Op zelfstandige woningen krijg je huurtoeslag en op een studentenkamer niet. Hierdoor bestaan er lange wachlijsten voor deze zelfstandige woningen.

Voor de steden Den Bosch, Venlo en Vlissingen is hetgeen hierboven is beschreven, net als voor iedere andere studentenstad, van belang. Deze steden zijn nu een onderwijsstad met HBO- en MBO- studenten, maar merken de gevaren van krimp en vergrijzing wanneer ze niet veranderen naar een studentenstad. Tot op heden reizen de studenten naar deze steden om onderwijs te krijgen en wonen ze of bij hun ouders, of op kamers in een andere stad, die wel meer gericht is op studentenhuysvesting. Om studentenhuysvesting in een stad te realiseren dienen meerdere partijen samen te werken.

3.3 Belanghebbende organisaties

Bij het huisvesten van studenten zijn meerdere partijen van belang. Om in een stad studentenhuysvesting te realiseren heb je goedkeuring nodig van vier partijen.

Dit zijn de gemeente, onderwijsinstellingen, woningcorporaties en eventueel de studentenvertegenwoordiging binnen een stad. Deze verschillende organisaties worden in dit hoofdstuk individueel behandeld. Het is belangrijk dat er tussen alle partijen een goede wisselwerking bestaat. De communicatie tussen de partijen is op basis van grote dichtheid van het netwerk, oftewel alle partijen hebben evenveel invloed in de gedeelde informatie (Provan & Milward, 1995).

3.3.1 Gemeenten

De wisselwerking tussen gemeenten en andere partijen is erg belangrijk. Gemeenten beslissen wat, waar en hoe gebouwd wordt en hebben de regierol in zowel de visie van een stad als invloed in het verlenen van bouwvergunningen.

Om studentenhuysvesting te beheren dient er toestemming te zijn vanuit de gemeenten. Daarnaast zijn gemeenten vaak (mede)verantwoordelijk voor de bestemmingsplannen van terreinen waar huysvesting ontwikkeld kan worden. Gemeenten staan vaak garant voor leningen die door woningcorporaties afgesloten worden voor de ontwikkeling van bouwplannen.

Het moet in de visie van gemeenten passen om studentenhuysvesting in ontwikkelen, waardoor een stad verandert in een studentenstad. Zonder medewerking van de gemeenten is het niet mogelijk om studentenhuysvesting te realiseren.

3.3.2 Onderwijsinstellingen

Op het moment dat een gemeente heeft toegestemd om medewerking te verlenen, is het van belang om andere organisaties bereid te vinden om studentenhuysvesting in een stad te optimaliseren.

De onderwijsinstellingen binnen een stad zijn van groot belang bij het realiseren van studentenhuysvesting. Op de eerste plaats zijn de onderwijsinstellingen de reden dat studenten in de stad aanwezig zijn. De onderwijsinstellingen kunnen gebaat zijn bij een goede studentenhuysvesting. Studenten kunnen dichter bij de opleiding wonen en meer betrokken raken bij andere aspecten van het onderwijs waardoor zij zich meer kunnen ontwikkelen. Hierbij kan gedacht worden aan opendagen, workshops, lezingen en studieverenigingen. Daarnaast wordt het voor

onderwijsinstellingen meer van belang om internationale studenten aan te trekken en uitwisselingsprogramma's op te zetten. Hierbij is huisvesting van groot belang.

Op de tweede plaats komt het vaak voor dat onderwijscampussen eigendom zijn van onderwijsinstellingen en beslissen zij of er een studentenwooncampus gebouwd wordt op het terrein. In beide gevallen is het van belang om medewerking te hebben van de onderwijsinstellingen in een stad.

3.3.3 Woningcorporaties

In steden waar wel studenten wonen maar geen studentenhuysvester actief is, huren studenten vaak bij een reguliere woningcorporatie. Deze woningcorporaties hebben zelf vaak geen affiniteit met de doelgroep studenten en de vraag van studenten verschilt met de 'reguliere klanten' van woningcorporaties. Een student wisselt bijvoorbeeld veel sneller van woonruimte (mutatiegraad) en heeft hele andere eisen dan de reguliere huurder omtrent de huisvesting. Het kost een woningcorporatie veel extra tijd en moeite om een aangepast programma te hebben voor een aparte doelgroep.

Samenwerking tussen SSH en lokale vastgoedpartijen, veelal woningcorporaties, betekent ontwikkeling, eigendom of beheer van vastgoed. SSH wil voornamelijk vastgoed beheren. Daarnaast kan SSH participeren in investeringen of helpen bij de ontwikkeling van nieuwe projecten. Slechts in incidentele gevallen neemt SSH de volledige verantwoordelijkheid voor ontwikkeling en eigendom van projecten; dit wordt gedaan vanuit de gedachte dat het niet haar kerncompetenties betreft. Samenwerken met andere partijen is de basis voor het starten van projecten.

In deze constructie betaalt de woningcorporatie voor de diensten van SSH, maar hoeven ze geen tijd meer te steken in studentenhuysvesting.

SSH dient in goede overeenstemming met de reguliere sector te werken om er gegarandeerd van te zijn dat ze alle studenten uit de stad bereiken.

3.3.4 Studentenvertegenwoordigers

Een partij die van groot belang is bij studentenhuysvesting zijn de studenten zelf. De behoefte van deze doelgroep wordt landelijk onderzocht in diverse onderzoeken zoals de Atlas voor Gemeenten, Studentenmonitoren en doelgroeponderzoeken.

Studentenorganisaties representeren de studenten die studeren in de desbetreffende stad en hebben een goede kijk op de wensen en behoeften van hun achterban. Het is voor SSH belangrijk te weten wat een student wil aan huisvesting, voordat er nieuwe projecten ontwikkeld worden.

In dit onderzoek zal, zoals al beschreven is in de methoden & technieken, geen onderzoek gehouden worden onder de studenten van de steden. Om wel het gevoel mee te nemen dat speelt onder studenten in de steden worden de studentenorganisaties uit de steden Den Bosch, Venlo en Vlissingen wel ondervraagd naar de visie die zij hebben over studentenhuisvesting en welke wensen en behoeften zij hebben betreffende het studentenleven in de stad.

Hoofdstuk 4. Theoretisch kader

De kwalitatieve onderzoeksmethoden zullen op basis van verschillende theorieën vorm geven aan het onderzoek. Hetgeen beschreven is in dit theoretisch kader is gekoppeld aan de vragen in de topiclijst. De ondervraagde zal via de topiclijst antwoord geven op de studentenhuisvestings situatie vanuit het oogpunt van de eigen organisatie.

4.1 Woonproblematiek voor studenten in Nederland

In veel Nederlandse steden leidt een slechte doorstroom van afgestudeerden van hun studentenwoning naar een eigen woning tot kamernood. Dit komt doordat er in veel steden weinig woningen zijn waar een afgestudeerde student recht op heeft of die hij kan betalen. Voor afgestudeerde studenten of starters is het tegenwoordig lastig om via de bank financiële middelen te krijgen voor het investeren in een nieuwe woonruimte. Banken zijn niet meer bereid om grote leningen te verstrekken aan starters. Daarnaast is de huurmarkt voor kleinere woningen verzadigd en is hier weinig kans op het bemachtigen van een kamer. Hierdoor blijven starters langer zitten op hun kamer en houden ze hier de doorstroom van studenten tegen. Dit heeft weer gevolgen voor de wachtlijsten voor de eerstejaars.

Uit de laatste referentieraming van het ministerie van OCW (begroting 2011) blijkt dat er in 2005 een studentenpopulatie was van 543.000 studenten in Nederland. De verwachting is dat deze groeit tot 734.000 studenten in 2020. Na 2020 zal er een daling komen in het aantal studenten. Deze groei in studenten zal de woningproblematiek alleen maar vergroten.

In het rapport van de LSVb zijn twee oplossingen aangedragen die van waarde kunnen zijn bij het tegengaan van de wachtlijsten. De eerste oplossing is het invoeren van een landelijk studentenhuisvestingsbeleid voor alle gemeenten. In de tweede plaats bestaan er in Nederland veel tijdelijke woonruimtes voor studenten die tien jaar geleden, bij de vorige groeistuij van studenten, zijn neergezet. Deze tijdelijke woningen zijn intussen echter gedateerd. De LSVb wil dat deze tijdelijke woningen worden gesloopt en dat op die locaties vaste woningen worden gebouwd.

Om de problemen in gemeenten tegen te gaan wordt in deze scriptie gebruik gemaakt van drie invalshoeken om studentensteden te verbeteren.

1. de ontwikkeling van de stadscampus bij onderwijsgebieden

2. het creëren en behouden van menselijk kapitaal in steden

3. de woonwereld voor studenten

Deze laatste invalshoek is aangepast vanuit een bestaande theorie en voldoet nu aan de criteria om voor studentenhuisvesting een gemeente in kaart te brengen. Deze invalshoeken zullen onderdeel vormen van de topicijst die gebruikt wordt tijdens de diepte-interviews.

De ontwikkeling van de stadscampus

Nederland heeft tien jaar geleden als lid van de Europese Unie de doelstelling geformuleerd dat Europa dit jaar de meest kennisintensieve economie van de wereld zal zijn. Dit is vastgelegd in de Strategie van Lissabon. Na tien jaar is gebleken dat deze strategie niet heeft gewerkt. Geen van de Europese lidstaten is in staat gebleken om de gestelde normen te halen. Dit heeft ertoe geleid dat Europa niet de koploper is geworden op het gebied van onderwijs. Het blijft wel belangrijk om deze positie na te streven. Het blijkt namelijk dat hoe kennisintensiever een economie is, hoe beter het gaat met een land. Een belangrijke rol bij het verbeteren van kennis zijn de onderwijssteden. Met het creëren van studentenhuisvesting zorg je ervoor dat onderwijssteden zich ontwikkelen naar studentensteden en deze studentensteden zijn belangrijk voor de ontwikkeling van de kenniseconomie.

Een campus voor studenten die hoort bij een opleidingsinstituut is een Amerikaans fenomeen dat de laatste jaren haar intrede maakt in Nederland. De campus in Amerika neemt al jaren een hoge vlucht en is een alom aanvaard en belangrijk speerpunt van de 'branding' van universiteiten en hogescholen. Daar werkt de campus als een magneet voor mensen, bedrijven en instellingen die iets hebben met kennis (Atzema, 2008). In Nederland is het wonen op campusterrein een fenomeen wat nooit ontwikkeld is. Deze manier van studentenhuisvesting wint echter steeds meer aan populariteit.

Alexandra den Heijer geeft in haar studie naar stadscampussen aan, dat een campus in haar ogen een belangrijk instrument is voor universiteiten en hogescholen om aansluiting te houden met de huidige kenniseconomie. Een campus biedt een goede mogelijkheid om niet alleen kennis op te doen en te delen, maar ook om kennis toe te passen. Op de campus ontstaat een kenniscluster dat de traditionele onderwijs- en onderzoekstaken van het hoger onderwijs overstijgt (den Heijer, 2007).

SSH heeft de belangrijkste studies en eigen ervaring op het gebied van campushuisvesting en studentenhuisvesting verwerkt in een model waarmee ze studentensteden kunnen beoordelen op verschillende elementen. Dit model is genaamd de 'Elementen StadsCampus'.

Een campus rendeert het beste als er een relatie bestaat tussen leren en wonen. De beste variant is een stadscampus. Dit komt doordat een campus die is afgestemd op de diensten van de stad een variatie geeft tussen leren, ontspanning en wonen. Deze drie elementen zijn voor een student belangrijk om de juiste prestaties te leveren. De voorwaarden die van belang zijn bij het creëren van een stadscampus zijn vermeld in het instrument 'Elementen StadsCampus'. Dit instrument is te zien in bijlage 1 (een uitgebreide toelichting op dit instrument biedt de publicatie *Stadscampus: Studentenstad Zwolle* [SSH, 2010]) en hiermee is een stad in te delen in verschillende voorzieningen en diensten waaraan een stad dient te voldoen. De 'Elementen StadsCampus' geeft een duidelijk overzicht van de sterkte en zwakte die een stad heeft.

De ideale stadscampus ligt rond een of meer onderwijsinstellingen die gesitueerd zijn in een stadscentrum. Deze locatie is van belang aangezien studenten die veel college- en praktijkuren hebben liever dicht bij de onderwijslocatie wonen. Studenten die minder vaak op college hoeven te zijn hebben de voorkeur voor het stadscentrum.

Campussen hebben zowel een sociaaleconomisch- als een onderwijs- en onderzoeksbelang. Een stadscampus dient een trefpunt te zijn tussen studenten, docenten en onderzoekers zowel tijdens als na werktijd. Het is van belang om een campus na werktijd levendig te houden.

Behouden van menselijk kapitaal voor steden

Adam Smith zag het niveau van kennis en vaardigheden van arbeiders als één van de vier typen kapitaalgoederen van bedrijven, namelijk menselijk kapitaal.

Iemand die door een betere opleiding of meer ervaring over meer kennis en vaardigheden beschikt is productiever dan gemiddeld. Daardoor is een bedrijf dat het hoogopgeleide individu in dienst heeft productiever, winstgevender en in staat om hogere lonen te betalen (Smith, 1776).

Maar waarom is dit van belang voor steden? Steden hebben over het algemeen een grotere voorraad menselijk kapitaal dan niet-steden. De steden met de grootste voorraad menselijk kapitaal groeien het hardst (Glaeser et al., 2003). In die steden is de productiviteit hoger en worden over het algemeen hogere lonen betaald (Rauch, 1993). Het hoogproductieve arbeidspotentieel trekt nieuwe bedrijven aan, waardoor de werkgelegenheid er meer toeneemt dan op locaties met een minder 'gunstige' bevolkingssamenstelling (Mathur, 1999).

Verklaart de voorraad menselijk kapitaal waarom er in bepaalde gebieden meer mensen wonen met een hogere opleiding, die opgeteld voor een hogere gemiddelde productiviteit zorgen en daardoor hogere lonen ontvangen dan op locaties met minder hoogopgeleiden? Kennis- en vaardighedenniveau van werknemers verklaren veel van de loonsverschillen. Echter, uit onderzoek van Combes, Duranton, Gobillon, Puga en Roux (2009) blijkt, dat een werknemer met exact hetzelfde niveau aan kennis en vaardigheden in een grote stad met meer hoogopgeleiden productiever is dan daarbuiten.

Jane Jacobs (1984) geeft aan dat veel nieuwe ideeën tussen werknemers en bedrijven ontstaan in de kennisuitwisseling die gebeurt als hoger opgeleiden elkaar ontmoeten in cafés en restaurants. Dit gebeurt met name door face-to-face contact. In steden waar veel hoger opgeleiden wonen en elkaar ontmoeten zal de kennisaccumulatie zich veel sneller uitbreiden en ontwikkelen, dan op plaatsen waar dit niet het geval is.

Een aantrekkelijke stad trekt hoogopgeleiden aan en biedt ruime mogelijkheden voor interacties tussen die mensen. Deze voorraad menselijk kapitaal is langs tenminste vier routes van invloed op de economie van een stad.

1. Mensen met meer kennis en vaardigheden zijn productiever, waardoor bedrijven afkomen op plekken waar veel menselijk kapitaal is, en de werkgelegenheid daar zal toenemen.
2. Hoogopgeleide mensen geven meer geld uit in de plaatselijke horeca, detailhandel en theaters waardoor ze de werkgelegenheid daar bevorderen, vooral ook de werkgelegenheid voor lager opgeleiden (Aghion et al., 1997).
3. Mensen met een hogere opleiding zijn eerder geneigd om vanuit hun woonhuis een eigen bedrijf te starten, een element uit de locatietheorie waarin het gedrag van individuen centraal staat bij het verklaren van groeiverschillen tussen locaties (Nelson et al., 1982).
4. Steden met veel menselijk kapitaal passen zich beter aan aan nieuwe economische omstandigheden, zoals een economische recessie (Glaeser, 2005).

Deze vier mechanismen geven aan dat het werven van hoog opgeleiden en het daarna houden van deze doelgroep van belang is voor de ontwikkeling van een stad. Op het moment dat een stad hoog opgeleiden weet te behouden trekt dit andere hoog opgeleiden en bedrijven aan. Een goede manier om hoog opgeleiden te krijgen is ervoor te zorgen dat ze komen studeren en wonen in een stad. Hierdoor creëren ze binding met een stad en zijn ze eerder geneigd om te blijven wonen na het voltooien van de opleiding.

