

VROM-Pilot Studentenhuisvesting;

**een lokale aanpak voor
Groningen, Haarlem en Tilburg**

datum
21 april 2004

ons kenmerk
11.575

auteur
Hans Mieras

versie
1.0

1	Inleiding	2
2	Groningen	3
2.1	Uitgangssituatie	3
2.2	Aanpak pilot	6
2.3	Lessen uit Groningen	10
3	Haarlem	12
3.1	Uitgangssituatie	12
3.2	Aanpak pilot	12
3.3	Lessen uit Haarlem	17
4	Tilburg	19
4.1	Uitgangssituatie	19
4.2	Aanpak pilot	21
4.3	Lessen uit Tilburg	22

Bijlagen:

1. Deelnemers aan de pilot Groningen.
2. Verdeling van taken en verantwoordelijkheden (pilot Groningen).
3. Deelnemers aan de pilot Haarlem.
4. Deelnemers aan de pilot Tilburg.
5. Rijks- en lokale regelgeving particuliere verhuur (pilot Tilburg).

1 Inleiding

In de brief die de Minister van VROM in november 2003 naar de Tweede Kamer heeft gestuurd, staat aangegeven welke initiatieven de minister ontplooit om het verwachte tekort aan studentenkamers te verkleinen. Daarbij is nadrukkelijk aangegeven dat de opgave op het gebied van studentenhuisvesting in praktijk zal moeten worden ingevuld door de lokale partijen. Eén van de dingen die vanuit VROM wordt ondernomen om de gemeenten, verhuurders en andere lokale partijen te helpen bij de aanpak van dit probleem, is het uitvoeren van een drietal pilots.

Met behulp van de pilots wil het Ministerie van VROM de lokale aanpak van de problematiek faciliteren. Door middel van de VROM-pilot:

- kunnen creatieve impulsen ontstaan voor het behalen van gezamenlijke resultaten.
- kan een constructief samenwerkingsklimaat groeien tussen VROM en de lokale partijen bij het thema 'studentenhuisvesting'.
- kan de lokale aanpak worden gedocumenteerd ten behoeve van betrokkenen en andere studentensteden.

De pilot is niet bedoeld:

- om (regie over) lokale acties te gaan overnemen.
- om te gaan voorschrijven hoe 'het zou moeten'.

VROM heeft voor de begeleiding van de pilots p2managers uit Rossum ingeschakeld. Het bureau is gespecialiseerd in het verwezenlijken van complexe opgaven door middel van onder meer project-, proces- en programmamanagement. De inzet vanuit p2managers is geleverd door Hans Mieras (procesmanager) en Jellie Paulusma (secretariaat).

In alle drie de steden waarin een pilot is uitgevoerd, liepen al activiteiten op het gebied van studentenhuisvesting. Bij de uitvoering van de pilots is zoveel mogelijk geprobeerd om voort te bouwen op de lopende activiteiten. Dat betekent dat elke pilot een kwestie van maatwerk is geweest. In dit naslagwerk is de opbouw dan ook als volgt: na deze algemene inleiding worden de drie pilots besproken. Bij iedere pilot wordt gestart met het beschrijven van de uitgangssituatie. Daarna wordt ingegaan op de lokale problematiek en dus de noodzaak tot het verzinnen van oplossingen op het gebied van studentenhuisvesting. Tot slot worden de specifieke werkwijzen per pilotstad beschreven en aangegeven welke conclusies gedurende dit traject getrokken konden worden. Iedere pilotbeschrijving eindigt met een aantal lessen die geleerd zijn.

2 Groningen

2.1 Uitgangssituatie

Het thema studentenhuysvesting stond ook al voor de pilot hoog op de politieke agenda in Groningen. In Groningen was al veel werk gestoken in het in kaart brengen van het probleem, er lagen gemeenschappelijk beleidsvisies en er was regulier overleg tussen de gemeente, corporaties, onderwijsinstellingen en studenten. De opbrengst van de pilot in Groningen lag dan ook niet zozeer in het ontwikkelen van nieuwe ideeën, maar vooral in het verbreden van het netwerk rond studentenhuysvesting en het expliciteren van de verantwoordelijkheden van de verschillende betrokken partijen. Aan dat laatste bestond in Groningen met name behoefte. Er lagen voldoende mooie plannen klaar, maar het was niet altijd duidelijk wie welk deel van de geformuleerde opgave zou oppakken.

De gemeente Groningen had al een tweetal beleidsnota's opgesteld:

1. Evaluatie Kamerverhuurbeleid.
2. Studentenhuysvesting: nu en straks.

Daarnaast vindt jaarlijks een enquête plaats door de Groninger Studentenbond (GSb).

Ad. 1. In 1994 is in de gemeente Groningen besloten het aantal kamerverhuurpanden te bevrozen en een stringent kamerverhuurbeleid te gaan voeren. Dit op basis van de verwachting dat het aantal uitwonende studenten niet zou toenemen en het gegeven evenwicht op de markt voor studentenhuysvesting. De prognoses bleken de eerste jaren na de bevrozing aardig overeen te komen met de werkelijkheid. Echter na 1999 is het aantal studenten weer gestegen. De onderwijsinstellingen, te weten de Rijksuniversiteit Groningen en de Hanzehogeschool Groningen, hebben toen aangegeven dat het aantal inschrijvingen de komende jaren waarschijnlijk zou blijven stijgen.

Daarnaast bleek dat de bevolkingsgroei in de hele stad ook toenam en dat door de ingezette wijkvernieuwingsprojecten de druk op de gehele woningmarkt in Groningen was toegenomen. Het aanbod aan woonruimte (ook voor studenten) werd dus minder. In maart 2003 is dan ook door de gemeenteraad besloten om het aanbod particuliere kamerverhuurpanden te verruimen door opnieuw vergunningen voor kamerverhuurbedrijven af te gaan geven. Insteek was om te komen tot een gereguleerde toename van het aantal kamerverhuurpanden. Per buurt mag daarom maximaal 9% van de voorraad zelfstandige woningen een kamerverhuurpand zijn. Dit betekent dat er in een aantal wijken slechts een beperkte (of geen) toename van het aantal kamerverhuurpanden zal zijn. Alleen de binnenstad wordt vrijgegeven.

Ad. 2. Het verruimen van het aanbod particuliere kamerverhuurpanden is natuurlijk een eerste stap om te zorgen voor meer kamers voor studenten in Groningen. In de nota Studentenhuysvesting is nader onderzoek verricht naar de toekomstige vraag, het huidige en verwachte toekomstige aanbod. Er wordt becijferd dat er in 2010 4000 kamers te weinig zullen zijn in Groningen om alle studenten te huysvesten. De opgave voor de komende periode is de maatregelen te vertalen in een concreet raamwerk van afspraken tussen de verschillende partijen, waarbij duidelijk is wie wat doet en welke bijdrage dit levert aan de oplossing van de problematiek.

De nota is opgesteld in nauw overleg met de betrokken partijen. Naast de gemeente zijn dat:

- Verhuurders: de corporaties (voornamelijk In en Stichting Huisvesting Buitenlandse Studenten Groningen SHBS-G).
- Onderwijsinstellingen: de Rijksuniversiteit Groningen en de Hanzehogeschool.
- Studentenorganisaties: Studenten Organisatie Groningen (S.O.G.), Grobos (de overkoepelende studentenbewonersorganisatie van In) en de Groninger Studentenbond (GSb).

2.1.1 De problematiek¹

Op kamers wonende studenten vormen met 20% van het totaal aantal huishoudens een aanzienlijk onderdeel van de Groningse woningmarkt. Deze studentenhuishoudens wonen voornamelijk in studentenpanden en -eenheden, maar ook regelmatig met een aantal samen in een zelfstandige woning. Andersom wonen ook veel niet-studerenden in studentenwoningen. De woningmarkt voor studenten staat dus niet los van de 'reguliere' woningmarkt, maar de deelmarkt heeft wel een aantal zeer specifieke kenmerken.

De grootste concentratie van studenten in Groningen bevindt zich in of nabij het centrum. Van het totaal aantal studenten dat in Groningen 'op kamers' zit, woont meer dan 20 procent in de binnenstad. Het overgrote deel van de studenten woont in een kamer van een particuliere verhuurder (74%). Het gaat dan vooral om kamerverhuurpanden met vergunning.

Tussen 1995 en 1999 was de kamermarkt ruim. Binnen 3 maanden kon elke student een kamer vinden. Sinds 2000 is de situatie echter verslechterd: grotere aantallen studenten en een licht teruglopend aanbod van kamers zorgen voor langere wachtlijsten en zoektijden. Geheel in lijn met de signalen over de wachttijden, is de leegstand in studenteneenheden de laatste jaren sterk afgenomen. De doorstroming op de studentenmarkt stopt de laatste jaren. De belangrijkste oorzaak daarvoor ligt in de algemene situatie op de woningmarkt in Groningen.

Woonkwaliteit betekent voor studenten veelal iets anders dan voor andere vragers op de woningmarkt. Het is bijvoorbeeld belangrijker dat de kamer een centrale ligging heeft (in of bij het centrum) en dichtbij voorzieningen ligt, dan dat de onderhoudsstaat goed is. Relatief is de studentenpopulatie een homogene groep voor wat betreft de woonwensen. Toch maken ook veel studenten een wooncarrière door. Enerzijds omdat de aantrekkelijkere woningen pas binnen bereik komen als studenten wat langer in de stad zijn (langere wachttijd en meer contacten), anderzijds omdat ook studenten verschillende en veranderende voorkeuren hebben in verschillende stadia van de studie. Dit betekent in het algemeen een redelijk korte woonduur per woning.

Zoals gezegd kennen ook studenten een kwaliteitsvraag. Zeker nu de doorstroming minder soepel loopt en men minder makkelijk de stap kan maken naar een gewenste kamer, worden de wachtlijsten met 'wensverhuizers' steeds langer.

Ondanks hun afgenomen koopkracht blijken studenten steeds hogere minimumeisen te stellen aan hun woonruimte. Thuiswonende studenten beschikken vaker over een ruime kamer in de ouderlijke woning. Privacy, comfort en kwaliteit zijn aspecten waarop echt kleine kamers of

¹ De tekst van de paragrafen 'de problematiek' en 'maatregelen' is ontleend aan de samenvatting van de beleidsnota "Studentenhuysvesting, nu en straks".

kamers bij bijvoorbeeld hospita's het vaak afleggen tegen de kamer in het ouderlijke huis of alternatieven op de kamermarkt.

Verschillende zaken zijn van belang om een betrouwbare voorspelling te doen van de toekomstige omvang van het aantal studenten in de stad. In de periode tot 2010 zal het aantal 18-23 jarigen toenemen. Het zal hier hoofdzakelijk gaan om studenten. Na 2010 zal de omvang van deze groep stabiel blijven. Naast de groei van het aantal jongeren is het van belang te kijken naar het deelnamepercentage van deze jongeren aan het hoger onderwijs. Dit percentage is de laatste tijd voortdurend gestegen. De verwachting is dat deze groei de komende jaren zal afvlakken, mede als gevolg van de stijging van het collegegeld. Verder is er veel onzekerheid over de ontwikkeling van de gemiddelde studieduur van studenten. Wat de effecten van de nieuwe Bachelor/Master (BAMA) structuur hierop zal zijn, valt nog niet te zeggen. Door een verdere internationalisering is de verwachting dat het aantal buitenlandse studenten zal toenemen. Per saldo is de verwachting dat een groei van 4000 studenteneenheden tot 2010 noodzakelijk is om zowel de groei van het aantal studenten op te vangen, alsmede de huidige krapte in te lopen.

Bestaande plannen en de verruiming van het kamerverhuurbeleid voorzien reeds in een groei van 3000 studentenkamers tot 2010. Voor 1000 eenheden moeten dus aanvullende plannen worden ontwikkeld.

Wanneer vraag en aanbod op de studentenmarkt naast elkaar worden gelegd, worden drie grote knelpunten zichtbaar:

- Opvangen van de piekvraag duurt te lang: de afgelopen jaren is de doelstelling dat iedere student binnen drie maanden een kamer moet kunnen vinden, niet volledig waargemaakt.
- De doorstroming is gebrekkig: dit is een probleem van de woningmarkt als geheel, dat de studentenhuisvesting hard treft.
- Er is een structureel tekort aan studentenwoningen richting 2010: er moeten tot 2010 ca. 4000 kamers bijkomen. Voor 1000 daarvan zijn nog geen concrete plannen.

2.1.2 Maatregelen

Voor het wegnemen van de genoemde knelpunten zijn in de nota oplossingsrichtingen voor de korte en lange termijn ontwikkeld.