Glaeser benadrukt dat hoogopgeleiden in een stad graag in de buurt willen wonen van gelijkgezinden, omdat ze zich daar prettiger voelen en ze van elkaar kunnen leren. Een gemeente doet er goed aan om de juiste omstandigheden te creëren op het gebied van huisvesting, waardoor hoogopgeleiden er willen blijven wonen. Zoals eerder aangegeven in dit onderzoek levert iedere nieuwe student de stad 25.000 euro op.

De Woon-Wereld voor studenten

In het essay 'Perspectief op een wooncarrière' van Köster et al. wordt aangehaald dat de woonmarketing zijn oorsprong vindt in de klassieke marketing, namelijk de vijf P's: Product, Plaats, Prijs, Promotie en Personeel. Bij woonmarketing staan niet het beleid en de verdeling als instrument centraal, maar de klant, de woonconsument. Deze aanpak wordt voorgesteld als de vier W's:

1. Woon - Product: alle informatie over de woning; de hardware, uitrusting, onderhoud, dienstenservice zorg en welzijn, e.d.
2. Woon - Financiering: alle informatie en keuzemogelijkheden voor de klant om een woning te financieren.
3. Woon - Omgeving: alle informatie over de woning en de omgeving, woon- en leefmilieu, voorzieningenniveau, e.d.
4. Woon - Perspectief: alle informatie en garanties over het kunnen verhuizen naar andere woonruimte op enig moment (Köster et al., 2007).

Volgens Köster wordt dit gezien als de Woon-Wereld. Met een zoekadvies, een slaagkansadvies, een financieringsadvies en een toekomstadvies kan de klant zelf bepalen wat hij belangrijk vindt.

De theorie van de vier W's, zoals hierboven beschreven, is gericht op de algemene volwassen huisbezitter of huurder. In dit onderzoek worden de vier W's gekoppeld aan de behoeften van studenten en de invloed die dit heeft op hun woongedrag t.o.v. studentenhuisvesting in een stad.

De definitie van de vier W's zal door mij als onderzoeker een nieuwe invulling krijgen omdat deze theorie wordt aangepast op studenten. De vier W's blijven bestaan als naamgever van de vier categorieën maar hebben niet langer hun eigen doel zoals Köster dat bedoeld heeft. Omdat de theorie van Köster kloppend is voor huisvesting in het algemeen kan de achterliggende gedachte van deze theorie prima gebruikt worden, zolang men zich maar realiseert dat de theorie veranderd is voor het gebruik van studenten. De omschrijving van de vier W's voor studenten krijgt binnen dit onderzoek als volgt vorm:

1. Woon-Product

Bij studentenhuisvesting draait het Woon-Product om de kamers of huizen die beheerd gaan worden en waarin de studenten gaan wonen wanneer zij woonachtig worden in een stad. Op het moment dat een stad ervoor kiest om van onderwijsstad te veranderen in een studentenstad is het woningaanbod voor de student de eerste stap die genomen dient te worden. Wat voor soort kamers wil een stad aanbieden en op welke locatie moeten deze gebouwd worden. Kiest een stad ervoor om studenten vrij verspreid over de (binnen)stad te laten wonen of willen ze deze groep bij elkaar laten wonen op een stadscampus? Wat zijn prijzen die marktconform zijn voor de huisvesting en welke voorzieningen zijn nodig om de student te voorzien in zijn behoeften.

Van belang is verder welke partijen al inspraak hebben in de ontwikkeling van de studentenhuisvesting en wat de particulierenmarkt tot op heden brengt. Voldoet de manier van wonen aan de eisen van het Woon-Product.

2. Woon-Financiering

Wanneer studentenhuisvesting ontwikkeld wordt binnen een stad, dient dit gefinancierd te worden. Zelden wordt de financiering van een project door één partij gedragen. Willen de partijen, die baat hebben bij het veranderen van hun stad naar een studentenstad, investeren in studentenhuisvesting, dan moeten ze hiervoor een plan maken en budget reserveren om deze veranderingen te realiseren.

Denken ze bij het investeren in studentenhuisvesting aan het ontwikkelen van een stadscampus of ligt dit meer in het opknappen of aanpassen van stadspanen en studentenkamers. Hoe worden de huurprijzen geïndexeerd en wordt hierbij rekening gehouden met de inkomens van studenten.

De financiering en de draagkracht hiervan zijn van groot belang bij de verandering naar een studentenstad. Draagvlak voor deze verandering moet breed aanwezig zijn wil studentenhuysvesting binnen een stad slagen.

3. Woon-Omgeving

De Woon-Omgeving is een belangrijk gegeven voor zowel het beheer van panden als voor eventuele nieuwbouw van projecten. Wordt er meer aandacht gericht op het creëren van een stadscampus of ligt de focus op het beheren van panden in de binnenstad. Waar wil de student wonen wanneer deze zich vestigt in een stad en biedt de stad voldoende om aan deze eisen te kunnen voldoen? Is een stad klaar om studentenhuysvesting te starten of dient er nog geïnvesteerd te worden in bepaalde aspecten. Dit zijn vraagstukken waarbij gemeenten, onderwijsinstellingen en woningcorporaties de visies dienen af te stemmen op elkaars programma. De plaats en de omgeving waar de student komt te wonen is van cruciaal belang bij het slagen van een onderwijsstad naar de status van studentenstad. De Woon-Omgeving gaat verder dan het bekijken van winkelaanbod en voorzieningen. Het gaat ook om het leefmilieu waarin de student komt te wonen. Het gaat om de keuze voor de 'locatie', het imago van de wijk of buurt, het gevoel en de maatschappelijke waardering die de student krijgt als men op die plek woont (Köster et al., 2007).

4. Woon-Perspectief

Op het moment dat een student zich gaat vestigen in een stad is het van belang, voor zowel de student als voor de stad, wat de student gaat doen als deze klaar is met studeren. Wat is het Woon-Perspectief voor de student wanneer deze de studentenkamer verlaat? Is het voor de studenten of starters mogelijk om in de stad waar ze studeren te blijven wonen en voldoen de leefomstandigheden nog aan hun behoeften. Is er bijvoorbeeld genoeg aanbod aan cultuur, vermaak en arbeid. Moeten er bedrijven aangetrokken om de starters te laten werken?

Hoe zorgt een stad ervoor dat de student zich niet alleen bindt in de studietijd, maar dat deze de stad trouw blijft in de verdere wooncarrière. Welke perspectieven creëert een stad om de student in zijn woonwens te blijven voorzien en is het mogelijk dat de stad meegroeit met de wooncarrière van de student. Hierbij zijn de visies van gemeenten en woningcorporaties van essentieel belang.

Aan de hand van deze vier categorieën worden in een later stadium van dit onderzoek de topiclijst gemaakt en de diepte interviews afgenomen. Door gebruik te maken van de vier W's is het mogelijk om een schematisch overzicht te bieden van wat een stad kan bieden aan de ontwikkeling van studentenhuysvesting.

De theorieën die hierboven beschreven zijn, vormen de rode draad door de documentenanalyse en de diepte-interviews. Tijdens de diepte-interviews wordt er aandacht gevraagd voor de huidige situatie van studenten in de betreffende steden. De resultaten van de kwalitatieve onderzoeksvormen zijn te lezen in de conclusie, waar de theorie en de praktijk samen tot een analyse komen.

Hoofdstuk 5. Documentenanalyse

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de huidige situatie op het gebied van studentenhuysvesting in de steden Den Bosch, Venlo en Vlissingen. Hierbij wordt gekeken naar het beleid op studentenhuysvesting voor zowel gemeenten, onderwijsinstellingen, woningcorporaties en studentenvertegenwoordigers.

In het theoretisch kader is de rol van Nederland binnen Europa m.b.t. de kenniseconomie genoemd.

Nederland heeft tien jaar geleden als lid van de Europese Unie de doelstelling geformuleerd dat Europa in 2010 de meest kennisintensieve economie van de wereld zal zijn. Dit is vastgelegd in de Strategie van Lissabon. Na tien jaar is gebleken dat deze strategie niet heeft gewerkt. Geen van de Europese lidstaten is in staat gebleken om de gestelde normen te halen.

Maar welke rol heeft Nederland binnen de kenniseconomie in Europa? Voor een land dat onderscheidend wil zijn op het gebied van kennis zijn goede omstandigheden voor studenten essentieel.

Uit onderzoek in de Kenniseconomie Monitor 2010 blijkt dat Nederland op de 8e plek staat op de wereldranglijst voor kenniseconomieën. Denemarken en Zweden staan gezamenlijk bovenaan. De Kenniseconomie Monitor 2010 waarschuwt voor maatschappelijke tegenstellingen die met de opkomst van de kenniseconomie kunnen toenemen. Als we niets doen, dreigen bijvoorbeeld tegenstellingen tussen jonge en oude generaties, hoger en lager opgeleiden en groei- en krimpregio's de komende jaren toe te nemen.

Nederland wil bij de top 5 van beste kennislanden horen. Welke positie heeft Nederland nu? In tal van rapporten worden hierover statistieken gepresenteerd. De Kenniseconomie Monitor 2010 komt daarom met een 'moederindex van de kenniseconomie'. Deze index is samengesteld uit de 15 belangrijkste internationale rankings over kennis en innovatie. Dit zijn onder andere de Global Competiveness Index (van het World Economic Forum), de European Innovation Scoreboard en de Shanghai Academic Ranking (Kenniseconomie Monitor, 2010).

In het rapport worden 5 tegenstellingen behandeld die samenhangen met de opkomst van de kenniseconomie. Dit zijn bestaande maatschappelijke tegenstellingen die door de opkomst van de kenniseconomie scherper worden, maar ook

nieuwe tegenstellingen die zullen ontstaan. De tegenstelling die in dit onderzoek vooral van belang is, is krimp vs. groei. In de Kenniseconomie Monitor 2010 wordt hierover het volgende gezegd:

'De kenniseconomie is een stedelijke economie. Met de steden gaat het goed. Anderzijds krijgt Nederland te maken met krimpgebieden (bijvoorbeeld Limburg en Zeeland) die de aansluiting op de kenniseconomie dreigen te verliezen en verarmen. De financiering van het Nederlandse onderwijs is niet bedacht op krimp, en scholen in krimpregio's dreigen de deuren te moeten sluiten. In Friesland worden nu al 78 van de 492 basisscholen met sluiting bedreigd. Toch is krimp niet alleen maar kommer en kwel. Door krimp ontstaat nieuwe ruimte voor vernieuwende initiatieven. Krimpregio's kunnen speeltuinen zijn voor innovatie'
(Kenniseconomie Monitor, 2010).

Nu er wat meer bekend is over de Kenniseconomie blijkt direct dat Limburg en Zeeland aangehaald worden als grote risicogebieden waar krimp komt. Hierdoor zijn de steden Venlo en Vlissingen extra interessant om te analyseren, aangezien zij in deze gebieden liggen.

In deze documentenanalyse wordt de huidige situatie binnen de drie onderzoekssteden op het gebied van studentenhuisvesting in kaart gebracht.

De documentenanalyse is van belang om duidelijk beeld te krijgen voordat er d.m.v. diepte-interviews gekeken wordt naar de toekomst van studentenhuisvesting in de stad. Het is van belang te weten wat alle partijen momenteel doen om studentenhuisvesting te realiseren.

Hieronder wordt de documentenanalyse per stad uitgewerkt:

5.1 Den Bosch

Den Bosch heeft een inwonersaantal van 137.775 mensen en neemt hiermee de 18de plaats in op de lijst van grootste gemeenten in Nederland. In de stad Den Bosch studeren 13.122 studenten aan de hogescholen HAS en Avans en 5.336 studenten wonen daadwerkelijk in de stad. Deze getallen, afkomstig uit de Studiekeuze informatiegids 2011 (SKI, 2011), geven aan dat er veel studenten van buiten de stad komen om in Den Bosch te studeren.

Den Bosch blijkt, volgens de Atlas voor gemeenten 2010, een van de fijnste steden van Nederland te zijn om in te wonen. De stad staat in de woonaantrekkelijkheidsindex op de 5de plaats en hoeft alleen Amsterdam, Utrecht, Amstelveen en Den Haag voor zich te dulden. Hierdoor is Den Bosch ook de aantrekkelijkste stad van Zuid-Nederland (Atlas voor gemeenten, 2010).

De situatie in Den Bosch op het gebied van studentenhuisvesting is in verschillende rapporten beschreven. Veel gegevens die van belang zijn voor de stad Den Bosch komen uit het onderzoek “ontwikkeling van het aantal voltijd studenten tussen 2003 en 2010” dat gedaan is in opdracht van het ministerie van VROM/WWI en een onderzoek van de LSVb naar studentenhuisvesting in verschillende steden. Daarnaast zijn de websites van de gemeente Den Bosch en de woningcorporatie Brabant Wonen van belang geweest voor de juiste informatie.

5.1.1 Gemeente Den Bosch

In 2004 heeft de gemeente Den Bosch een onderzoek laten doen naar studentenhuisvesting in Den Bosch. Hierin staan een aantal conclusies die belangrijk zijn voor de studentenhuisvesting in Den Bosch. Het aantal studenten is tot 2010 met gemiddeld 150 tot 200 per jaar toegenomen. De laatste jaren is een dalende trend waarneembaar in het percentage kamerbewoners onder studenten. Ook in Den Bosch is deze trend duidelijk zichtbaar. Als deze trend doorzet, zijn er geen extra kamers nodig om de groei van het aantal studenten op te vangen. Als daarentegen de trend stopt, dan zullen er tot 2010 150 kamers moeten bijkomen (O&S, 2004).

Maar zodra de doorstroming op de reguliere woningmarkt weer op gang komt, zijn ook deze extra kamers niet nodig, temeer omdat zoveel studenten opteren voor een zelfstandige (huur)woning. De kamervoorraad is dan zeker voldoende voor de extra vraag in de komende jaren (O&S, 2004).

In 2010 is er een landelijk rapport gekomen van het ministerie van VROM/WWI dat onderzoek bevat naar verschillende studentensteden waaronder Den Bosch.

Uit dit rapport blijkt dat Den Bosch een zekere krapte kent op de markt voor studentenhuisvesting, maar geen woningnood. Mede dankzij de crisis, is er sprake van een stijgend aantal studenten. Daarnaast neemt ook het aantal buitenlandse studenten toe (ministerie VROM/WWI, 2010).

De gemeente Den Bosch vindt dat studenten vallen onder de doelgroep jongeren/starters. Deze groep maakt in Den Bosch een grote ontwikkeling door in de markt. Hiervoor wordt meer aanbod gerealiseerd, er komen verschillende nieuwbouwprojecten voor jongeren en starters. Er zullen op de korte termijn geen specifieke studentenwoningen worden gecreëerd. Woningen worden gelabeld voor de algehele noemer jongeren (ministerie VROM/WWI, 2010).

5.1.2 Onderwijsinstelling

In Den Bosch is Avans hogescholen het grootste opleidingsinstituut in de stad. Avans heeft in een meerjaren beleidsplan 2011-2014 een aantal visies beschreven om haar toekomst te sturen. In dit beleidsplan staan een paar zaken die betrekking hebben op de groei van internationalisering wat ook weer belang heeft voor studentenhuisvesting.

De inkomende mobiliteit van docent en student bevordert het internationale karakter van Avans Hogeschool. Avans gaat meer gebruik maken van bestaande partnerschappen met internationale partneruniversiteiten en zoekt nieuwe partnerschappen, passend bij de kwaliteitsambities die Avans beoogt (Avans meerjaren beleidsplan 2011-2014, 2010).

Op dit moment heeft Avans hogeschool 1000 buitenlandse studenten ingeschreven staan bij de hogeschool. In lijn met het Bologna verdrag gaat 20% van de studenten naar het buitenland voor het volgen van een studieonderdeel, een stage of het afstuderen (Avans meerjaren beleidsplan 2011-2014).

5.1.3 Woningcorporaties

BrabantWonen is de belangrijkste studentenhuisvester van de stad. Ze hebben twee studentencomplexen met in totaal 487 eenheden (Jaarverslag Brabant Wonen, 2009).

In 2008 heeft Brabant Wonen samen met Avans Hogeschool een samenwerkingsovereenkomst gesloten. BrabantWonen reserveert structureel woonclusters, bestaande uit vier gemeubileerde wooneenheden, ten behoeve van internationale studenten. In 2009 is het aantal te reserveren woningen t.b.v. internationale studenten uitgebreid tot 32 woningen (Jaarverslag Brabant Wonen, 2009).

Het grootste gedeelte van het aanbod aan studentenhuisvesting in Den Bosch is onzelfstandige woonruimte. Dit is voornamelijk in gebruik door de jongerejaars studenten, dit zijn eerste- en tweedejaars studenten, in de stad. Uit het

woonwensenonderzoek is gebleken dat ouderejaars studenten, vanaf het derde jaar, meer behoefte hebben aan zelfstandige woonruimte (ministerie VROM/WWI, 2010). Brabant Wonen is de enige woningcorporatie die studentenhuisvesting aanbiedt in Den Bosch en profileert zichzelf als de “jongerenhuisvester”, dat is te lezen in een onderzoek naar studentenhuisvesting in Den Bosch dat gehouden is in 2004.

De kamermarkt in Den Bosch bestaat uit 487 studentenflats van BrabantWonen, 140 kamers in huizen van woningcorporaties, 950 kamers in particuliere panden die bedrijfsmatig verhuurd worden en enkele tientallen kamers bij hospita's. Bij elkaar 1.600 kamers, die deels door anderen dan studenten bewoond worden. Ruim 400 HBO-studenten zijn actief op zoek naar (andere) woonruimte in de stad: 40% zoekt uitsluitend een zelfstandige woning, 20% wil een woning of een kamer en 40% wenst alleen een kamer. De wachtlijst voor studentenflats is al jarenlang stabiel en telt 150 tot 200 kamerzoekende studenten. Een wachttijd van 6 maanden wordt door studenten redelijk gevonden en dit komt overeen met de wachtlijst in Den Bosch (O&S, 2004).

5.1.4 Studentenvertegenwoordiging

In Den Bosch zijn 5.336 uitwonende studenten aanwezig die studeren op HBO en MBO niveau (SKI, 2011). In 2010 is er door de studentenvakbond LSVb een onderzoek gehouden in diverse steden waaronder Den Bosch. In dit onderzoek staat dat er sprake is van een ontspannen studentenwoonmarkt in Den Bosch en dat er geen plannen zijn om nieuwe studentenwoningen te realiseren.

De studentenvakbond LSVb trekt uit het gehouden onderzoek de volgende conclusie voor de stad Den Bosch:

“De gemeente geeft geen prioriteit aan studentenhuisvesting. Ze houden helemaal geen gegevens bij. Corporatie BrabantWonen is bovendien niet bereikbaar voor inbreng. De LSVb vindt het opmerkelijk dat Den Bosch geen aandacht heeft voor de uitwonende studenten” (LSVb, 2010).

Het oordeel van de LSVb komt voort uit de weinige informatie die de gemeente ter beschikking heeft over de studenten die aanwezig zijn in de stad en de studentenhuisvesting. Dit gebrek aan kennis blijkt uit het feit dat de gemeente Den Bosch, volgens de LSVb, niet weet wat de gemiddelde wachttijd voor een kamer is in de stad, niet weet wat de gemiddelde prijs is voor een kamer en aangeeft geen visie of toekomstplannen te hebben met betrekking tot studentenhuisvesting in de stad Den Bosch.

5.2 Venlo

Venlo heeft een inwonersaantal van 91.467 mensen en neemt hiermee de 31ste plaats in op de lijst van grootste gemeenten in Nederland. In de stad Venlo studeren 3.934 studenten en 2.418 studenten wonen daadwerkelijk in de stad (SKI, 2011).

In de woonaantrekkelijkheidsindex van de Atlas van gemeenten 2010, bezet Venlo de 41^{ste} plaats van de vijftig gemeenten. De stad scoort vooral laag op de indicatiefactoren bereikbaarheid van banen (per auto en OV) en de nabijheid van natuurgebieden, aldus de Atlas van gemeenten 2010.

5.2.1 Gemeente Venlo

Door enerzijds langjarig gericht te investeren in een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving, maar ook ruimte te maken voor met name de groeiende studentenpopulatie, is de bevolking weer langzaam gaan groeien in Venlo.

Jongeren die hun opleiding voltooid hebben blijven in Venlo wonen en vinden passend werk binnen de regio. Jonge gezinnen vestigen zich bij voorkeur in de kleinere kernen en groene wijken binnen de gemeente (Venlo strategische visie 2030, 2010).

Duitse maar ook Nederlandse studenten wonen nu in en rond het centrum omdat het onderwijsaanbod sterk verbreed is en de binnenstad voor deze groep allerlei mogelijkheden biedt. Er wordt bovendien volop boven winkels gewoond, zodat de binnenstad een levendiger centrum wordt (Venlo strategische visie 2030, 2010).

Vanuit de plaatselijke politiek is met name de PvdA voorstander van het binnenhalen van de hoger opgeleide mensen voor de stad Venlo. In het verkiezingsplan 2010-2014 van de PvdA Venlo pleiten ze voor meer studentenhuisvesting en voor de PvdA ligt met name de prioriteit bij het werven van vrouwelijke studenten. Dit dient te gebeuren door meer vrouwgerichte beroepsopleidingen naar Venlo te halen.

De SP in Venlo wil dat er geïnvesteerd wordt in het behouden van hoger opgeleiden, omdat ze willen dat Venlo in beeld blijft bij de grootste werkgever in de stad: Océ. Het bedrijf Océ is overgenomen door het Japanse bedrijf Canon en dit moederbedrijf heeft aangegeven dat ze overwegen te vertrekken uit Venlo. De SP hoopt dat op het moment dat Venlo investeert in het onderwijs en het behoud van hoger opgeleiden het Japanse bedrijf Venlo weer een goede optie vindt om van hieruit te produceren. Océ is voor het verenigingsleven in de regio een heel belangrijke sponsor en ook voor de werkgelegenheid in Venlo van groot belang.

5.2.2 Onderwijsinstellingen

In Venlo is de hogeschool Fontys gevestigd met tien voltijd studierichtingen waaronder een aantal dat in verschillende talen wordt gegeven, voornamelijk Duits en Engels.

Fontys Venlo promoot zich als een internationale HBO opleiding. Zij is een internationale koers ingeslagen, waarbij ze de komende vier jaar willen groeien naar een aantal studenten, waarvan het grootste deel uit het buitenland komt.

Fontys is bezig met een aantal projecten waarin ze studentenhuisvesting willen realiseren voor de studenten die zich in Venlo willen vestigen, zowel voor de buitenlandse als de Nederlandse studenten. Dit doen ze onder andere door huizen te beheren in Duitsland en te verhuren aan Duitse studenten. In de plaats Kaldenkerken beheert Fontys sinds 2009 een complex met dertig woningen naast de veertien woningen die Fontys al eerder in deze plaats onder beheer had. Het voordeel van deze Duitse woningen is dat ze voor de student veel goedkoper zijn dan een woning in Venlo.

Universiteit Maastricht

Een nieuwe vorm van huisvesting in Venlo is gerealiseerd door de Universiteit Maastricht. De Universiteit Maastricht is in Venlo gestart met twee opleidingen en had per direct behoefte aan huisvesting. In de zomer van 2010 zijn er door woonstichting Venlo-Blerick negen studentenkamers gerealiseerd voor buitenlandse studenten die namens de Universiteit Maastricht in Venlo hun opleiding genieten. Deze locatie kan verder uitgebreid worden wanneer er behoefte is vanuit de Universiteit of Fontys hogeschool om hier meer mee te doen. Dit plan past binnen de strategische visie 2030 van de gemeenten Venlo om Venlo Studentenstad meer vorm te geven.

5.2.3 Woningcorporaties

Naast de Duitse studentenhuisvesting is Fontys bezig met woningcorporatie Antares een Fontys International Campus te ontwikkelen. In deze campus is in eerste instantie ruimte voor 48 kamers die verhuurd worden vanaf 2010-2011.

Daarnaast komen er nieuwe appartementen die ruimte bieden aan 70 studenten en bewoonbaar worden in het studiejaar 2012-2013. Fontys geeft aan dat de nieuwe woonruimten in eerste instantie worden gebruikt voor de huisvesting van buitenlandse studenten. In de toekomst wil Fontys Hogeschool Venlo dit uitbreiden naar honderd kamers om op deze manier hoger opgeleide mensen uit Nederland aan Venlo te binden en hopelijk te behouden.

Daarnaast houdt woningcorporatie Woonwenz zich bezig met het beheren van woningen voor de buitenlandse studenten van Universiteit Maastricht.

Venlo heeft een ontspannen huisvestingmarkt waar geen wachtlijst aanwezig is. De studentenhuisvesting is vooral gefocust op de particuliere woningmarkt.

5.2.4 Studentenvertegenwoordiging

In Venlo is geen afdeling van de landelijke studentenbelangen organisaties LSVb, LKvV of de ISO aanwezig. Beleid is daarom lastiger te vinden en de situatie van de studentenwoonmarkt moet gevonden worden in kranten en media berichten. Zoals al eerder beschreven is er in Venlo geen wachtlijst voor studentenkamers en worden de meeste kamers verhuurd in de particuliere woningmarkt. Verder is het voor starters in Venlo niet moeilijk om in een doorgroeiwoning te komen, er is voldoende aanbod in deze sector. De meeste opleidingen in Venlo zijn gericht op de bedrijvigheid in de omgeving en voor de student die in Venlo woont is er voldoende aanbod om werk te vinden in de regio. Veel studenten die studeren in Venlo wonen in Eindhoven en hierdoor is het lastig om de studenten richting Venlo te krijgen. Daarnaast wonen veel studenten die studeren in Venlo thuis. De beroepsopleidingen richten op de werkgelegenheid in de regio is een nieuwe aanpak van Fontys Venlo om mensen richting de hogeschool en de stad te krijgen.

5.3 Vlissingen

Vlissingen heeft een inwonersaantal van 44.712 mensen en valt hiermee buiten de vijftig grootste gemeenten die onderzocht worden in de Atlas voor gemeenten 2010. Wel worden Vlissingen en Middelburg meegenomen in beslisprocessen met de andere vijftig grootste gemeenten. In de G52 horen Vlissingen en Middelburg tot de grote gemeenten om op deze manier ook inbreng te hebben vanuit de provincie Zeeland. In de stad Vlissingen studeren 3.871 studenten en 1.339 studenten wonen daadwerkelijk in de stad (SKI, 2011), waarbij er aangegeven wordt vanuit de stad Vlissingen zelf dat veel studenten niet meer thuis wonen maar wel onderdak hebben bij familie/bekenden i.p.v. volledige kamerverhuur door particulieren of woningcorporaties.

5.3.1 Gemeente Vlissingen

Vlissingen staat van oudsher bekend als de studentenstad van Zeeland. Deze rol wil de gemeente graag blijven vervullen en verder ontwikkelen. De ontwikkeling van de campus op Kenniswerf geeft invulling aan dit streven. Het goed en tijdig huisvesten van het toenemende aantal (inter-)nationale studenten is hierbij van groot belang (Woonvisie Vlissingen, 2009).

De bestaande woningvoorraad wordt ingezet bij het huisvesten van studenten. Er zijn woningen die bij andere doelgroepen niet in trek zijn, maar mogelijk bij uitstek geschikt voor het (tijdelijk) huisvesten van studenten. Dat kunnen kleine of verouderde woningen zijn of woningen in herstructureringsgebieden. Studentenhuisvesting kan op deze wijze een bijdrage leveren aan het tegengaan van de achteruitgang of leegstand in buurten of anderszins levendigheid aan het straatbeeld toevoegen (Woonvisie Vlissingen, 2009).

Kenniswerf Vlissingen

Vlissingen heeft in het verleden als Europese stad veel nadelen ondervonden van het vertrek van scheepsbouw naar Azië en andere lage loonlanden. Daarnaast is de ICT in de havens en scheepsbouw van groot belang geworden en is het werken aan en op schepen vrijwel overal geautomatiseerd of semigeautomatiseerd. Voor Vlissingen is er binnen deze sector alleen uitdaging in werk met hoge toegevoegde waarde, werk dat hoge lonen legitimeert. Dit is per definitie kennisintensief werk. Dit kan creatief en analytisch werk zijn of werk in de vorm van specialistische ambachten. In Vlissingen leveren de hogeschool Vlissingen en het ROC Zeeland opleidingen voor jonge talenten, zodat ze in staat zijn om een plaats te veroveren in de kenniseconomie (Nauta, 2007).

Rond het gebied waar de twee opleidingsinstituten gehuisvest zijn wordt een nieuw project ontwikkeld dat de levensader van de provincie Zeeland moet worden: de Kenniswerf.

De Kenniswerf is een gebiedsontwikkeling waarbij samenwerking tussen bedrijven en onderwijs, die gebruik maken van elkaars kennis, kunde, diensten en faciliteiten, centraal staat. Er is ruimte voor onderwijs, onderzoek, starters, kennisintensieve bedrijvigheid en daar waar mogelijk gecombineerd met wonen. Dit noemt men een technopool. De Kenniswerf kan uitgroeien tot een economische motor voor Zeeland en Vlissingen in het bijzonder (Nauta, 2007). Voor de Kenniswerf is de investeringsopgave geschat op achtenveertig miljoen euro. Hiermee wordt de Kenniswerf het sleutelproject van de Zeeuwse kenniseconomie.

Het doel van de Kenniswerf is om een broedplaats te worden voor de Vlissingse kenniseconomie. Dit gebeurt door een vestigingsplaats te creëren voor kennisintensieve bedrijven die actief willen samenwerken met onderwijsinstellingen. Zij willen samen de Nationale Wateracademie ontwikkelen waar de beste opleidingen en projecten van Nederland te vinden zijn op het gebied van water en onderzoek hiernaar (Nauta, 2007).

Achter de doelstelling van Kenniswerf is de clustergedachte te herkennen. Deze is ontwikkeld door de econoom Porter en wordt als volgt gedefinieerd “ *voldoende hulpbronnen en vaardigheden om kritische massa te ontwikkelen die het mogelijk maakt om een economische toppositie te bereiken in een bepaalde economische branche met een duurzaam concurrentievoordeel ten opzichte van andere locaties*”(Nauta, 2007). Via Kenniswerf wordt geprobeerd een specialistisch netwerk van bedrijven, onderzoeksinstituten en onderwijsinstellingen te creëren rond het thema water.

Voorbeelden van technopolen bevinden zich in Silicon Valley, Helsinki (Biopolis) en Singapore (Innopoli). Dit zijn drie succesvolle clusters en hieruit komen een aantal aandachtspunten voort die voor Kenniswerf van belang zijn.

Deze aandachtspunten zijn:

- Inspirerende trekker
- De maat van Zeeland en Vlissingen
- Schaal instellingen
- Omvang onderzoek
- Nationale steun

De rol van de gemeente in dit verband is stimulerend en voorwaardenscheppend. Er wordt gepraat over het creëren van een woonwijk, maar over studentenhuysvesting is nog weinig bekend.

5.3.2 Onderwijsinstelling

In Vlissingen is de Hogeschool Zeeland gevestigd en dit is het enige hogere beroepsopleidingsinstituut in de provincie Zeeland.

De Hogeschool Zeeland promoot Vlissingen door aan te geven dat er een ontspannen studentenhuysvestingmarkt is, waarbij het vinden van woonruimte geen probleem oplevert. Vlissingen promoot zichzelf verder door nadruk te leggen op de ligging aan de kust en de vele mogelijkheden voor studenten om bij te verdienen in de plaatselijke horeca gedurende de zomer. Zij kunnen dit combineren met zonzakanties.

Studenten aan de Hogeschool Zeeland zijn voor een groot deel afkomstig uit Zeeland, maar ook studenten van de Zuid-Hollandse eilanden en uit West-Brabant vinden de weg naar Vlissingen. Daarnaast heeft de Hogeschool Zeeland ongeveer 500 buitenlandse studenten in haar midden, verdeeld over 39 nationaliteiten. De Hogeschool Zeeland heeft, naast een sterke regionale verankering, dus ook een internationale oriëntatie (jaarverslag Hogeschool Zeeland, 2010).

5.3.3 Woningcorporaties

In Vlissingen is één woningcorporatie actief die zich bezig houdt met studentenhuysvesting. Deze woningcorporatie werkt samen met de Hogeschool Zeeland om zowel Nederlandse als internationale studenten te voorzien van woonruimte.

De woningcorporatie l'escaut werkt met campusclausules, waarbij de student na het behalen van het diploma na zes tot negen maanden dient te vertrekken uit de gehuurde woonvoorziening.