Oplossingsrichtingen korte termijn

1. Piekmomenten opvangen. Op korte termijn zal er een communicatieplan worden opgesteld om de voorlichting richting studenten over de intake en inschrijf- en toewijzingsprocedures goed vorm te geven en om de communicatie namens alle betrokken partijen richting (nieuwe) studenten zoveel mogelijk eenduidig te laten verlopen.
2. Betere doorstroming uit studenteneenheden. De beste remedie tegen de bestaande 'verstopping' is het bevorderen van doorstroming in het lagere en middensegment op de stedelijke woningmarkt. In 2002 is door de gemeenteraad besloten tot een zwaarder accent in de nieuwbouw op het meer betaalbare segment, waaronder sociale huur. De verwachting is dat dit een positief effect heeft op de doorstroming vanuit de voorraad waar studenten wonen.
3. Een ander positief effect mag verwacht worden van het aanstaande model voor de woonruimteverdeling, waarin *woonduur* mede bepalend gaat worden voor het aantal toegekende *huurpunten*.

4. Het op peil houden en waar mogelijk uitbreiden van de voorraad. Dit wordt gerealiseerd door activiteiten als het vertragen van de sloopopgave, nieuw- en verbouw, verruimen beleid kamerverhuurpanden en het verbouwen van kantoorpanden.

Oplossingsrichtingen lange termijn

1. Doorstroming stimuleren. De gebrekkige doorstroming kan op twee manieren opgelost worden. Allereerst door de doorstroming in de gehele keten op gang te houden. Daarnaast door meer woningen aan te bieden in het goedkope en middeldure segment. Het eerste instrument biedt op het moment weinig soulaas, omdat met name de vraag naar dure koopwoningen fors is afgenomen. Potentiële kopers wachten op dit moment af en de doorstroming stagneert. Daarom wordt nu geprobeerd om meer goedkopere woningen te ontwikkelen voor locaties in de bestaande stad. Tenslotte kan voor de langere termijn worden opgemerkt, dat op basis van het meerjarenprogramma woningbouw er in beginsel voldoende woningen gepland zijn om in de periode na 2004 genoeg woningen te bouwen om een groot deel van het tekort in te lopen. Dit betekent dat de doorstroming op gang wordt gehouden en er ook voldoende woningen voor starters gebouwd worden. In combinatie met alle genoemde maatregelen zal dit uiteindelijk moeten leiden tot voldoende woningaanbod voor de studenten (en daarmee ook voor andere jongeren).
2. Het structureel uitbreiden van de voorraad studentenwoningen. Dit wordt gerealiseerd door activiteiten als nieuwbouw- en verbouwprojecten, wonen boven winkels en bouwen op het 2^e maaiveld.

2.2 Aanpak pilot

Door de gezamenlijke voorbereiding van de beleidsvisie over studentenhuisvesting in Groningen bestaat er al een goed inzicht in de feitelijke problematiek en een gedeeld beeld van oplossingsrichtingen. Bovendien bestaat er een regulier overleg tussen de meest betrokken partijen: vertegenwoordigers van de gemeente, woningcorporaties, onderwijsinstellingen en studenten. Er bestaat behoefte aan draagvlakversterking voor de concrete uitvoering van maatregelen. De pilot wordt hierop ingericht. Doelstellingen van de pilot Groningen zijn:

- Duidelijk te krijgen welke bijdragen de verschillende oplossingsrichtingen kunnen leveren om de problematiek van de studentenhuisvesting te verkleinen.
- Af te spreken welke organisatie welke activiteit zal uitvoeren om de oplossingsrichtingen te realiseren: waar kunnen we elkaar op aanspreken.
- Studentenhuisvesting hoger op de agenda te zetten door het netwerk van betrokken mensen en organisaties te vergroten.

Vanwege de eerste doelstelling wordt ervoor gekozen om voor de bijeenkomsten van de pilot breed uit te nodigen. Dit betekent in ieder geval de partijen die betrokken waren bij de voorbereiding van de nota 'Studenthuisvesting nu en straks':

- Gemeente Groningen (afdeling Wonen, regie);
- Verhuurders: de corporaties (voornamelijk In en Stichting Huisvesting Buitenlandse Studenten Groningen SHBS-G) en het Woonservice Centrum (WSC);
- Onderwijsinstellingen: de Rijksuniversiteit Groningen en de Hanzehogeschool;
- Studentenorganisaties: Studenten Organisatie Groningen (S.O.G.), Grobos (de overkoepelende studentenbewonersorganisatie van In) en de Groninger Studentenbond (GSb);

Daarnaast zijn ook andere partijen uitgenodigd:

- Door Eendracht Sterk (DES): organisatie van particuliere eigenaren;
- CareX: tijdelijke huisvesting;
- Enkele makelaars;
- Ministerie van VROM;
- Ministerie van OCW;
- Gemeente Groningen, andere betrokken afdelingen: vertegenwoordigers van Bouw- en Woningtoezicht en Monumenten (vergunningverlening), Vastgoedontwikkeling (locaties nieuw- en verbouw), Projectmanagement en Economische Zaken (gebruik leegstaande kantoorpanden).

Voor een volledig overzicht van de deelnemers verwijzen we naar de bijlage 1.

2.2.1 Aanpak langs drie lijnen

De pilot is opgebouwd rond drie bijeenkomsten. De bijeenkomsten stonden in het kader van kennismaken en samen brainstormen over mogelijke oplossingen van het tekort aan studentenkamers. Hierbij is vastgehouden aan drie hoofdlijnen om het aanbod van studentenkamers te vergroten: vergroten markt kamerverhuurpanden, beter benutten capaciteit tijdelijke huisvesting en nieuwbouw.

1. Kamerverhuurpanden en vergunningverlening

Het beleid van de gemeente Groningen ten aanzien van vergunningverlening voor kamerverhuurpanden is vastgelegd in de nota Evaluatie Kamerverhuurbeleid. Sinds '95 is er voor grotere panden t.w. bij ≥ 3 personen bij ≥ 4 kamers een vergunning nodig. Inmiddels zijn er voor 1500 panden vergunningen verleend en moeten er nog 2500 eenheden gekeurd worden. De regelgeving in Groningen dat maximaal 9% studentenhuusvesting in een wijk is toegestaan, wordt in 2004 geëvalueerd.

Er worden diverse problemen gesignaleerd. Belangrijk aandachtspunt volgens de vertegenwoordiger van de particuliere verhuurders (DES) is dat particuliere verhuurders onvoldoende op de hoogte zijn van de bestaande regelgeving (veiligheid en max. 9% kamerverhuurpanden in een wijk) en dat de procedures bij verbouw te lang duren. De drempel om een kamerverhuurpand te beginnen wordt daardoor als hoog ervaren. Om dit op te lossen kan worden gewerkt aan het verleiden van particulieren om een kamerverhuurpand te beginnen. Dit kan door heldere en duidelijke regelgeving en snelle procedures. De reeds ingestelde subsidie voor het stimuleren van de (ver)bouw van gebouwen, niet zijnde woningen, tot wooneenheden wordt als belangrijk hulpmiddel gezien (Stimuleringssubsidie Uitbreiding (on)zelfstandige Wooneenheden voor Eenpersoonshuishoudens (StUWE)).

Om particuliere verhuurders te stimuleren en mensen met een kamer over in hun woning zo ver te krijgen deze te verhuren, zou ook een idee zijn om het imago van studenten te verbeteren.

In de derde bijeenkomst zijn brainstormenderwijs suggesties verzonden om de particuliere verhuur verder te stimuleren. Voor een groot deel van deze suggesties is de haalbaarheid op korte termijn twijfelachtig. Een optie waar in ieder geval mee aan de slag wordt gegaan is het

verbeteren van de informatie en communicatie over de mogelijkheden en onmogelijkheden voor particuliere verhuurders. Twee andere ideeën worden door DES verder uitgezocht:

1. De mogelijkheid van het sluiten van een 'lokaal akkoord' tussen de gemeente en een representatieve vereniging van particuliere verhuurders.
2. De mogelijkheid van certificering van kamerverhuurpanden door een onafhankelijke instelling (naar het voorbeeld van Zwolle).

Een politieke discussie die daarnaast loopt, is de afweging of het maximum aantal kamerverhuurpanden in een wijk (9% van de zelfstandige voorraad) kan worden verruimd.

Een punt dat de realisatie van kamerverhuurpanden niet stimuleert, maar er wel zijdelings mee te maken heeft, is de hoogte van de gerekende huren. Het GSB geeft aan dat zij zich hierover zorgen maakt en ziet het als haar taak studenten voor te lichten over de wettelijke berekeningswijze van de huur en de mogelijkheden om bezwaar aan te tekenen tegen een te hoge huur.

2. Tijdelijke huisvesting.

Een organisatie die zich in Groningen bezig houdt met het benutten van leegstaande panden voor tijdelijke huisvesting is CareX. CareX is in feite een woningstichting zonder eigen bezit. Zij verhuurt tijdelijke huisvesting in antikraak en (door stadsvernieuwing en stadsontwikkeling) leegstaande panden op structurele basis. De gemeente levert haar leegstaande panden ter verhuur aan CareX. De corporaties doen dit ook of verzorgen zelf de tijdelijke verhuur. CareX heeft 520 panden in beheer met 1800 mensen onder dak, waarvan 400 studenten, waarvan 150 eerstejaars. CareX beheert circa de helft van alle leegstaande panden en investeert voor bewoning in keuken en badkamer. In Groningen staan momenteel 250 panden leeg, waarvan 80 langer dan een jaar.

Als kernprobleem wordt door CareX ervaren dat zij op weerstand stuiten als zij makelaars benaderen om hun leegstaande panden via CareX te verhuren. Beweegredenen hiervoor kunnen zijn dat het idee bestaat dat de klant het pand leeg wil zien, de verhuur makkelijker verloopt als een pand leeg staat of de angst dat de opdrachtgever/eigenaar het zou kunnen zien als een brevet van onvermogen. CareX heeft in het verleden al laten zien dat er veel kan als de bezichtiging snel moet plaatsvinden en dat de verhuur niet moeilijker verloopt als een pand bewoond is. Er hebben al gesprekken plaatsgevonden met diverse makelaars in de stad om de bestaande weerstand zoveel mogelijk weg te nemen. Een andere optie is om contact te leggen met de eigenaren van de panden in plaats van de verhurende partijen. Om één en ander gestructureerd aan te pakken is afgesproken dat de gemeente en CareX nagaan onder welke condities het beschikbare potentieel beter dan tot nu toe ingezet zou kunnen worden en of aanvullend beleid gericht op het benutten van leegstaande panden nodig is.

3. Nieuwbouw.

In is de corporatie die zich in Groningen specifiek richt op studentenhuishuisvesting. Daarnaast huisvest de SHBS-G buitenlandse studenten in gemeubileerde kamers. Ongeveer 6% van de studenten in Groningen wordt gehuisvest in studentenflats, 15% van de studenten woont in een woning van een corporatie.

Zoals in paragraaf 2.1.1 is aangegeven ontstaat er de komende jaren een groeiend tekort aan studentenkamers. Dit heeft onder andere te maken met het feit dat de doorstroming van studentenhuisvesting stagneert en dat de kwaliteitsvraag groter is geworden waardoor ook het huidige aanbod aanpassing behoeft. Nieuwbouw is om verschillende redenen een lastige opgave. Het is lastig om geschikte locaties te vinden. De investeringen zijn veelal onrendabel, mede door het ontbreken van huursubsidie voor onzelfstandige woonheden. Bovendien is de markt voor studentenhuisvesting een grillige markt met een sterk wisselende vraag (zowel kwalitatief als kwantitatief).

Tot 2010 wil In door aankoop van panden, herbestemming, nieuwbouw en tijdelijke oplossingen 400 kamers toevoegen. Geld is niet het belangrijkste probleem, maar wel het ontbreken van huursubsidie, geschikte locaties en lange procedures die belemmerend werken. Daarnaast zou er meer samengewerkt moeten worden.

Het thema nieuwbouw is in een aparte sessie verder uitgediept. Daar is ook gekeken naar een flink aantal concrete potentiële nieuwbouwlocaties voor studentenhuisvesting. De meest aantrekkelijke locatie voor een nieuw grootschalig complex is volgens de deelnemers de zuidrand van het universiteitscomplex (Zerniketerrein). Hier zitten echter nogal wat haken en ogen aan. De afgelopen maanden is een werkgroep met vertegenwoordigers van de onderwijsinstellingen, woningcorporatie In en de gemeente bezig geweest met het in kaart brengen van de mogelijkheden voor wonen op Zernike. Vooralsnog zijn de gezamenlijke partijen tot de conclusie gekomen dat haalbare opties op Zernike ontbreken. Een belangrijke belemmering is het feit dat onderzoeks- en onderwijsactiviteiten in de toekomst mogelijk moeten kunnen blijven.