In Vlissingen zijn er in 2011 slechts 20 studenten die wonen via de woningcorporatie. Dit betekent dat slechts een klein percentage van de 1.339 studenten die wonen in Vlissingen, gebruik maakt van de voorzieningen die de woningcorporatie l'escaut aanbiedt.

Vlissingen maakt gebruik van het kleinschalige karakter van de stad. Wat opvalt in vergelijking met de hierboven beschreven steden is dat de Vlissingse woningcorporatie veel nadruk legt op het verhuren van volledig gemeubileerde kamers i.p.v. kale kamers voor alle studenten met eigen meubilair. De volledig gemeubileerde kamers zijn in andere steden vaak alleen voor buitenlandse studenten beschikbaar.

5.3.4 Studentenvertegenwoordiging

De Vlissingse Studenten Vakbond (VSVb) heeft al meer dan 10 jaar een plek verworven binnen de organisatie van de Hogeschool Zeeland. De VSVb is een studentenvakbond die voor en door studenten van de Hogeschool Zeeland geregeld wordt. Behalve aanspreekpunt voor studenten bij problemen, is de VSVb ook een belangrijke gesprekspartner van het College van Bestuur en vele andere geledingen binnen de Hogeschool Zeeland (jaarverslag Hogeschool Zeeland, 2010).

In Vlissingen is een ontspannen woningmarkt voor studenten. Er blijven niet veel afgestudeerden in Vlissingen wonen als zij eenmaal hun diploma hebben, hierdoor verloopt de doorstroom van eerstejaars studenten, die op kamers willen wonen, goed. Voor starters die door willen groeien is er niet heel veel aanbod, maar omdat dit geen groot aantal is verloopt dit tot nu toe goed.

5.4 Het specialisme van SSH: Short Stay

Uit de documentenanalyse blijkt dat alle drie de onderzochte steden buitenlandse studenten ontvangen in hun stad. SSH heeft zich binnen de doelgroep studenten gespecialiseerd in het huisvesten van buitenlandse studenten. Dit is de Short Stay afdeling van SSH.

De Short Stay huisvesting wordt aangeboden aan studenten die voor een korte periode in Nederland studeren, dit zijn altijd buitenlandse studenten of het zijn trainees die komen werken bij Nederlandse kennisinstellingen. SSH heeft veel expertise in het specialisme Short Stay en kan deze moeilijke vorm van wonen aanbieden in plaats van reguliere woningcorporaties. Woningcorporaties vinden het lastig om te werken voor een dusdanige specifieke doelgroep omdat ze breder zijn georiënteerd en de vraag van een Short Stay student heel anders is dan die van een reguliere student.

Short Stay studenten krijgen vanuit SSH een specifiek pakket aangeboden dat past bij de vraag die deze studenten nodig hebben. Dit houdt in dat hun kamers gemeubileerd zijn, en bijvoorbeeld een huisarts en tandarts beschikbaar zijn, Engelse contracten worden opgemaakt, een Engelstalige service die 24/7 beschikbaar is en andere voorwaarden die aansluiten bij de behoeften van de Short Stay student.

Hoofdstuk 6. Resultaten diepte-interviews

Na de documentenanalyse in hoofdstuk 5 is bekend hoe de huidige studentenhuysvestingsituatie is per stad en hoe de verschillende partijen omgaan met studenten. In dit hoofdstuk worden de resultaten beschreven van de diepte-interviews. Iedere organisatie uit de documentenanalyse is aan de hand van een diepte-interview bevroagd over de huidige en toekomstige visie op studentenhuysvesting in hun stad. Een overzicht van de ondervraagde organisaties is te vinden in bijlage 2. De resultaten worden niet per organisatie vermeld, zoals in het vorige hoofdstuk het geval was. Om de meningen zoveel mogelijk te anonimiseren worden de steden behandeld aan de hand van onderwerpen uit de topiclijst. Allereerst zijn er algemene vragen gesteld over een LSVb rapport uit 2010, waarin een onderzoek is gedaan naar kamerinventarisatie in Nederland. Een aantal conclusies hieruit zijn voorgelegd aan de ondervraagden. Vervolgens zijn er vragen gesteld over de vier categorieën van de studenten Woon-Wereld. De topiclijst is terug te vinden in bijlage 3.

6.1 Den Bosch

Studentenproblemen: LSVb rapport 2010, kamer inventarisatie

Uit de interviews die gehouden zijn met de onderwijsinstelling, woningcorporatie en studentenvertegenwoordiging blijkt dat de gemeente Den Bosch geen beleid heeft voor studentenhuysvesting. Een meerderheid van de ondervraagden geeft aan dat dit niet veel hinder geeft voor de dagelijkse gang van zaken betreffende het regelen van de studentenhuysvesting in Den Bosch. Het contact tussen de partijen verloopt via BrabantWonen en Avans en hiermee zijn veel zaken gedekt. Daarnaast spelen particuliere organisaties een grote rol in Den Bosch. Het ontbreken van beleid geeft geen hinder maar biedt ook geen toevoeging aan de situatie rondom studentenhuysvesting, aldus woningcorporatie BrabantWonen.

De LSVb geeft als optie om studentenhuysvesting te verbeteren in Nederland, dat er een landelijk beleid dient te komen. Op deze manier wordt er voor gezorgd dat iedere stad een beleid heeft. Deze oplossing van de LSVb zien de geïnterviewde partijen in Den Bosch als nutteloos. Hun mening is dat iedere stad zijn eigen aanpak heeft en dat een landelijk beleid eerder vertragend werkt dan dat het de situatie verbetert. De verschillen in de Nederlandse steden zijn te groot. Je kunt geen beleid schrijven voor Amsterdam, Den Bosch en Venlo omdat dit totaal verschillende steden zijn, aldus de gemeente Den Bosch.

Een ander punt uit het LSVb-rapport is dat de afgestudeerde student de studentenwoningmarkt op slot houdt doordat deze persoon na afstuderen te lang blijft wonen op de studentenkamer en niet verhuist naar een starterswoning. De

ondervraagde partijen vinden dat dit voor Den Bosch geen groot probleem is. De woningcorporatie geeft aan met een campusclausule te werken; afgestudeerden dienen binnen een half jaar te vertrekken uit hun kamer. Volgens woningcorporatie BrabantWonen is er wel een tekort aan betaalbare starterswoningen en het is lastig om een kleine betaalbare woning te krijgen in Den Bosch. Doorstroom is in alle segmenten van de huisvesting, behalve de studentenhuisvesting, in Den Bosch een probleem.

Woon-Product

Woningcorporatie BrabantWonen geeft aan dat in Den Bosch de meeste studenten op kamers in een onzelfstandige woning wonen. Dit wil zeggen dat ze met meerdere mensen in een appartement wonen en keuken en sanitair delen met huisgenoten. Er zijn studio's te krijgen in Den Bosch maar deze zijn erg populair en er bestaan lange wachtlijsten voor. De landelijke trend dat studenten steeds meer zelfstandig willen wonen en niet langer bereid zijn om sanitair en keuken te delen met anderen wordt door de woningcorporatie BrabantWonen bevestigd. In Den Bosch is de wil er wel om meer te investeren in het neerzetten van zelfstandige woningen, maar ontbreekt het aan de juiste locaties. De zelfstandige eenheden vullen zichzelf wanneer deze gerealiseerd worden, omdat de behoefte aan deze woonvorm groot is, aldus woningcorporatie BrabantWonen.

De huisvesting voor de buitenlandse student wordt in Den Bosch geregeld door de hogeschool Avans en woningcorporatie BrabantWonen. Avans levert de studenten een kamer via het international office van de school en zorgt ervoor dat deze kamers ingericht zijn. Deze kamers worden afgenomen bij de woningcorporatie. Avans geeft aan dat zij niet gegarandeerd is van een vast aantal buitenlandse studenten dat ieder jaar komt en kan niet ieder jaar met zekerheid vaststellen hoeveel kamers zij nodig heeft om te verhuren aan de buitenlandse student.

In Nederland begint de stadscampus steeds meer aan populariteit te winnen. De mening van de ondervraagde partijen over een stadscampus in Den Bosch zijn erg verdeeld. De terreinen van de HAS en Avans zijn door de gemeente juist heel dicht tegen het station aan gebouwd zodat de student snel met het openbaarvervoer naar de opleidingsinstituten kan. De terreinen zijn berekend op de grote stroom studenten die met de trein naar Den Bosch komt om te studeren, aldus de gemeente Den Bosch. De ondervraagde partijen vinden dat studenten in de stad zorgen voor extra sfeer. Het zou volgens hen zonde zijn voor de sfeer om de studenten uit het stadsbeeld te halen en te centraliseren op een stadscampus. Dit heeft te maken met de hoeveelheid studenten die in de stad wonen vindt de gemeente Den Bosch. Daarnaast geeft woningcorporatie BrabantWonen aan dat studenten steeds meer zelfstandig willen wonen en dat dit juist indruist tegen het bestaan van een campus waar studenten samen een campus levendig moeten maken. Op dit

moment staan er al twee woontorens op het opleidingsterrein en dit zijn niet de meest gewilde kamers van Den Bosch, aldus de studentenvertegenwoordiging.

Woon-Financiering

De financiering in Den Bosch is vrij overzichtelijk. Veel studenten huren hun kamer bij particulieren, maar toch nog 487 huren een kamer via de woningcorporatie. De woningcorporatie BrabantWonen geeft aan dat deze kamers vrijwel altijd bezet zijn. In de paragraaf Woon-Product wordt al aangegeven dat de wachtlijsten en de financiën het toelaten om meer studentenwoningen te realiseren, maar dat er in Den Bosch geen goede locaties zijn voor wijkontwikkeling. Er zijn geen financiële gevolgen voor de woningcorporatie als er meer studentenhuisvesting gerealiseerd wordt.

Avans geeft aan dat de financiële verantwoording rondom de huisvesting voor buitenlandse studenten volledig gedragen wordt door haarzelf. Op het moment dat er minder buitenlandse studenten komen naar Den Bosch is dit een financieel risico voor Avans. Avans dient namelijk wel de huur te betalen aan BrabantWonen. Avans zou daarom graag zien dat de periode waarvoor kamers gehuurd moeten worden wordt verkort. Zij willen in plaats van jaarcontracten gaan naar half jaar contracten. Hierdoor zal Avans minder risico lopen op het moment dat er minder buitenlandse studenten komen dan verwacht. De Woningcorporatie wil dit liever niet omdat zij hierdoor meer risico loopt.

Woon-Omgeving

De organisaties die voor deze thesis zijn geïnterviewd geven aan dat Den Bosch geen studentenstad is maar een woonstad met studenten. Het is een stad met een historisch centrum en een leuk uitgaansleven. Hierdoor is het een populaire ontmoetingsstad, aldus gemeente Den Bosch. De studentenvertegenwoordiging geeft aan dat er meer geïnvesteerd mag worden in het creëren van een goedkoper segment restaurants, omdat dit niet aanwezig is in de stad. De stad is een van de leukste steden in Zuid-Nederland en hierdoor heeft het een grote aantrekkingskracht op starters uit deze hele regio, zegt gemeente Den Bosch. Den Bosch kan zich veroorloven om de studenten in de stad niet aan zich te binden. Het heeft een grote aanwas van starters die ergens anders gestudeerd hebben en graag in Den Bosch willen wonen.

Woningcorporatie BrabantWonen zegt dat de studenten in Den Bosch verspreid zijn over de hele stad, maar voornamelijk wonen in het centrum. Vanwege de ligging van de hogescholen bij het station is het vanuit de hele stad makkelijk om naar de opleiding te komen.

Woon-Perspectief

Een van de redenen achter de onderzoeksvraag is de rol van krimp in veel regio's. Hoe zorgen steden ervoor dat hun stad niet teveel achteruit gaat wanneer er krimp ontstaat in de bevolkingspopulatie.

De stad Den Bosch is volgens de geïnterviewden bezig met het voorbereiden en tegengaan van krimp. Voor huisvesting in de stad is het van groot belang om op tijd in te springen op de eisen van de markt om op deze manier leegstand tegen te gaan. Door de vergrijzing zal er een grotere toeloop komen op de eengezinswoningen, terwijl juist in dit segment al een grote wachtlijst is vanwege de vele starters die in de stad willen komen wonen. Een goed beheer van de woonportefeuille is essentieel, aldus woningcorporatie BrabantWonen.

Illustratief is de mening van BrabantWonen, die stelt:

“Als de economie aantrekt zijn er vooral kwalitatieve woningen nodig om aan de eisen van de huurder te voldoen. De kwantitatieve woningen die nu gebruikt worden om de wachtlijsten weg te werken voldoen dan niet meer aan de eisen van bewoners. Hierdoor ontstaat er weer schaarste op de kwalitatieve woningen omdat iedereen die deze woningen kan betalen, alleen daarin wil wonen. Hierdoor blijft schaarste altijd aanwezig in de woningmarkt”

Een oplossing om krimp tegen te gaan is volgens de woningcorporatie BrabantWonen de eigenschap van mensen elkaar te willen ontmoeten en zichzelf te willen herkennen in anderen.

Corporaties moeten kijken naar de leefstijl van mensen en zich niet richten op doelgroepen. Er moet een betere match ontstaan tussen de vraag en het aanbod van mensen, maar hierbij dient gebouwd te worden naar leefstijlen. Hierbij moet niet gekeken worden naar culturen of verschillen tussen doelgroepen maar naar verschillen in leefstijlen. Hiermee ontstaan geen zwarte of witte wijken, maar wijken met jongeren en wijken met ouderen. Volgens woningcorporatie BrabantWonen hebben bijvoorbeeld alle jongeren ongeveer dezelfde eisen aan hun woonomgeving ongeacht hun afkomst. Dit geldt voor allerlei levensstijlen en niet alleen voor leeftijd. Door deze trends te gebruiken creëer je de nieuwe woonwijken van de toekomst. De gemeente Den Bosch en woningcorporatie BrabantWonen geven aan al druk met elkaar in gesprek te zijn om dit te bestuderen. Vooral omdat er in Den Bosch op alle woongebieden, behalve de studentenwoningmarkt, schaarste heerst.

6.2 Venlo

Studentenproblemen: LSVb rapport 2010, kamer inventarisatie

De stad Venlo had tot voor kort geen beleid op het gebied van studentenhuisvesting, maar is sinds dit jaar wel bezig om dit te ontwikkelen, aldus de gemeente Venlo. De geïnterviewde organisaties zien geen toegevoegde waarde in een landelijk beleid om studentenhuisvesting te regelen. Dit is volgens hen niet mogelijk vanwege te grote diversiteit tussen studentensteden in Nederland.

In Venlo bemoeien de woningcorporaties zich pas twee jaar met studentenhuisvesting. De markt is hierin ook nog verdeeld. Zo geeft woningcorporatie Woonwenz aan alleen zaken te doen met de Universiteit Maastricht, die sinds twee jaar een paar masteropleidingen aanbied in Venlo en zegt woningcorporatie Antares zich alleen bezig te houden met de behoefte vanuit hogeschool Fontys.

Venlo is volgens de gemeente erg bezig met de ontwikkeling van de stad naar een betere studentenstad en staat open voor veel nieuwe ideeën om deze te realiseren. Vanwege de ontspannen woningmarkt en de grote voorraad goedkope starterswoningen heeft Venlo geen last van het gegeven dat afgestudeerden de studentenwoonmarkt dichthouden. Binnen een jaar moet een starter een nieuwe woonruimte kunnen hebben. De woningcorporaties maken ook zelfstandige woonruimtes vrij om eventuele doorstroom mogelijk te maken als hier problemen in komen, aldus woningcorporatie Woonwenz.

Een probleem dat de stad Venlo heeft zijn de Duitse studenten die in Duitsland blijven wonen. De Duitse student vormt, volgens Fontys, een groot percentage van de totale studentenpopulatie in Venlo. Deze student woont meestal niet in Venlo maar over de grens in Duitsland. Voor de Duitse student scheelt dit veel moeite, omdat de woningen er goedkoper zijn en ze geen papierwerk hoeven te doen voor de Nederlandse staat. Hierdoor loopt de stad Venlo veel inkomsten mis en ontwikkelt zij zich ook niet als studentenstad, aldus de gemeente Venlo.