Tijdens de pilot is deze casus Wonen op Zernike wel doorgedacht en dit heeft de verantwoordelijkheden van alle betrokken partijen bij nieuw- en verbouw verder verduidelijkt.

2.2.2 Waar kunnen we elkaar op aanspreken?

Er is veel aandacht besteed aan de vraag hoe de verantwoordelijkheden voor het aanpakken van het probleem zijn verdeeld: waar kunnen we elkaar op aanspreken? Hierbij is apart gekeken naar de drie verschillende thema's, te weten nieuwbouw, tijdelijke huisvesting en particuliere verhuur. De rolverdeling tussen de verschillende partijen bij nieuwbouw ligt anders dan bij het stimuleren van particuliere verhuur of het aanbieden van tijdelijke huisvesting. De resultaten zijn uitgewerkt in de uitgebreide tabel die is opgenomen in bijlage 2.

2.2.3 Hoe verder

De opbrengst van de pilot werd door de deelnemers over het algemeen zeer gewaardeerd. De pilot kon voortbouwen op wat in Groningen al was bereikt. Al voordat de pilot begon was er onderzoek gedaan naar de omvang van het probleem, was er een gezamenlijke beleidsvisie opgesteld en bestond er een regulier overleg tussen de belangrijkste betrokkenen. De toegevoegde waarde van de pilots zat met name in drie elementen:

1. Vertegenwoordigers van alle belanghebbende/betrokken partijen bij studentenhuisvesting in de stad Groningen hebben elkaar goed leren kennen; het bestaande netwerk rond studentenhuisvesting is verbreed.

2. De onderlinge verdeling van verantwoordelijkheden en taken bij het huisvesten van studenten is verder uitgekristalliseerd.
3. Er zijn verdere afspraken gemaakt met betrekking tot de realisatie van nieuwbouw (In), tijdelijke huisvesting van studenten in leegstaande panden (via CareX), een betere promotie van de mogelijkheden tot particuliere verhuur en wordt uitgezocht door het Ministerie in hoeverre er mogelijkheden zijn de particuliere verhuur aan studenten verder tegemoet te komen met fiscaal beleid.

Andere elementen die werden genoemd:

- Goede samenwerking tussen vertegenwoordigers uit diverse hoeken die zich betrokken voelen en verantwoordelijkheid willen nemen; onderwerp staat goed op de diverse agenda's.
- Concrete acties goed vastgelegd (wie-doet-wat).
- Veel informatie gekomen uit slechts 2 c.q. 3 bijeenkomsten; verdieping van inzicht in lokale problematiek; oplossingsrichtingen breder benoemd; veel punten uitgebreid aan de orde gekomen.
- Prettige opzet en inrichting van de bijeenkomsten; stemming en sfeer plezierig; deelnemers constructief en open.

De werkgroep Studentenhuisvesting gaat door met haar werk. In deze werkgroep zijn gemeente, corporaties, onderwijsinstellingen en studenten vertegenwoordigd. Dit is de 'kleine' groep, die ook al bestond vóór de pilot. Daarnaast zal de 'grote' groep die heeft meegedaan aan de pilots minstens eenmaal per jaar bijeenkomen. De gemeente neemt hiervoor het initiatief. Een eerste bijeenkomst is al belegd in juni.

2.3 Lessen uit Groningen

Uit de manier waarop het thema studentenhuisvesting in Groningen is aangepakt, is een aantal aanbevelingen te destilleren die ook interessant zijn voor andere steden met een vergelijkbare problematiek. We beperken ons hierbij niet tot de pilot alleen, maar kijken naar het hele traject dat Groningen tot nu toe heeft doorlopen.

1. Studentenhuisvesting is bij uitstek een onderwerp dat vraagt om effectieve samenwerking tussen verschillende partijen. Geen enkele partij kan dit probleem alleen oplossen. Met name gemeente, corporaties en onderwijsinstellingen zijn erg op elkaar aangewezen.
2. In praktijk werkt een dergelijke samenwerking alleen als één van de partijen de regierol oppakt en het initiatief neemt om de partijen bij elkaar te roepen. Het ligt voor de hand dat de gemeente deze rol op zich neemt, maar het kan ook één van de andere partijen zijn.
3. Om het probleem op een goede manier op de agenda te krijgen is het belangrijk om samen met de meest betrokken partijen een goed inzicht te krijgen in de problematiek. Een onderzoek naar de verwachte tekorten aan studenteneenheden tot 2010 - zoals dat in Groningen is uitgevoerd - is een goede eerste stap.
4. Nadat het probleem door gemeente, corporaties, onderwijsinstellingen en studenten is onderzocht moet er worden nagedacht over manieren om het probleem aan te pakken. Dit is een goed moment om het netwerk verder te verbreden. Het gaat hierbij om het betrekken van andere organisaties (bijv. particuliere verhuurders, tijdelijke huisvesters, makelaars, etc.), maar ook om het verbreden van het netwerk binnen de deelnemende partijen. Binnen de gemeente kun je bijvoorbeeld denken aan Bouw- en Woningtoezicht en

Monumenten (vergunningen), Vastgoedontwikkeling (locaties), Economische Zaken (leegstaande panden) en Projectmanagement (nieuwbouwplannen).

5. Nadat in deze brede groep is nagedacht over mogelijke oplossingen, is het van belang om scherp de rollen en verantwoordelijkheden van de verschillende partijen voor de uitvoering te benoemen: Wat mogen we van elkaar verwachten? Deze verantwoordelijkheden moeten aan de hand van concrete voorbeelden grondig worden doorgesproken. Juist vanwege de wederzijdse afhankelijkheid is het precies benoemen van verantwoordelijkheden namelijk vaak behoorlijk ingewikkeld. Je kunt wel zeggen dat de corporaties verantwoordelijk zijn voor de nieuwbouw van grote eenheden, maar die verantwoordelijkheid kunnen ze alleen waarmaken als de gemeente (en onderwijsinstellingen) actief meewerken aan het vinden van geschikte locaties.
6. Door het hele proces heen is het belangrijk om te zorgen voor voldoende bestuurlijk draagvlak voor de gekozen aanpak.

3 Haarlem

3.1 Uitgangssituatie

In Haarlem is de samenwerking op het gebied van studentenhuysvesting nog pril. In de pilot Haarlem is dan ook veel nadruk gelegd op het in beeld krijgen van de problematiek en opzetten van een netwerk van betrokken partijen.

In het Laagland-onderzoek van april 2001 behoort Haarlem tot de groep steden waar er structureel sprake is van een kamertekort, zij het kleiner dan in Amsterdam en Utrecht. Ook komt in dit onderzoek naar voren dat Haarlem behoort tot de regio's met een verhoudingsgewijs gering aanbod van betaalbare huurwoningen (dit bemoeilijkt de doorstroming vanuit de markt van onzelfstandige woningen naar zelfstandige woningen).

In het tweede Laagland-onderzoek (mei 2002) wordt bij Haarlem opgemerkt:
"De druk op de kamermarkt in Haarlem blijft groot. Dit wordt, volgens sleutelinformanten, mede veroorzaakt door de toename van het aantal buitenlandse studenten. De wachttijd wordt door het Kamerburo, net als vorig jaar, geschat op 6 tot 12 maanden. Voor zelfstandige woonruimte ligt de wachttijd op ruim 18 maanden." (p.9).

Afgezien van de resultaten van dit Laagland-onderzoek bestaat bij de betrokken partijen (corporaties, gemeente, hogeschool INHOLLAND en de Woningwinkel) bestaat duidelijk en volledig beeld van de omvang en ernst van de problematiek. Daarnaast vinden initiatieven voor studentenhuysvesting vooral op ad hoc basis plaats en is er bij partijen geen sprake van vast beleid. Het beeld van de problematiek voor aanvang van de pilot ziet er ongeveer als volgt uit:

- Er is sprake van een structureel kamertekort, maar de precieze omvang in aantallen en wachttijden zijn niet bij een ieder bekend.
- Er is een forse groei van het aantal studenten (ook van buitenlandse studenten).
- Nieuwbouwplannen worden op zichzelf staand gerealiseerd. Er is geen gezamenlijk masterplan studentenhuysvesting waarin een gezamenlijke ambitie en aanpak voor de problematiek zijn beschreven.
- Het beheeren van studentencomplexen wordt als een apart vak gezien.
- Er is een moeizame doorstroming onder meer door een verhoudingsgewijs gering aanbod van betaalbare huurwoningen.

3.2 Aanpak pilot

In de eerste bijeenkomst van de pilot is afgesproken om langs drie lijnen aan de slag te gaan.

1. Feiten en cijfers.

Er is behoefte aan een onderzoek: hoe groot is het probleem precies en wat zijn de te verwachten ontwikkelingen?

2. Visie op Haarlem als studentenstad.

Van de gemeente wordt een visie gevraagd op Haarlem als studentenstad. Haarlem heeft als HBO-stad een andere positie dan de landelijke universiteitssteden. Wat betekent dat? Wil Haarlem een studentenstad zijn en iets bijzonders voor de studenten doen, of zijn studenten een 'gewone' categorie woonconsumenten.

3. Gezamenlijk probleem vaststellen en vertalen in samenwerking.
 Als het de feiten en visie op tafel liggen, kan een gemeenschappelijk probleem worden vastgesteld. Vervolgens kan worden gekeken wat er moet gebeuren en wie wat doet:
- probleem op agenda;
 - oplossingen inventariseren;
 - samenwerking: coördinatie en taakverdeling.

3.2.1 Het onderzoek

In het kader van de pilot heeft de afdeling Onderzoek en Statistiek van de gemeente Haarlem een uitgebreid onderzoek gedaan naar de woningbehoefte onder studenten in Haarlem. Het onderzoek is begeleid door een begeleidingsgroep met:

- Alex de Jager (namens INHOLLAND; met een korte lijn naar de studenten).
- Jan Fontein (namens de gemeente).
- Henk Kranendonk (Kamerburo).
- Hein Bos (namens particulieren).
- Sandra Roozen (namens de corporaties).

Het onderzoek richtte zich op vijf hoofdvragen:

1. Wat is de (gewenste) huisvestingssituatie van studenten?
2. Wat is het aanbod aan studentenhuisvesting?
3. Wat is de vraag naar studentenhuisvesting?
4. Hoe concurreren studenten met anderen om de aangeboden woonruimte?
5. Welke (lokale) ontwikkelingen bepalen in de toekomst o.a. vraag en aanbod in studentenhuisvesting?

En bestond uit drie onderdelen:

1. een internet-enquête onder INHOLLAND studenten;
2. bestanden onderzoek;
3. inventarisatie van overige gegevens.

Belangrijkste resultaten

Van alle INHOLLAND studenten woont 36% op kamers; 64% woont nog thuis. Dat betekent dat 1750 INHOLLAND studenten op kamers wonen. Daarvan woont 55% in Haarlem, de rest daarbuiten.

	aantallen	%
Studenten INHOLLAND (in Haarlem)	4861	100
Waarvan op kamers	± 1750	36
Op kamers in Haarlem	± 1000	21

In oktober 2003 zijn 1366 nieuwe voltijdstudenten begonnen aan een studie bij INHOLLAND in Haarlem, daarvan zoeken er ongeveer 400 een kamer. De kamers worden nog steeds hoofdzakelijk via-via gevonden.

Via welke instanties heb je een kamer gevonden?

Familie en vrienden	39%
Het Kamerburo	21%
Woningcorporatie	12%
Gereageerd op advertentie	7%
Makelaar	7%
Heb advertentie gezet	5%
Commercieel kamerbureau	5%

De belangrijkste verhuurders van kamers zijn particulieren en woningbouwcorporaties:

- particulieren 44%
- woningbouwcorporaties 34%

Ruwe schatting kameraanbod:

Sociale verhuur woningcorporaties	600
Particuliere verhuur:	
• inwoning bij eigenaar-bewoner	1500
• pandgewijze particuliere kamerverhuur	1650
Ruwe schatting totaal	2500-3000

Verloop INHOLLAND:

- Voltijdstudenten stijgt jaarlijks met 3% (is nu ca. 5000).
- Aandeel vrouwelijke en buitenlandse studenten stijgt.
- Jaarlijks 800 afgestudeerden, daardoor komen (in principe) jaarlijks 300 kamers vrij.
- Ruim 700 uitvallers in 2002/03, levert onbekend aantal kamers op.

Overigens zijn er wel problemen met de *doorstroming*. Naar schatting 9% van de afgestudeerden stroomt niet door naar andere huisvesting.