Woon-Product

De Nederlandse student in Venlo woont vaak thuis en is lastig te motiveren om op kamers te gaan. De studenten die wel in Venlo wonen doen dit vaak in onzelfstandige woningen, aldus de studentenvertegenwoordiging.

Woningcorporatie Antares geeft aan dat zij nu bezig zijn met het bouwen van studentenhuizen. Dit zijn echter onzelfstandige woningen die in eerste instantie bedoeld zijn voor de buitenlandse studenten.

Venlo legt zich sinds een paar jaar toe op haar ontwikkeling tot een internationale opleidingsstad. De insteek van de gemeente Venlo is om samen met Fontys en Universiteit Maastricht veel buitenlandse studenten naar Venlo te trekken.

Zoals eerder beschreven werken in Venlo twee woningcorporaties met de verschillende opleidingsinstituten samen in de opvang van buitenlandse studenten. Zowel Fontys als de Universiteit Maastricht kunnen een vast aantal buitenlandse studenten garanderen die op kamers komen wonen. Deze aantallen moeten in de toekomst alleen maar vergroot worden om Venlo een meer internationaal karakter te geven, aldus een meerderheid van de geïnterviewden.

Ondanks de internationalisering wordt er volgens de geïnterviewden niet gedacht aan de realisatie van een stadscampus. In Venlo zijn momenteel dusdanig weinig studenten woonachtig dat de eerste prioriteit is om studenten in de binnenstad te laten wonen. Op die manier ontstaat er meer een studentensfeer in het stadscentrum en kunnen de inwoners van Venlo wennen aan studenten in hun stad, zo stelt de gemeente Venlo. Daarnaast zijn er te weinig studenten in Venlo om naast een stadscampus de bestaande woningen te vullen. De woningcorporaties geven aan dat ze dan gaan concurreren met hun eigen beheer en dit zou verlies opleveren.

Woon-Financiering

De financiering van de kamers voor buitenlandse studenten hebben de twee woningcorporaties verschillend geregeld. Woningcorporatie Woonwenz geeft aan dat alle financiële risico's neergelegd zijn bij de Universiteit Maastricht en hierdoor hebben zij geen kosten als er kamers leeg blijven doordat er te weinig buitenlandse studenten zijn. Woningcorporatie Antares heeft samen met Fontys een overeenkomst. Deze partijen geven aan dat ze hebben afgesproken dat beiden 50% van de financiële risico's dragen wanneer er kamers leeg staan.

De studentenhuisvesting die momenteel gebouwd wordt door Antares is in eerste instantie weer bedoeld voor buitenlandse studenten, maar kan over een paar jaar uitgebreid worden voor de reguliere studenten in Venlo, aldus Antares en de gemeente Venlo.

Woon-Omgeving

De studenten die in Venlo wonen hebben, volgens de studentenvertegenwoordiging, bijna allemaal een woning in de binnenstad of richting de onderwijsinstelling. De gemeente Venlo geeft aan dat ze twee voorkeurszones aangewezen heeft, waar zij de studenten wil laten wonen. Deze zones zijn de binnenstad en de ring die om de binnenstad heen ligt.

Volgens de organisaties die in Venlo geïnterviewd zijn, wonen de studenten alleen in Venlo voor opleidingen die aangeboden worden en is er geen andere reden dat studenten voor de stad Venlo kiezen. De gemeente voegt, in tegenstelling tot de andere organisaties, hieraan toe dat Venlo ook een gezellig stadcentrum heeft.

Illustratief is de mening van Antares, die stelt:

“De student die in Venlo woont is hier alleen voor de opleiding en vertrekt na het behalen van diploma weer direct naar een andere stad”

Om meer studenten te betrekken bij het Venlose studentenleven wordt een studentensociëteit gerealiseerd, waar de studenten samen kunnen komen en waar ze een eigen plek hebben. Deze toevoeging aan het Venlose studentenleven wordt al een tijd als wens aangedragen door de studenten die in de stad actief zijn, aldus de studentenvertegenwoordiging.

Daarnaast is Venlo aan het investeren in de culturele ontwikkeling van de stad. De komst van een bioscoop in de stad moet, volgens de geïnterviewde partijen, hier een eerste aanzet voor zijn. Het culturele aanbod is er wel en er worden lokale festivals georganiseerd, maar dit gebeurt in de maanden dat studenten juist zomervakantie hebben. Er moet een betere invulling komen van een jaarvullend programma voor studenten in Venlo, aldus woningcorporatie Antares.

Woon-Perspectief

De geïnterviewde partijen geven aan dat de stad Venlo zeker te maken krijgt met de gevolgen van krimp. De gemeente geeft aan dat het in Venlo niet zo'n vaart loopt als in Zuid-Limburg, dat bekend staat als grootste risicogebied, maar de gemeente is zich bewust van de gevaren en gevolgen die krimp meebrengt. In eerste instantie krijgt Venlo te maken met krimp onder de bevolking, maar niet in het aantal huishoudens. Dit betekent dat er in Venlo niet minder huizen bewoond zijn, maar dat het aantal mensen per huis minder wordt, aldus de woningcorporaties. Venlo moet investeren om studenten aan de stad te binden om op deze manier een evenwichtige bevolking te houden. Echter, dan moeten mensen wel in Venlo willen wonen, het halen van massa op korte termijn heeft volgens woningcorporatie Woonwenz geen nut.

Om de student in Venlo te houden zijn de gemeente en de woningcorporaties actief bezig met de wooncarrière van studenten. Op alle niveaus in de woningmarkt wordt geïnvesteerd om een goede doorstroom te houden en kwalitatieve woningen aan te bieden. Daarnaast zijn er rondom Venlo veel bedrijven aanwezig waardoor er genoeg mogelijkheden zijn om werkgelegenheid aan te bieden.

6.3 Vlissingen

Studentenproblemen: LSVb rapport 2010, kamer inventarisatie

Net als de vorige twee steden heeft ook Vlissingen geen beleid op het gebied van studentenhuisvesting. Al worden studenten volgens de gemeente wel genoemd in de woonvisie 2010-2020 die geschreven is op het gebied van stedelijke ontwikkeling. Hieruit blijkt dat de gemeente wel oog heeft voor de ontwikkelingen in de stad waarbij studenten betrokken zijn. Een landelijk beleid wordt door de geïnterviewde partijen niet gewenst vanwege de diversiteit in de Nederlandse steden. De gemeente Vlissingen geeft aan wel open te staan voor landelijke richtlijnen vanuit de regering op het financiële vlak van studentenhuisvesting.

De Hogeschool Zeeland geeft aan naar verwachting tot 2015- 2016 te groeien met 20 procent en zij beginnen zich hierdoor zorgen te maken over de studentenhuisvesting. Deze zorgen worden gedeeld door de gemeente die inziet dat met zulke groei de studentenwoonmarkt krap wordt. Op dit moment is er nog voldoende aanbod van kamers. De woningcorporatie l'escaut geeft aan nu nog niets te zien in het realiseren van meer kamers, omdat hier nog geen vraag naar is.

Het probleem van de afgestudeerden die blijven zitten op hun kamer is in Vlissingen volgens de geïnterviewden nog geen probleem. Omdat de meeste studenten na het behalen van hun diploma de stad verlaten is er geen belemmering in het doorstromen naar een eerste woning.

De Hogeschool Zeeland geeft aan dat zij graag zou zien dat de gemeente meer actie onderneemt om dit probleem te bespreken met de HZ en de woningcorporatie.

Woon-Product

De studenten in Vlissingen wonen volgens de studentenvertegenwoordiging momenteel het meest in particuliere studentenkamers of thuis bij hun ouders. Er wonen momenteel 20 reguliere studenten via de woningcorporatie en het aanbod van studenten is te beperkt om hierin te gaan uitbreiden, aldus woningcorporatie l'escaut.

De studenteneenheden zijn allemaal onzelfstandig en volledig gemeubileerd. Hierin is Vlissingen een uitzondering op de regel. Geen andere stad biedt gemeubileerde kamers aan reguliere studenten. Dit komt, volgens de woningcorporatie, voort uit het feit dat ze eerst alleen kamers aanboden aan buitenlandse studenten en deze formule nu ook gebruiken bij reguliere studenten.

De huisvesting voor buitenlandse studenten wordt in Vlissingen gedaan door de woningcorporatie l'escaut. Deze vindt dat de huisvesting voor de buitenlandse studenten goed geregeld is. De HZ geeft aan dat zij als hogeschool zich te veel moet bemoeien met de huisvesting van de buitenlandse studenten en dat dit beter geregeld kan worden. Als voorbeeld refereert de HZ aan de SSH in Nijmegen die een veel breder assortiment aanbiedt aan de hogescholen waar zij voor werkt.

Een groot verschil van mening is er rondom het mogelijk maken van een stadscampus in Vlissingen. Waar de woningcorporatie aangeeft geen heil te zien in de realisatie van een stadscampus vanwege de weinige studenten en de concurrentie met het eigen beheer, is de HZ juist erg enthousiast en geeft ze aan dit plan al eerder voorgelegd te hebben aan de gemeente. De HZ geeft aan een stadscampus als een extra mogelijkheid te zien om de hogeschool te ontwikkelen in specialismen en hierbij bedrijven aan te trekken om op deze manier een opleidingsplatform te creëren. De gemeente Vlissingen vindt de plannen voor een stadscampus in de toekomst wel bespreekbaar, maar denk nu dat alle studenten uit het stadsbeeld zullen verdwijnen wanneer er een stadscampus gebouwd wordt.

Woon-Financiering

De financiering van de studentenhuisvesting voor de buitenlandse studenten ligt in Vlissingen bij de woningcorporatie l'escaut. Zij geeft aan volledig verantwoordelijk te zijn voor het financieren van de kamers en heeft geen inkomsten als de buitenlandse studenten niet op komen dagen. Er is daarnaast in Vlissingen ook een groot verschil in de spreiding van studenten. Zo komen er in het eerste half jaar twee maal zoveel buitenlandse studenten als in het tweede halfjaar, aldus de woningcorporatie en HZ. Dit is een van redenen waarom de woningcorporatie terughoudend reageert op het uitbreiden van het studentenhuisvestingaanbod en de plannen van de HZ. Op het moment dat de HZ een vast aantal buitenlandse studenten kan garanderen, zal de woningcorporatie meer mogelijkheden zien in de plannen van de hogeschool.

Van de 45 kamers die l'escaut reserveert voor reguliere studenten zijn er op dit moment slechts 20 gevuld. Dit is deels te verklaren door het feit dat l'escaut pas een jaar bezig is met studentenhuisvesting, maar komt ook doordat de markt in Vlissingen erg ontspannen is, aldus woningcorporatie l'escaut.

Woon-Omgeving

De studenten die via de particuliere markt huren wonen volgens de studentenvertegenwoordiging verspreid over heel de stad. De studenten die via de woningcorporatie huren zijn gecentraliseerd in één woonflat. De gemeente

Vlissingen geeft aan dat in 2006 een verordening is gemaakt waarin staat dat er maar een bepaald aantal huizen in een straat gereserveerd mag worden voor studenten. Hiermee heeft de gemeente er voor gezorgd dat de studenten niet gecentraliseerd wonen maar verspreid over de stad. Volgens de HZ is dit geen goede aanpak en moet hier verandering in komen.

Vlissingen promoot zichzelf als een kleinschalige stad en legt hierbij veel nadruk op de ligging aan het strand en de goedkope huisvesting. De HZ is van mening dat studenten niet teveel regels moeten krijgen, maar juist wat meer vrijgelaten dienen te worden om hun vrijheid te gebruiken ten behoeve van de sfeer in de stad.

Woon-Perspectief

De gemeente Vlissingen geeft aan dat het zich bewust is van de gevaren van krimp en is bezig plannen te maken om dit tegen te gaan. Zo is Vlissingen flink aan het investeren in de wooncarrière van de inwoners van de stad. Door een aantal grote ontwikkelgebieden te reserveren voor woningen wordt er in ieder segment gebouwd en hierdoor wordt er al gekeken naar de toekomst om de doorstroom goed mogelijk te maken, aldus de gemeente Vlissingen. Krimp geldt voor Vlissingen niet zo erg als voor de rest van Zeeland, maar is een gevaar dat serieus moet worden genomen. In 2020 moet Vlissingen al een grote slag gemaakt hebben in het aantrekkelijk maken van de stad. Ook de HZ geeft aan bezig te zijn om zich te beschermen tegen de krimp. Dit doen ze door onder andere in Terneuzen en Goes departementen te openen waar opleidingen kunnen worden gevolgd. Het is alleen mogelijk om het eerste jaar te volgen in deze steden, de studenten moeten de rest van de opleiding in Vlissingen afmaken. Op deze manier probeert de HZ de thuiswonende student voor zich te werven.

Vlissingen is daarnaast bezig een technopool te vormen op het gebied van maritieme technieken en zal hier in de toekomst nog meer uit willen breiden. Zo bestaat er een project genaamd Dock 41 dat ruimte biedt aan startende ondernemingen van HZ studenten om op deze manier de student in Vlissingen te houden. De gemeente Vlissingen en de HZ geven aan dat dit een erg belangrijk project is voor de stad.

Hoofdstuk 7. Studentenpopulaties en wensen van studenten

Nadat de diepte-interviews afgenomen zijn, is er veel bekend over het huidige en toekomstige beleid van studentenhuisvesting in Den Bosch, Venlo en Vlissingen. In dit hoofdstuk wordt de focus gelegd op studenten uit de onderzoekssteden. De inbreng van deze doelgroep is van belang bij het tot stand komen van beleid voor de toekomst, aangezien zij degenen zijn die er gebruik van maken.

7.1 Den Bosch

In Den Bosch studeren 13.122 studenten aan de hogescholen HAS en Avans en 5.336 studenten wonen daadwerkelijk in de stad. Deze getallen zijn afkomstig uit de Studiekeuze informatiegids 2011 (SKI, 2011).

Aan de hogeschool Avans kan een breed arsenaal aan opleidingen gevolgd worden. In hun jaarbeeld (2009) worden deze opleidingen aangegeven als de meest populaire:

- Commerciële economie
- Sociaal Pedagogische hulpverlening
- Management, Economie en Recht
- HBO-Rechten
- Bedrijfseconomie

Hiernaast zijn er ook andere opleidingen te volgen aan de hogeschool.

Uit de diepte-interviews die afgenomen zijn met de studentenvertegenwoordigers in Den Bosch komen een aantal zaken naar voren die door de gemeente opgepakt kunnen worden om het studentenleven in Den Bosch te verbeteren. In hoofdstuk 6 is al te lezen dat de gemeente niet gericht is op de doelgroep studenten. Dit blijkt bijvoorbeeld uit het punt over het heffen van afvalstoffenheffing per woning. Volgens de studenten in Den Bosch is meerdere keren aangegeven aan de gemeente dat studentenhuizen vaak problemen hebben met deze heffing, omdat de huisoudste de heffing krijgt en dan zelf achter zijn geld aanmoet bij de huisgenoten. De studentenvertegenwoordigers in Den Bosch hebben gevraagd of deze heffing per student kan worden aangevraagd en niet per huis. Bij de gemeente is bekend in welke huizen bestemd zijn voor studenten.

Een ander punt dat door de studenten in Den Bosch wordt aangegeven is het realiseren van goedkope eetgelegenheden. In Den Bosch is er een breed aanbod aan restaurants, maar deze zijn niet gericht op een goedkoper segment. In veel studentensteden bestaat het fenomeen studentenhapen, waar je voor 5 tot 10 euro kan eten. De Bossche student denkt dat het ontwikkelen van dit aanbod een stap is om van Den Bosch een betere studentenstad te maken.

7.2 Venlo

In Venlo studeren 3.934 studenten en 2.418 studenten wonen daadwerkelijk in de stad (SKI, 2011).

In Venlo is de hogeschool Fontys gevestigd met tien voltijd studierichtingen waaronder een aantal dat in verschillende talen wordt gegeven, voornamelijk Duits en Engels. Fontys Venlo beheert 8,1% van de totale populatie studenten die aan alle Fontys hogescholen studeert (Fontys jaarverslag, 2010).

De opleidingsrichtingen die aan Fontys hogescholen gevolgd kunnen worden zijn:

- Economie
- Educatie
- Gezondheidszorg
- Kunsten
- Mens en maatschappij
- Techniek

Binnen deze richtingen zijn meerdere opleidingen te volgen. In het jaarverslag (2010) staat niet vermeld welke opleidingen aan de vestiging Venlo te volgen zijn. Vanuit de interviews komt naar voren dat het meest waarschijnlijk is dat economie, gezondheidszorg en techniek aangeboden worden. De meeste opleidingen in Venlo zijn gericht op de bedrijvigheid in de omgeving. Zo zijn veel opleidingen gericht op logistiek en agricultuur.