De cijfers over wachttijden, inschrijvingen en bemiddelingen bij het Kamerburo laten een wisselend beeld zien:

- de gemiddelde wachttijd in 2003 minder dan twee maanden;
- we zien een grillig verloop in het aantal inschrijvingen, met een sterke daling in 2003;
- het aantal bemiddelingen loopt terug (van 200 naar 176), vooral op de particuliere markt werd minder bemiddeld.

Slotconclusies

1. Al met al kunnen we uit de onderzoeksgegevens niet concluderen dat er een nijpend tekort aan studentenhuisvesting bestaat. Sterker nog, de kamernood lijkt op dit moment over het algemeen mee te vallen (teruglopende wachttijden, dalend aantal inschrijvingen Kamerburo, korte zoektijden kamers: 30% vindt een kamer binnen een maand, 80% binnen een half jaar). Ook in kwalitatief opzicht voldoet de huisvesting over het algemeen.

Wel zijn nieuwe huisvestingsprojecten zoals in het voormalig HTS-gebouw en de Spoorwegstraat noodzakelijk om de lichte stijging in studentenaantallen op te vangen en voor de nodige verversing te zorgen. Zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht.

Hoewel het aanbod aan studentenhuisvesting er momenteel redelijk uit ziet, blijft het zaak de woonbehoefte van studenten de komende jaren in de gaten te houden. Nieuwe ontwikkelingen bij de hogeschool en nieuwe huisvestingsprojecten kunnen vraag en aanbod veranderen.

2. Doorstroming binnen korte termijn van (ex-)studenten naar betaalbare en zelfstandige woonruimte (sociale woningbouw) blijkt een probleem. (Ex-)studenten blijven liever op een kleinere, maar goedkopere kamer wonen. Zodoende kunnen ze zichzelf nog bepaalde luxes veroorloven. Verhuizen naar een zelfstandige, duurder woonruimte is minder aantrekkelijk en niet makkelijk te realiseren omdat er onvoldoende aanbod is.

Uit de studentenenquête, gesprekken met studenten en verschillende nota's blijkt de behoefte aan zelfstandige woonruimte (eigen voorzieningen) met in elk geval twee kamers. Woonruimte met een huur die is op te brengen voor jongeren die net een baan hebben.

De resultaten van het onderzoek zijn aan alle betrokkenen gepresenteerd in een aparte sessie. Daarbij werd ook de vraag gesteld of Haarlem zich als studentenstad nog meer wil gaan profileren (visie op Haarlem als studentenstad). De betrokken wethouder geeft hierop aan dat Haarlem, net als voor andere groepen woonconsumenten, ook voor studenten een aantrekkelijke woonstad moet zijn en blijven. Met de huidige plannen en ideeën voor studentenhuisvesting wordt hieraan tegemoet gekomen. Studentenhuisvesting moet altijd gezien worden in het totale perspectief van Haarlem als woonstad.

3.2.2 Ideeën voor concrete acties

In de laatste bijeenkomst van de pilot is gekeken naar mogelijke concrete acties om de situatie rond studentenhuisvesting te verbeteren. Eerst wordt nog gedeeld hoe de resultaten van het onderzoek door de verschillende partijen worden geïnterpreteerd. Daarbij worden de volgende kanttekeningen bij de resultaten geplaatst:

- in de huidige verstopte woningmarkt moet de oplossing voor de studentenhuisvesting mede worden gezocht in het bevorderen van de doorstroming;
- de algemene woningmarkt is zeer gespannen, dus er is wel een probleem;
- er blijft een groot aantal studenten dat een kamer zoekt;
- studentenpanels zijn negatiever dan het onderzoek (hoge prijzen, slechte doorstroom);
- studentenmarkt is regionaal, dus probleem is in Haarlem minder nijpend dan in universiteitssteden.

Na enige discussie vinden we elkaar op de drie belangrijkste punten:

1. de kamernood is altijd relatief dat wil zeggen het probleem is minder groot dan in de grote universiteitssteden, maar groter dan in steden zonder hogeschool;
2. de verschillende partijen staan achter de uitkomsten van het onderzoek;
3. de belangrijkste conclusie is dat er in Haarlem geen nijpend probleem is, maar dat we niet op onze lauweren kunnen gaan rusten; we gaan er wel iets aan doen.

Vervolgens brainstormen we over concrete acties die de situatie rondom studentenhuisvesting kunnen verbeteren. Het gaat daarbij zowel om algemene acties om de doorstroming op de woningmarkt te vergroten als specifieke acties gericht op studentenhuisvesting. Er worden twee ideeën uitgekozen die het meest kansrijk lijken:

1. kortlopende campuscontracten (in combinatie met 'voorrang' bij uitstroom: 2-in-1 inschrijving);
2. gebruik van leegstaande panden (bijv. bij INHOLLAND).

Case: gebruik leegstaand pand

Naar aanleiding van een casus proberen we helder te krijgen wat partijen van elkaar mogen verwachten. Case: er komt een groot, bruikbaar pand beschikbaar; het initiatief kan bij elke partij liggen.

Gemeente	Corporaties
<ul style="list-style-type: none"> • eerste recht om te kopen (voorkeursrecht indienen) • regelgeving + bestemmingsplan • mogelijkheid om elders te verdienen ▲ 	<ul style="list-style-type: none"> • uitgesproken intentie om te exploiteren • corporatie koopt, moet kostendekkend zijn
Onderwijsinstelling	Rijk
<ul style="list-style-type: none"> • informatie over instroom nieuwe studenten; visie op lange termijnontwikkelingen • afname van kamers (bijv. contingent Antillianen) 	<ul style="list-style-type: none"> • huursubsidie

De twee grootste problemen blijken:

- beschikbaarheid van panden;
- kostendekkendheid.

Er wordt afgesproken dat INHOLLAND (Pieter-Jan Esselbrugge) het initiatief neemt voor een gemeenschappelijke inventarisatie van leegstaande panden in Haarlem. Hij informeert daarbij onder andere ook bij de afdeling Vastgoed van de gemeente.

Vervolgafspraken

De deelnemers aan de pilot spreken af dat zij elk in hun eigen kring kijken naar mogelijkheden om de situatie rond studentenhuysvesting in Haarlem te verbeteren. Het onderwerp blijft op de agenda. Iedereen is het er overigens ook over eens dat de inzet van de verschillende partijen in evenwicht moet zijn met de omvang van het probleem. Aangezien het onderzoek heeft laten zien dat het probleem nog niet enorm nijpend is, zijn hele ingrijpende of drastisch maatregelen nu niet aan de orde.