Van de studentenpopulatie studierend aan Fontys hogescholen is 53% vrouw. Vooral in de sectoren Mens en maatschappij, Gezondheidszorg, Educatie en Kunsten is het aandeel vrouwelijke studenten hoog (Fontys jaarverslag, 2010).

Fontys Venlo promoot zich als een internationale HBO-opleiding en is een internationale koers ingeslagen, waarbij ze de komende vier jaar wil groeien naar een aantal studenten waarvan het grootste deel uit het buitenland komt. De meeste studenten in Venlo komen momenteel uit Duitsland.

Tijdens de interviews met de studentenvertegenwoordiging komt naar voren dat veel studenten die in Venlo studeren in Eindhoven wonen. Het is het lastig om de studenten richting Venlo te krijgen. Daarnaast wonen veel studenten die studeren in Venlo thuis. Om meer mensen richting de hogeschool en de stad te krijgen heeft Fontys Venlo een nieuwe aanpak: zij richt de beroepsopleidingen op de werkgelegenheid in de regio.

Venlo is een studentenstad in ontwikkeling. Dit laat de stad zien op het gebied van studentenhuysvesting, scholing, maar ook op het gebied van cultuur en levendigheid. De Venlose student is op de hoogte van de ontwikkelingen en plannen die de stad doormaakt en snapt dat ze niet direct een studentenstad kunnen verwachten die aan alle eisen van de student voldoet.

Uit de interviews blijkt dat de student in Venlo slechts één zaak gerealiseerd wil zien en dit is een plek die voor en door studenten beheerd wordt. Waar op een gezellige manier studenten in contact komen met elkaar. Nu moeten studenten afspreken in normale cafés waar allerlei mensen komen, hierdoor is er nooit een moment voor studenten onderling. De stad Venlo is in samenwerking met de woningcorporaties bezig om een studentensociëteit te bouwen om aan deze vraag te voldoen.

7.3 Vlissingen

In Vlissingen studeren 3.871 studenten en 1.339 studenten wonen daadwerkelijk in de stad (SKI, 2011). Studenten aan de Hogeschool Zeeland zijn voor een groot deel afkomstig uit Zeeland, maar ook studenten van de Zuid-Hollandse eilanden en uit West-Brabant vinden de weg naar Vlissingen.

Daarnaast geeft de Hogeschool Zeeland op zijn website aan dat er 500 internationale studenten in Vlissingen studeren.

De HZ heeft verschillende richtingen waaraan gestudeerd kan worden. Hieronder vallen weer verschillende opleidingen. De richtingen binnen de HZ zijn:

- Informatie, Communicatie & Logistiek
- Educatie

- Zorg & Welzijn
- Economie
- Techniek & omgeving

Daarnaast is de HZ bezig met meerdere projecten om het maritieme vakgebied vorm te geven. Een vorm hiervan is Delta Management en Master Water Management (HZ jaarverslag, 2009).

Vlissingen wil zich toelleggen op de ontwikkeling van maritieme technieken en hoopt met deze verandering meer studenten te trekken naar Vlissingen. Maritieme technieken moet een specialisme worden dat in Vlissingen het meest ontwikkeld is. Hierdoor wil Vlissingen zichzelf op de kaart zetten als technopool.

Uit het interview met de studentenvertegenwoordigers kwam naar voren dat er in Vlissingen niet veel studenten blijven wonen als zij eenmaal hun diploma hebben. Hierdoor verloopt de doorstroom van eerstejaars studenten die op kamers willen goed. Voor starters die door willen groeien is er niet heel veel aanbod, maar omdat dit geen groot aantal is verloopt dit tot nu toe goed.

De studenten in Vlissingen geven aan dat de stad meer uitgaansgelegenheden en terrassen zou kunnen krijgen die dichterbij elkaar gelegen zijn.

Daarnaast is de ligging van de stad een probleem. Er zijn weinig treinen richting Vlissingen en het duurt lang voor je met het openbaar vervoer ergens anders bent. Dit is voor studenten een reden om de stad te verlaten en meer centraal te gaan wonen in Nederland. Dan kan men makkelijker reizen en meer profiteren van het aanbod van werkgelegenheid.

Hoofdstuk 8. Conclusie en aanbevelingen

In de bovenstaande hoofdstukken is via documentenanalyse de huidige situatie van studentenhuysvesting ter sprake gekomen. Eveneens zijn vanuit de ondervraagde partijen de verschillende visies op en het beleid met betrekking tot studentenhuysvesting per stad opgetekend. Dit hoofdstuk geeft antwoord op de deelvragen door de theorie en de bevindingen vanuit de interviews en documentenanalyse te verwerken. De deelvragen zijn behandeld in de resultatenhoofdstukken en hierdoor zijn de antwoorden op de deelvragen vaak verwijzingen naar de hoofdstukken waarin de antwoorden staan. Uiteindelijk wordt de hoofdvraag beantwoord en zijn aanbevelingen geformuleerd om studentenhuysvesting in de onderzochte steden beter te verzorgen zijn de mogelijkheden in kaart gebracht met betrekking tot welke rol SSH zou kunnen spelen.

Deelvraag 1.

Wat is het huidige beleid en het toekomstige beleid van gemeenten, woningcorporaties, onderwijsinstellingen en studentenvertegenwoordigingen op het gebied van studentenhuysvesting in de steden Den Bosch, Venlo en Vlissingen?

Gemeenten Den Bosch, Venlo en Vlissingen

In Den Bosch heeft de gemeente geen huidig beleid op het gebied van studentenhuysvesting en is de gemeente ook niet van plan dit te ontwikkelen in de toekomst. Zoals in paragraaf 5.1.1. en hoofdstuk 6 te lezen is, zijn studenten geen doelgroep waar de gemeente veel rekening mee houdt. Den Bosch richt zich op starters en hiermee heeft ze een goede doelgroep in handen om krimp tegen te gaan.

Waar Den Bosch geen moeite heeft met jonge mensen te binden aan de stad daar hebben de steden Vlissingen en Venlo dat wel. Ook in deze steden hebben de gemeenten geen beleid voor studentenhuysvesting. Zoals in paragraaf 5.2 te lezen is de gemeente Venlo hier wel mee bezig. Zoals in hoofdstuk 6 naar voren komt is Venlo bezig zich te ontwikkelen naar een internationale stad om in de toekomst een gevestigde studentenstad te worden.

In Vlissingen staat de gemeente open voor alle ontwikkelingen binnen studentenhuysvesting, alleen schrijven ze hier geen beleid voor. In paragraaf 5.3 staat beschreven dat de gemeente Vlissingen wil samenwerken met de Hogeschool Zeeland om een technopool te vormen op het gebied van maritieme technieken. De gemeente Vlissingen erkent wel dat studenten voor Vlissingen de doelgroep zijn om krimp tegen te gaan, zie paragraaf 5.3.1.

Onderwijsinstellingen in Den Bosch, Venlo en Vlissingen

In paragraaf 5.1.2 is te lezen dat er in Den Bosch twee hogescholen actief zijn. In hoofdstuk 6 wordt de nadruk bij de grootste school, Avans Hogescholen, gelegd op het aantrekken van buitenlandse studenten. De buitenlandse studenten worden gehuisvest door het international office van de school. Deze afdeling van Avans heeft afspraken met woningcorporatie BrabantWonen over het opvangen van de buitenlandse studenten in onzelfstandige woningen, zoals te lezen is in paragraaf 5.1.2. Over de afspraken en rolverdeling hierin zijn de meningen verschillend en dit is te lezen in Hoofdstuk 6.

De situatie in Venlo staat beschreven in paragraaf 5.2. In deze stad zijn Fontys hogescholen en de Universiteit Maastricht actief. De visies en plannen van deze scholen staan beschreven in paragraaf 5.2.2. De twee instituten richten zich net als de stad op het aantrekken van buitenlandse studenten. Daarnaast is Fontys opleidingen aan het creëren die passen bij de werkgelegenheid in de omgeving van Venlo. Zoals in paragraaf 5.2.2 en hoofdstuk 6 vermeld, proberen ze de student na het behalen van het diploma werk te bieden, zodat de student eerder gebonden zal blijven aan de stad Venlo. Fontys en de Universiteit Maastricht zijn in Venlo ieder met een andere woningcorporatie aan het werk om studentenhuisvesting te realiseren.

In paragraaf 5.3 wordt beschreven hoe in Vlissingen Hogeschool Zeeland bezig is om de school te internationaliseren en samen met de gemeente aan het werk is om een platform te creëren voor maritieme technieken. In paragraaf 5.3.3 en hoofdstuk 6 is te lezen welke plannen de HZ ontwikkelt om krimp tegen te gaan. Het specialisme in opleidingen is hiervan een belangrijk onderdeel.

De HZ wil in de toekomst praten over het creëren van een stadscampus in Vlissingen omdat ze dit nodig acht als onderdeel van de groei die de school doormaakt.

Woningcorporaties in Den Bosch, Venlo en Vlissingen

De woningcorporatie die in Den Bosch de studentenhuisvesting regelt is BrabantWonen. In hoofdstuk 6 staat dat het beheer van de woningcorporatie goed gevuld is door de huidige studenten. In hoofdstuk 5.1.3 staat dat woningcorporatie BrabantWonen momenteel geen nut ziet in het uitbreiden van het beheer. De woningmarkt in Den Bosch is op ieder vlak schaars, behalve de studentenhuisvesting, en dient goed in de gaten gehouden te worden om doorstroom in de stad mogelijk te houden, dit wordt beschreven in hoofdstuk 6.

Zoals in hoofdstuk 6 is te lezen reserveert de woningcorporatie voor Avans hogescholen kamers om de buitenlandse studenten op te kunnen vangen.

In hoofdstuk 5.2.3 staat dat er in Venlo twee woningcorporaties actief zijn in studentenhuisvesting. De woningcorporatie Woonwenz verzorgt de opvang van de studenten vanuit Universiteit Maastricht en woningcorporatie Antares verzorgt de opvang van studenten vanuit Fontys hogescholen. Dit doen ze, zoals in paragraaf 5.2.3 en hoofdstuk 6 staat, allebei op hun eigen manier. Doordat er nu twee organisaties zich bezig houden met studentenhuisvesting komt dit onderwerp steeds beter in beeld in de stad Venlo.

In hoofdstuk 5.3.3 staat dat er in Vlissingen één woningcorporatie actief is op het gebied van studentenhuisvesting. Woningcorporatie l'escaut beheert momenteel 20 kamers voor reguliere studenten en vangt de buitenlandse studenten op die via de HZ naar Vlissingen komen. In hoofdstuk 6 staat dat de Vlissingse reguliere student nog weinig gebruik maakt van de woningcorporatie. Hierdoor is de woningcorporatie afwachtend met plannen om de studentenhuisvesting in Vlissingen uit te breiden. De problemen die voortvloeien bij uitbreiding van het beheer staan beschreven in hoofdstuk 6.

Deelvraag 2.

Welke kenmerken hebben de studentenpopulaties in de steden Den Bosch, Venlo en Vlissingen?

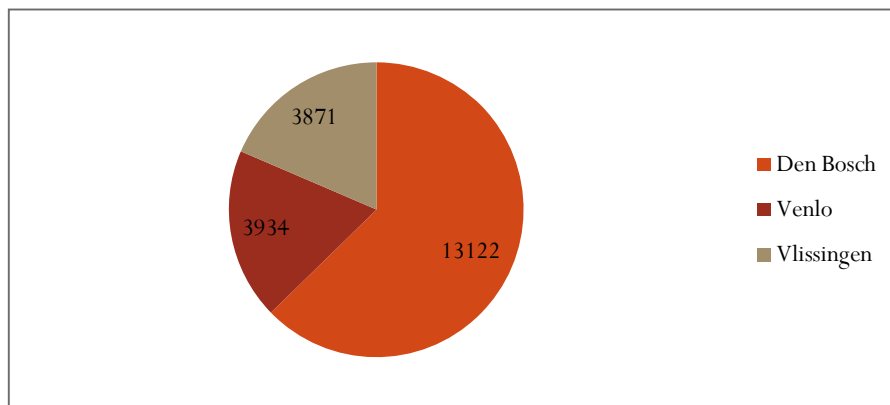
Iedere studentenstad heeft een eigen studentenpopulatie die gevormd wordt door allerlei verschillende oorzaken. De verschillen tussen de studentenpopulatie zijn ondermeer te herleiden op de verschillende opleidingsniveaus die aangeboden worden in een studentenstad. Zo zijn WO studenten eerder geneigd op kamers te gaan wonen dan HBO studenten. De studentenhuysvesting en werkgelegenheid zijn van groot belang bij het ontstaan van een studentenstad. De studentenpopulaties van de drie onderzoekssteden worden hieronder in kaart gebracht.

Den Bosch

Den Bosch heeft een inwonersaantal van 137.775 mensen en neemt hiermee de 18de plaats in op de lijst van grootste gemeenten in Nederland. In hoofdstuk 5.1 staat dat in Den Bosch 13.122 studenten studeren aan de hogescholen HAS en Avans en 5.336 studenten wonen daadwerkelijk in de stad. De studentenaantallen per stad staan weergegeven in figuur 1.

Het aantal studenten is tot 2010 met gemiddeld 150 tot 200 per jaar toegenomen. De laatste jaren is een dalende trend waarneembaar in het percentage kamerbewoners onder studenten. Ook in Den Bosch is deze trend duidelijk zichtbaar. Als deze trend, zoals vermeld in hoofdstuk 6, doorzet zijn er geen extra kamers nodig in Den Bosch om de groei van het aantal studenten op te vangen. In hoofdstuk 7.1 is te lezen wat het opleidingsaanbod is in de stad Den Bosch.

Fig. 1 Overzicht studentenaantallen onderzochte steden



Bron: Studentenkeuze informatiegids, 2011

Venlo

Venlo heeft een inwonersaantal van 91.467 mensen en neemt hiermee de 31ste plaats in op de lijst van grootste gemeenten in Nederland. Zoals in hoofdstuk 5.2 is te lezen studeren er in de stad Venlo 3.934 studenten en 2.418 studenten wonen daadwerkelijk in de stad.

In Venlo is de hogeschool Fontys gevestigd met tien voltijd studierichtingen waaronder een aantal dat in verschillende talen wordt gegeven. Fontys Venlo promoot zich als een internationale HBO-opleiding en is een internationale koers ingeslagen, waarbij ze de komende vier jaar willen groeien naar een aantal studenten waarvan het grootste deel uit het buitenland komt, dit is te lezen in paragraaf 5.3 en hoofdstuk 6. In deze hoofdstukken is ook te lezen dat veel studenten die in Venlo studeren in Eindhoven wonen en hierdoor is het lastig om studenten richting Venlo te krijgen. Daarnaast wonen veel studenten die studeren in Venlo thuis. In hoofdstuk 7.2 zijn de opleidingen te vinden die aangeboden worden in Venlo.

Vlissingen

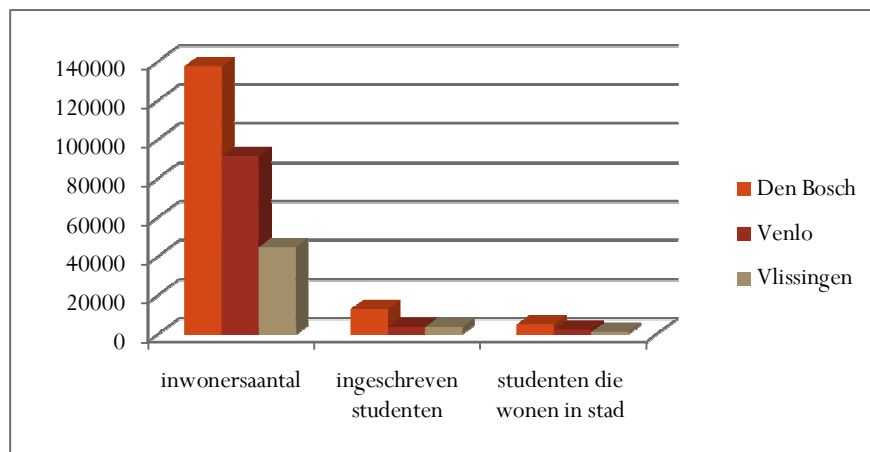
In paragraaf 5.3 is te lezen dat in de stad Vlissingen 3.871 studenten studeren en 1.339 studenten wonen daadwerkelijk in de stad.

Studenten aan de Hogeschool Zeeland zijn voor een groot deel afkomstig uit Zeeland, maar ook studenten van de Zuid-Hollandse eilanden en uit West-Brabant vinden de weg naar Vlissingen.

Daarnaast geeft de Hogeschool Zeeland, in paragraaf 5.3, aan dat er 500 internationale studenten in Vlissingen studeren.

Vlissingen wil zich toeleggen, zoals in paragraaf 5.3 en hoofdstuk 6 te lezen, op de ontwikkeling van maritieme technieken en hoopt met deze verandering meer studenten te trekken naar Vlissingen. Maritieme technieken moet een specialisme worden wat in Vlissingen het meest ontwikkeld is en hierdoor Vlissingen op de kaart zet als technopool.

Fig. 2 Overzicht populatiecijfers per categorie



Bron: Atlas voor gemeenten, 2010

Deelvraag 3.

Welke kenmerken vertoont de woningmarkt voor studenten en afgestudeerden in de steden Den Bosch, Venlo en Vlissingen?

De onderzochte steden Den Bosch, Venlo en Vlissingen hebben ieder hun eigen aanpak in het omgaan met huisvesting voor studenten en starters in hun stad. Deze deelvraag zal zich voornamelijk richten op studentenhuisvesting in de steden maar ook zal er gekeken worden naar de reguliere huisvesting in de stad. De reguliere huisvesting wordt beschreven vanuit het oogpunt van de woningcorporaties die geïnterviewd zijn, het gaat hierbij om het huursegment.

Den Bosch

Den Bosch blijkt, volgens de Atlas voor gemeenten 2010, een van de fijnste steden van Nederland te zijn om in te wonen. In paragraaf 5.1 staat dat de stad in de woonaantrekkelijkheidsindex op de 5de plaats staat, hierdoor is Den Bosch ook de aantrekkelijkste stad van Zuid-Nederland.

In paragraaf 5.1.3 staat dat de kamermarkt in Den Bosch bestaat uit 487 studentenflats van BrabantWonen, 140 kamers in huizen van woningcorporaties, 950 kamers in particuliere panden die bedrijfsmatig verhuurd worden en enkele tientallen kamers bij hospita's. In paragraaf 5.1.3 wordt inzicht gegeven in de wachtlijst waarmee de studenten in Den Bosch te maken hebben. In hoofdstuk 6 geeft BrabantWonen aan dat ze gebruik maakt van een campusclausule van 6 maanden om afgestudeerden uit hun studentenkamer te laten doorschuiven en hierdoor studentenkamers alleen beschikbaar te stellen aan studenten.

Brabant Wonen heeft samen met Avans Hogeschool een samenwerkingsovereenkomst gesloten. BrabantWonen reserveert structureel woonclusters, bestaande uit vier gemeubileerde wooneenheden, ten behoeve van internationale studenten, dit is te lezen in paragraaf 5.1.2 en 5.1.3.

Het reguliere woonsegment in Den Bosch wordt beschreven in paragraaf 5.1.4 en heeft op ieder vlak te maken met krapte. Het verschilt wel per segment of de wachtlijst lang is. Groot tekort is er op woningen voor starters en eengezinswoningen en dit lijkt in de toekomst alleen maar te groeien.

Venlo

Venlo heeft een inwonersaantal van 91.467 mensen en neemt hiermee de 31ste plaats in op de lijst van grootste gemeenten in Nederland. In de woonaantrekkelijkheidsindex van de Atlas van gemeenten 2010, bezet Venlo de 41^{ste} plaats van de vijftig gemeenten. Dit is terug te lezen in paragraaf 5.2.

Hogeschool Fontys is zowel in Nederland als Duitsland bezig om samen met woningcorporatie Antares een Fontys International Campus te ontwikkelen.

Fontys geeft, in paragraaf 5.2.3, aan dat de nieuwe woonruimtes in eerste instantie worden gebruikt voor de huisvesting van buitenlandse studenten. In de toekomst wil Fontys Hogeschool Venlo dit uitbreiden naar honderd kamers om op deze manier hoger opgeleide mensen uit Nederland aan Venlo te binden en hopelijk te behouden.

Een nieuwe vorm van huisvesting in Venlo is gerealiseerd door de Universiteit Maastricht. De Universiteit Maastricht is in Venlo gestart met twee opleidingen en had per direct behoefte aan huisvesting. De afspraken met de Universiteit Maastricht op het gebied van huisvesting verlopen via woningcorporatie Woonwenz. Dit betekent dat er in Venlo twee woningcorporaties bezig zijn met de ontwikkeling van studentenhuisvesting, zie paragraaf 5.2.3.

In ieder woonsegment in Venlo bestaat een wachtlijst van minimaal 2 maanden. Voor appartementen met meerdere kamers is de wachtlijst het langst en dit kan oplopen tot 4 jaar, dit is uitgebreid te lezen in paragraaf 5.2.4.

Vlissingen

Vlissingen heeft een inwonersaantal van 44.712 mensen en valt hiermee buiten de vijftig grootste gemeenten die onderzocht worden in de Atlas voor gemeenten 2010. Wel worden Vlissingen en Middelburg meegenomen in beslisprocessen met de andere vijftig grootste gemeenten om op deze manier ook inbreng te hebben vanuit de provincie Zeeland, zie paragraaf 5.3.

In Vlissingen is één woningcorporatie actief die zich bezig houdt met studentenhuisvesting. De woningcorporatie l'escaut werkt met campusclausules, waarbij de student na het behalen van het diploma na zes tot negen maanden dient te vertrekken uit de gehuurde woonvoorziening.

Het gebruik van woningcorporatiekamers in Vlissingen is heel beperkt en staat beschreven in paragraaf 5.3.3.

Vlissingen kampt met het probleem dat veel van de studenten vertrekken uit de stad wanneer ze hun diploma hebben gehaald. Voor de studenten die wel na afstuderen blijven wonen in de stad is het mogelijk om tijdig een nieuwe woonruimte te vinden, zie paragraaf 5.3.1 en 5.3.4.

Deelvraag 4.

Wat zijn de wensen en behoeften van de studenten in de steden Den Bosch, Venlo en Vlissingen m.b.t. studentenhuistering?

In de afweging welke partijen interessant zijn om te analyseren is de inbreng van de studenten in de onderzoekssteden meegenomen. Om antwoord te geven op deze deelvraag zijn vragen gesteld aan de studentenvertegenwoordigers binnen iedere stad om inzicht te krijgen wat er in de stad in de visie van studenten ontbreekt. De steden Den Bosch, Venlo en Vlissingen zijn van oudsher geen studentensteden en hierdoor zijn voorzieningen in de stad lang niet altijd afgestemd op de behoefte van de studenten die in de stad wonen.

Deze deelvraag geeft inzicht in de wensen en behoeften die de studenten hebben ter verbetering van hun studentenleven. De drie onderzoekssteden worden afzonderlijk beschreven.

Den Bosch

In hoofdstuk 6 en 7 is te lezen wat de studenten in de stad Den Bosch zouden willen zien veranderen in hun stad. Een punt waaruit blijkt dat de gemeente Den Bosch niet gericht is op studenten is het heffen van afvalstoffenheffing per woning, zie hoofdstuk 5 en 7. Volgens de studenten in Den Bosch is meerdere keren aangegeven aan de gemeente dat studentenhuizen vaak problemen hebben met deze heffing. De studentenvertegenwoordigers in Den Bosch hebben gevraagd of deze heffing per student kan worden aangevraagd en niet per huis.

Een ander punt dat, in hoofdstuk 6 en 7, door de studenten in Den Bosch wordt aangegeven is het realiseren van goedkope eetgelegenheden. In Den Bosch is er een breed aanbod aan restaurants, maar deze zijn niet gericht op een goedkope segment. De Bossche student denkt dat het ontwikkelen van dit aanbod een stap is om van Den Bosch een betere studentenstad te maken.

Venlo

Venlo is een studentenstad in ontwikkeling. Dit laat de stad zien op het gebied van studentenhuistering, scholing, maar ook op het gebied van cultuur en levendigheid, dit is te lezen in hoofdstuk 6 en 7. De Venlose student is op de hoogte van de ontwikkelingen en plannen die de stad doormaakt en snapt dat ze niet direct een studentenstad kunnen verwachten die aan alle eisen van de student voldoet.

De student in Venlo wil slechts één zaak gerealiseerd zien en dit is een plek die voor en door studenten beheerd wordt. Waar op een gezellige manier studenten in contact komen met elkaar.

Meer informatie en achtergrond is te lezen in hoofdstuk 7.

Vlissingen

In hoofdstuk 6 en 7 komt naar voren wat er gemist wordt in het studentenleven in Vlissingen. De studenten in Vlissingen geven aan dat de stad meer uitgaansgelegenheden en terrassen zou kunnen krijgen die dicht bij elkaar gelegen zijn.

Daarnaast wordt in hoofdstuk 7 vermeld dat de ligging van de stad een probleem is. Er zijn weinig treinen richting Vlissingen en het duurt lang voor je met het openbaar vervoer ergens anders bent. Dit is voor studenten een reden om de stad te verlaten en meer centraal te gaan wonen in Nederland.

Hoofdvraag en aanbevelingen

Met het beantwoorden van de deelvragen is het mogelijk een passend antwoord te geven op de hoofdvraag. Met het beantwoorden van de hoofdvraag is het mogelijk enkele aanbevelingen te doen om studentenhuisvesting te verbeteren en te bekijken of hier een rol voor SSH is weggelegd. De aanbevelingen worden verwerkt in het advies dat per stad wordt gegeven als antwoord op de hoofdvraag.

De hoofdvraag luidt als volgt:

Welke rol dient SSH te vervullen om de studentenhuisvesting te verbeteren binnen de steden Den Bosch, Venlo en Vlissingen?

De vraag die SSH zich stelt voordat ze zich bemoeit met studentenhuisvesting in een stad is of ze iets toe kan voegen aan het bestaande aanbod. Het is een grote verspilling van geld en moeite wanneer blijkt dat er geen verandering in een woningmarkt gebracht kan worden nadat SSH zich op deze markt heeft geprofileerd. In deze hoofdvraag wordt per stad gekeken wat de toegevoegde waarde kan zijn van SSH wanneer zij zich aanbiedt om te helpen het studentenhuisvestingbeheer te verbeteren.

De steden worden beschreven in volgorde van aantrekkelijkheid.

Vlissingen

De stad Vlissingen is van de drie steden die behandeld worden in deze thesis de meest aantrekkelijke stad voor SSH. In deze stad zijn de meningen erg verdeeld en hebben de belanghebbende organisaties een andere visie over studentenhuisvesting in de stad. Waar de Hogeschool Zeeland wil groeien en ontwikkelen, daar wil de woningcorporatie niet concurreren met het eigen beheer en zien ze eerder financiële risico's dan kansen. Woningcorporatie l'escaut heeft een gegronde reden voor deze angst omdat zij de volledige financiële verantwoording heeft bij het beheer van de woningen. Waar in de andere steden de hogescholen verantwoordelijk zijn of er een deal gemaakt is over financiële risico's is dit in Vlissingen niet het geval. Met als gevolg dat er wegens een fluctuerend aantal buitenlandse studenten geen richtlijnen zijn hoeveel kamers er afgenomen worden per jaar. Daarnaast weet de Vlissingse student niet de weg te vinden naar de woningcorporatie om een kamer te huren.

De Hogeschool Zeeland heeft vergaande interesse in een stadscampus en heeft zelf al nagedacht over de realisatie hiervan. Ze vinden dat ze hierin worden tegengehouden door de andere partijen in Vlissingen.

De gemeente Vlissingen ziet de studenten als de toekomst van Vlissingen, maar heeft een passieve houding op het gebied van studentenhuisvesting. De gemeente is bereid mee te denken op veel vlakken en heeft een duidelijke visie waar Vlissingen naartoe moet in de toekomst.

Voor SSH is de actieve en open houding van de HZ interessant, ook vanwege de afwachtende houding van de woningcorporatie. Deze is wellicht de financiële consequenties liever kwijt dan rijk en heeft wellicht interesse om het beheer over te laten aan SSH. De gemeente Vlissingen staat open voor iedere verbetering van de studentenwoningmarkt.

Een gevaar zit wel in het beperkte aantal studenten dat in Vlissingen wil wonen en de locatie waar de stad zich bevindt. Mocht Vlissingen de realisatie naar een technopool in maritieme technieken weten te voltooien dan is deze stad een interessante optie voor SSH.

Venlo

In Venlo gebeurt momenteel veel wat interessant is voor SSH. Er zijn twee woningcorporaties die pas sinds twee jaar actief zijn in studentenhuisvesting en hierin stappen maken op het gebied van ontwikkeling en beheer. Daarnaast is de stad Venlo zich aan het toespitsen op internationalisering en heeft het ambities om een studentenstad te worden.

De stad zelf heeft nog veel tijd nodig om een studentenleefklimaat te creëren dat het interessant maakt voor de Nederlandse student om zich te huisvesten in Venlo. Het is een goede keus om daarom als stad zich eerst te richten op de buitenlandse markt. Hogeschool Fontys is bezig om specialistische opleidingen te creëren voor de arbeidsmarkt in Venlo en die direct interessant zijn voor de buitenlandse student. Door de komst van de Universiteit Maastricht krijgt de studentenstad Venlo meer aanzien. SSH kan met het specialisme in Short Stay veel betekenen voor de stad Venlo en de woningcorporaties die hier actief zijn. Daarnaast is de markt aanwezig om mee te groeien met de stad richting een studentenstad van formaat.

Een probleem zit momenteel in de huisvesting van de Duitse student die in Duitsland blijft wonen omdat dit goedkoper is en de vele thuiswonende studenten in de regio. De thuiswonende studenten zullen in de loop der tijd wel op kamers gaan als hier de toegevoegde waarde van de stad Venlo merkbaar is. In grote studentensteden als Amsterdam en Utrecht is het heel normaal om op kamers te wonen ook al wonen je ouders op reisafstand van de stad. Dit gebeurt pas als de stad veel interessanter is dan de woonplaats waar de student woont.

Voor SSH is Venlo zowel voor Short Stay als op reguliere basis interessant, maar dan moet SSH in eerste instantie rekening houden met de weinige studenten en een groeiproces van de stad.

Den Bosch

In Den Bosch bestaat een schaarste aan woningen op ieder vlak behalve in de studentenhuisvesting. Hier is de woningmarkt voor studenten nog redelijk begaanbaar en is de wachtlijst gemiddeld 6 maanden.

Dit maakt meteen duidelijk waarom deze markt niet interessant is voor SSH. De stad Den Bosch is niet geïnteresseerd in studenten en schaart deze doelgroep niet voor niets onder de noemer 'jongeren'. De gemeente Den Bosch kan het zich veroorloven om studenten niet als een aparte doelgroep te zien, omdat het aanbod van starters enorm groot is. De stad heeft geen probleem om de jonge werkende te binden waardoor de gevaren van eventuele krimp overwonnen worden.

Het gegeven dat de stad het nieuwe onderwijsgebied tegen het station heeft gebouwd, onderstreept nogmaals de visie van een woonstad met studenten en niet de ambitie van een studentenstad. Een stadscampus realiseren is niet relevant voor de stad Den Bosch, omdat de onderwijslocatie hier niet geschikt voor is. Het feit dat de gemeente geen beleid heeft en ook geen beleid wil realiseren zal ook niet bijdragen aan het draagvlak van nieuwe ontwikkelingen op dit gebied.

De woningcorporatie BrabantWonen heeft een duidelijke visie op wat zij wil bereiken met studentenhuisvesting en is zelfs bereid uit te breiden. Dit wordt op dit moment niet gedaan vanwege slechte wijkontwikkelings-locaties en de vraag is of SSH hier meer heil in ziet.

De hogeschool Avans heeft wel wat aanmerkingen op de manier van huisvesten van buitenlandse studenten. Zo zou Avans graag een oplossing zien in de vorm van een Short Stay Hotel waar buitenlandse groepen een korte periode kunnen verblijven, bijvoorbeeld een week of tien dagen, en waar studenten kort kunnen worden opgevangen wanneer deze geen studentenhuisvoorziening hebben geregeld.

Daarnaast wil Avans af van de huurperiode van een jaar per kamer. Zij wil de kamers huren per half jaar. Dit is echter voor BrabantWonen een te groot financieel risico.

Er is voor SSH te weinig mogelijk in Den Bosch om verandering door te voeren in het beheer en de beleving van de studentenhuisvesting in de stad. SSH zal tegen dezelfde problemen aanlopen die BrabantWonen nu ervaart. Een

mogelijkheid bestaat in het beheren van de Short Stay woningen om hier een schakel te vormen tussen hogeschool Avans en woningcorporatie BrabantWonen.

Hoofdstuk 9. Discussie

In de discussie wordt er gekeken naar de zaken die aandacht verdienen en waar mogelijkheden zijn om extra onderzoek te doen. Wanneer je in een onderzoek kiest voor een bepaalde onderzoeksmethode betekent dit dat je andere facetten van het onderzoek minder of anders bekijkt.

In deze scriptie is gekozen voor kwalitatief onderzoek, hiermee was het mogelijk om iedere stad afzonderlijk te bekijken. Dit is van belang omdat iedere stad uniek is, iedere stad heeft zijn historie, tradities, randvoorwaarden en omgevingsfactoren waardoor de stad een eigen identiteit heeft. Hierdoor is het niet mogelijk steden te generaliseren of een beleid toe te passen dat op iedere stad toepasbaar is. Door te kiezen voor twee kwalitatieve onderzoeksmethoden als documentenanalyses en diepte-interviews is het mogelijk om een stad vanuit verschillende invalshoeken te onderzoeken. In dit onderzoek wordt gekeken naar de visie van gemeenten, onderwijsinstellingen, woningcorporaties en studentenvertegenwoordigers. Een nadeel is dat er informatie verzameld is over slechts drie steden en dat andere steden daardoor onbelicht blijven.

Een ander punt is dat de kwalitatieve manier van onderzoek geen volledig beeld geeft van de woonwensen van studenten in een stad. Met een kwantitatieve aanpak in de vorm van enquêtes is het mogelijk om in een bepaalde stad een beter beeld te krijgen van de wensen van de student. Nu worden de woonwensen van de student gehaald uit de visie van studentenvertegenwoordigers en landelijke enquêtes, maar deze bronnen geven een minder duidelijk beeld over één expliciete stad.

Onderzoek naar de behoeften van studenten is van groot belang voordat er begonnen wordt met investeren in een nieuwe stad. De student is immers de huurder van de kamers en dus de klant. Een kwantitatief vervolgonderzoek in de vorm van enquêtes kan deze scriptie aanvullen.

Vermeld moet worden dat de respondenten die meegewerkt hebben aan het onderzoek een juiste afspiegeling zijn van de belangengroepen die een rol hebben in studentenhuisvesting binnen een stad. Deze kwalitatieve aanpak voor het bekijken van studentenhuisvesting kan leidend zijn bij verder onderzoek naar nieuwe steden.

Literatuuropgave

Aghion, P. Bolton, P. (1997). *A theory of trickle-down growth and development*. The Review of Economic Studies. Nr. 64. pp. 151-172

Arnoldus, M., van den Steenhoven, J. (2010). *Kenniseconomie Monitor; voorbij de tegenstelling in een slimmer Nederland*. Stichting Nederland Kennisland. Amsterdam: Lecturis.

Atlas voor Gemeenten. (2010). *De 50 grootste Nederlandse gemeenten op 40 punten vergeleken*. Utrecht: Stichting Atlas voor Gemeenten.

Atzema, O. (2008). *Campusontwikkeling in Utrecht, over nut en noodzaak, en lessen uit Amerika*. Utrecht: ZuidamUithof Drukkerijen.

Avans Hogescholen. (2010). *Avans meerjaren beleidsplan 2011-2014*.

Avans Hogescholen. (2009). *Jaarbeeld 2009*

Baarda, D., Goede, d. M., & Theunissen, J. (2005). *Basisboek Kwalitatief onderzoek: Handleiding voor het opzetten en uitvoeren van kwalitatief onderzoek*. Groningen: Wolters-Noordhoff.

de Blois, L. van der Spek, R.J. (1988). *Een kennismaking met de oude wereld*. Muiderberg: Coutinho

Boeije, H. (2006). *Analyseren in kwalitatief onderzoek, Denken en doen*. Hoofddorp: Boom onderwijs.

Brabant Wonen. (2009). *Jaarverslag Brabant Wonen*.

Burgerlijk Wetboek. Boek 7. Artikel 274, Lid 4

Combes, P. Duranton, G. Gobillon, L. Puga, D. & Roux, S. (2009). *The productivity advantages of large cities: distinguishing agglomeration from firm selection*. CEPR Discussion Paper 7191.

Gemeente Den Bosch. (2004). *Onderzoek naar studentenhuisvesting in 2004*.

DUWO. (2010). *Vijfjaar Adviesraad Studentenhuisvesting*. DUWO, Delft.

Fontys Hogescholen. (2010). *Fontys jaarverslag 2010*.

Heijer, A. den. (2007). *Bouwen aan de universiteit; internationale visies op de campus van de toekomst*. Real Estate Magazine, 54. Nr 6. pp. 20-25

Glaeser, E.L. (2005). *Reinventing Boston: 1630-2003*. Journal of Economic Geography. Nr. 5. pp. 119-153

Glaeser, E.L., Maré, D.C. (2001). *Cities and skills*. Journal of Labor Economics. Nr. 19. pp. 316-342

Glaeser, E.L., Kolko, J. & Saiz, A. (2001). *Consumer City*. Journal of Economic Geography. pp. 27-50

Glaeser, E.L. & Saiz, A. (2003). *The rise of the skilled city*. NBER Working Paper 10191.

Hart 't. H., Boeije, H., & Hox, J. (2005). *Onderzoeksmethoden*. Den Haag: Boom onderwijs.

Hogeschool Zeeland. (2010). *Jaarverslag Hogeschool Zeeland 2010*.

Jacobs, J. (1984). *Cities and the wealth of nations*. Random House. New York

Lucassen, P., Olde-Hartman, T. (2007). *Kwalitatief onderzoek; praktische methoden voor de medische praktijk*. Houten: Bohn Stafleu van Loghum.

Kences .(2008). *Studentenhuisvesting: Feiten en trends 2008*. Kences, Utrecht.

Köster, F., Booi, T. (2007). *Perspectief op een wooncarrière*. ORKA- & ICS- advies. Driebergen en Leiden.

Köster, F., Bos, R. (2002). *Surfers op de Woningmarkt: Een toekomstverkenning over starters en wonen*. Ministerie van VROM. ICS-advies bv. Leiden.

Marlet, G. (2009), *De aantrekkelijke stad. Moderne locatietheorieën en de aantrekkingskracht van Nederlandse steden*. Nijmegen: VOC Uitgevers.

Mathur, V.K. (1999). *Human capital-based strategy for regional economic development*. Economic development quarterly. Nr.3. pp 203-216

Nauta, F. (2007). *Kenniswerf, campus en academie: Advies inhoudelijk concept en organisatie infrastructuur Kenniswerf*. Department of imagination. pp. 1-16

Nelson, R.R., Winter, S.G. (1982). *An evolutionary theory of economic performance*. Cambridge University Press. Cambridge

Provan, K.G., H.B. Milward .(1995). A preliminary theory of interorganizational network effectiveness: A comparative study of four community mental health systems. *Administrative Science Quarterly*. Nr.40, pp. 1-33

Rauch, J.E. (1993). *Productivity gains from geographic concentration of human capital: evidence from the cities*. Journal of Urban Economics. Nr. 34. pp 380-400

Righart, H. (1991). *De trage revolutie. Over de wording van industriële samenlevingen*. Meppel: Boom. pp. 30-32

SCP. (2004). *In het zicht van de toekomst*. Sociaal en Cultureel Rapport 2004. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.

Studiekeuze informatiegids. (2011). *Overzicht van de studiekeuzes in Nederland*.

Smith, A. (1776). *An Inquiry into the Nature and causes of the Wealth of Nations*. Methuen, Londen.

TNO-onderzoeksrapport. (2009). *Kennis als economisch motor*. Proefschrift Gerard Marlet. (2009). *De aantrekkelijke stad*.

Ultee, W., Arts, W., & Flap, H. (2003). *Sociologie: Vragen, Uitspraken, Bevindingen*. Groningen: Wolters-Noordhoff.

Veen van der, J. (2010). *Studenten maken de studentenstad*. Universiteit Nijmegen. pp 114.

Venlo gemeente. (2010). *Venlo strategische visie 2030*.

Vlissingen gemeente. (2009). *Woonvisie, de buurten in Vlissingen*.

Bijlagen

Bijlage 1: Elementen StadsCampus

Bijlage 2: Respondenten

Bijlage 3: Topicijst

Bijlage 1: Elementen StadsCampus

Elementen StadsCampus (voorzieningen en diensten)

Voorbeeld Zwolle

Onderwijsinstellingen en hun gebouwen	+
Bedrijven	+
Uitzendbureaus, campus recruitment, toeleiding naar werk en banen	+
Winkels	-
Bancaire voorzieningen	+
Kappers	+
Witgoedlease	+
Medische diensten	+
Huisvesting	-
Wonen boven winkels	-
Guesthouses, Short Stay facilities	-
Huisvesting en begeleiding voor studenten met een beperking	-
Huisvesting en begeleiding voor topsportende studenten	-
Horeca	+
Media-café	-
Uitgaansgelegenheden	+
Permanent cultuuraanbod	+
Groenzones	+
Sportvoorzieningen	+
Studentenverenigingen	+
Studentenvertegenwoordigers	+
Faculty clubs	-
Debatclubs	-
Studentenorkesten	-
Autodelen	-
Veiligheid	+
Bereikbaarheid	++
Promotie	+
Maatschappelijk verantwoord studeren	-
Marktmonitoring	-
Locatie	-

De acties gericht op het verwezenlijken van de transitie van Zwolle Onderwijsstad naar Zwolle Studentenstad, vloeien voort uit dit overzicht: tenminste op de onderdelen -, bij voorkeur op de onderdelen + en waar mogelijk op de onderdelen ++ dient actie te worden ondernomen.

Bijlage 2: Respondenten

De respondenten die hun medewerking aan dit onderzoek hebben verleend zijn onder te verdelen in gemeenten, onderwijsinstellingen, wooncorporaties en studentenvertegenwoordiging. De gegevens van deze respondenten zijn zo veel mogelijk geanonimiseerd, zonder dat dit ten koste gaat van de functie van de respondent.

De respondenten die hun medewerking aan dit onderzoek hebben verleend zijn onder te verdelen in gemeenten, onderwijsinstellingen, woningcorporaties en studentenvertegenwoordiging. De gegevens van deze respondenten zijn zo veel mogelijk geanonimiseerd, zonder dat dit ten koste gaat van de functie van de respondent.

Gemeenten:

Organisatie: Gemeente Vlissingen

Functie: beleidsadviseur stedelijke ontwikkeling

Datum interview: 06-06-2011

Plaats interview: Vlissingen

Organisatie: Gemeente Den Bosch

Functie: beleidsmedewerker wonen

Datum interview: 22-06-2011

Plaats interview: digitaal

Organisatie: Gemeente Venlo

Functie: beleidsadviseur wonen

Datum interview: 01-06-2011

Plaats interview: telefonisch

Onderwijsinstellingen:

Organisatie: Hogeschool Zeeland (Vlissingen)

Functie: diensthoofd campusvoorzieningen

Datum interview: 09-06-2011

Plaats interview: telefonisch

Organisatie: Avans Hogeschool (Den Bosch)

Functie: medewerker international office

Datum interview: 27-05-2011

Plaats interview: Den Bosch

Organisatie: Fontys Hogeschool (Venlo)

Functie: medewerker international office

Datum interview: 14-06-2011

Plaats interview: digitale vragenlijst

Woningcorporaties:

Organisatie: Woningcorporatie l'escaut (Vlissingen)

Functie: medewerker verhuur en studentenhuysvesting

Datum interview: 06-06-2011

Plaats interview: Vlissingen

Organisatie: Woningcorporatie Brabant Wonen (Den Bosch)

Functie: manager wonen

Datum interview: 09-06-2011

Plaats interview: telefonisch

Organisatie: Woningcorporatie Woonwenz (Venlo)

Functie: stafmedewerker dienst wonen

Datum interview: 07-06-2011

Plaats interview: telefonisch

Organisatie: Woningcorporatie Antares (Venlo)

Functie: manager wonen en medewerker cluster wonen

Datum interview: 15-06-2011

Plaats interview: Venlo

Studentenvertegenwoordiging:

Organisatie: studentenvakbond VSVb (Vlissingen)

Functie: Voorzitter VSVb

Datum interview: 15-06-2011

Plaats interview: telefonisch

Organisatie: studentenvereniging Gremio Unio (Den Bosch)

Functie: voorzitter bestuur Schipper

Datum interview: 27-05-2011

Plaats interview: Den Bosch

Organisatie: studievereniging Techniek Da Vinci (Venlo)

Functie: voorzitter bestuur

Datum interview: 31-05-2011

Plaats interview: telefonisch

Bijlage 3: Topiclijst diepte-interviews

De vragen van dit interview zijn algemeen en mogelijk voor alle vier de partijen, gemeenten, onderwijsinstellingen, woningcorporaties en studentenvertegenwoordigers. Sommige vragen zullen beter bij uw organisatie passen dan andere vragen, maar waar mogelijk gelieve alle vragen te beantwoorden.

Zou u zich kort kunnen introduceren en vertellen hoe uw functie is gerelateerd aan het onderwerp studentenhuisvesting.

Algemeen gedeelte:

- Kunt u wat meer vertellen over studentenhuisvesting in uw stad?
- Wat is uw visie waar de stad naar toe moet gaan (binnen 10 jaar) vanuit de portefeuille van uw instelling.
- Uit het rapport van de LSVb 2010, kamerinventarisatie, bleek dat veel gemeenten die wel studenten huisvesten geen specifiek beleid hadden voor studentenhuisvesting, wat vindt u hiervan en geldt dit ook voor uw stad?
- Hoe staat u tegenover een landelijk beleid dat de LSVb wil invoeren op het gebied van studentenhuisvesting, zou dit werken?
- Tot 2020 zal de studentenpopulatie toenemen van 543.000 in 2005 tot 734.000 in 2020 (Rabobank), wat zal dit voor gevolgen hebben voor uw stad voor de studenten en hun huisvesting?
- Een lastig punt op de studentenhuisvestingsmarkt is de doorgroeimogelijkheden van starters. Deze moeten van hun kamer naar een andere woonvoorziening maar hebben hier niet genoeg vermogen voor

en houden zijn op deze manier een onderdeel van de kamernood voor studenten. Hoe zou dat aangepakt moeten worden in uw stad?

Woon-Product:

- Dient het beleid van uw stad op het gebied van studentenhuisvesting meer te worden uitgebreid?
- In wat voor soort voorzieningen wonen studenten momenteel in uw stad? Zijn dit kamers, corporatiehuizen, hospita's? zelfstandig of onzelfstandig?
- Hoe gaat uw stad om met de aanvraag van buitenlandse studenten om huisvesting te vinden?
- Bent u op de hoogte van de ontwikkelingen rondom stadscampussen in Nederland en wat vindt u hiervan?
- Zou een stadscampus een idee zijn voor uw stad? Nu of in de toekomst?

Woon-Financiering:

- Voorziet u problemen in de financiering voor het uitbreiden van de studentenhuisvesting bv. in de gespannen of ontspannen markt?
- Voor wie zijn de financiële risico's wanneer kamers leeg staan door een gebrek aan buitenlandse studenten in uw stad?

Woon-Omgeving:

- Waar in uw stad wonen momenteel de studenten en is dit de beste plaats voor hen om te wonen?

- Waarom wonen studenten graag in uw stad?
- Wat moet er veranderen in uw stad om meer te optimaliseren naar studentenstad?
- Wat zou u veranderen in de huidige studentenhuisvesting of omgeving ten behoeve van studenten?

Woon-Perspectief:

- Hoe belangrijk is groei of krimp voor uw stad?
- Biedt uw stad momenteel voldoende woonmogelijkheden voor zowel de studenten als de starter?
- Wat kan uw stad de afgestudeerde student bieden op het gebied van wonen, cultuur en werk?
- Is uw stad bereid mee te groeien en mee te denken met de wooncarrière van de student/ starter?

Dank u voor uw tijd !