De aandacht voor studentenhuysvesting in Haarlem zal langs vier lijnen lopen:

1. Voortvarend doorgaan met het uitvoeren van de bestaande plannen zoals het huisvesten van studenten in het oude HTS-gebouw (150 eenheden) en de bouw van een studentenflat aan de Spoorwegstraat, en het verder uitwerken van het idee voor een overkapping van de Randweg (200 eenheden).

2. Permanente alertheid rond het onderwerp en actief zoeken naar mogelijkheden om het thema mee te nemen in allerlei lopende projecten (bijvoorbeeld in de lokale woonvisie en in convenanten tussen gemeente en corporaties).
3. Gewoon doen! Waar zich goede mogelijkheden voordoen: ad hoc maatregelen treffen (denk aan het beschikbaar komen van interessante leegstaande panden).
4. Eenmaal per jaar voorafgaand aan het studiejaar (bij voorkeur maart/april) bij elkaar komen in dezelfde brede samenstelling als in de pilot). In deze groep wordt de vinger aan de pols gehouden van de kamernood onder studenten en wordt vooruit gekeken naar de verwachte instroom van studenten. Een dergelijk overleg kan worden gecombineerd met de Begeleidingscommissie van het Kamerburo.

Tot slot

Terugkijkend naar het verloop van de pilotbijeenkomsten overheerst de tevredenheid. Het proces is in eerste aanleg wat moeizaam op gang gekomen. Dat had er onder andere mee te maken dat in het begin niet duidelijk was of er wel een probleem was en, zo ja, hoe groot de ambitie was om daar iets aan te doen. Tijdens het proces is er door het onderzoek veel meer duidelijkheid ontstaan over de problematiek. Tegelijkertijd ontstond een zeker gevoel van gezamenlijkheid rond het thema. Bij de afronding van de laatste bijeenkomst werden hierover de volgende opmerkingen gemaakt:

- pilot was verhelderend en zinvol;
- heeft goede ideeën en aanknopingspunten opgeleverd;
- goed is benoemd hoe we nu verder gaan;
- we moeten nu (integraal) beleid maken op gefundeerde gegevens;
- laten we de samenwerking rond dit thema handhaven en elkaar 'wakker houden'.

3.3 Lessen uit Haarlem

1. Zorg voor een goed onderzoek naar de lokale situatie.
De beschikbare informatie over de kamernood onder studenten is vaak fragmentarisch en onbetrouwbaar. Om een goede, gezamenlijke aanpak te kunnen ontwikkelen is het van groot belang om eerst een goed onderbouwd en gedeeld beeld te hebben van de omvang van het probleem. In Haarlem is gekozen voor een grondig onderzoek via diverse invalshoeken. Dit onderzoek is begeleid door de diverse betrokken partijen zodat er draagvlak bestaat voor de uitkomsten.
2. Organiseer zelf de urgentie voor het thema.
Voor een voortvarende aanpak van het probleem is het nodig dat de urgentie van het probleem bij de verschillende partijen wordt gezien. Er is een focus nodig op het specifieke probleem van studentenhuisvesting. Deze urgentie moet niet alleen worden gevoeld bij studenten en onderwijsinstellingen, maar ook bij andere partijen die kunnen bijdragen aan de oplossing, zoals de gemeente en de corporaties. Deze focus op studentenhuisvesting ontstaat niet vanzelf, die moet worden georganiseerd.
3. Zorg dat je de juiste partijen aan tafel hebt.
Een effectieve aanpak van de kamernood onder studenten vraagt om een goede samenwerking tussen verschillende partijen. Bij het overleg over dit thema moeten in elk

geval vertegenwoordigers van de gemeente, de corporaties, de onderwijsinstellingen, particuliere verhuurders en studenten vertegenwoordigd zijn. Het is belangrijk om deze partijen niet alleen te betrekken bij het aandragen van oplossingen, maar ook samen met hen de omvang van het probleem in kaart te brengen (zie 1).

4. Studentenhuisvesting vraagt om periodiek gezamenlijk overleg.
Het huisvesten van studenten is toch een 'aparte tak van sport'. Het is een bijzondere markt met een aantal unieke kenmerken (jaarlijks terugkerende sterke fluctuaties in de vraag, specifieke woonbehoefte van studenten, weinig geld, etc.). Dat maakt het des te belangrijker om regelmatig om tafel te zitten met de verschillende partijen die om die markt bezig zijn. Hier kan informatie worden uitgewisseld over (verwachte) ontwikkelingen in vraag en aanbod en kunnen eventueel praktische oplossingen worden besproken.
5. Betrek het bestuurlijk niveau.
Veel van de oplossingen van de kamernood zijn alleen te realiseren als hiervoor bestuurlijk draagvlak bestaat. Of het nu gaat over het vinden van nieuwe locaties, het gebruik van leegstaande panden of het stimuleren van particuliere verhuur, hier is altijd een vorm van bestuurlijke goedkeuring voor nodig. Dit maakt het belangrijk om het bestuurlijk niveau tijdig te betrekken bij het onderzoeken van het probleem en het inventariseren van de oplossingen.

4 Tilburg

4.1 Uitgangssituatie

Al ruim vóór de start van de VROM pilot, namelijk in het najaar van 2001, hebben de gemeente, de universiteit, de corporatie WonenBreborg (voorheen Wonen Midden Brabant) en de studentenorganisatie SAM besloten om een taskforce in te stellen die zich richtte op structurele oplossingen voor de toenemende druk op de Tilburgse kamermarkt. In de eerste bijeenkomst van de taskforce Studentenhuisvesting in februari is geconcludeerd dat zowel ontwikkelingen aan de vraagzijde als aanbodzijde noopten tot een dergelijk initiatief en maatregelen.

Aan de vraagzijde waren de belangrijkste ontwikkelingen:

- de groei van het aantal ingeschreven studenten aan de universiteit;
- de toenemende internationalisering;
- de doelstelling van zowel universiteit als gemeente om studenten te bewegen tijdens en ook na afloop van de studieperiode in Tilburg te vestigen.

De belangrijkste oorzaken aan de aanbodzijde:

- stagnerende doorstroom van afgestudeerden naar de reguliere markt mede door teruglopend aantal vrijkomende wooneenheden in Tilburg;
- toenemende vraag van diverse doelgroepen van beleid naar deze vrijkomende woningen (o.a. als gevolg van extramuralisering, herhuisvesting stadsvernieuwingsurgente);
- het onttrekken van woningen aan de reguliere voorraad (o.a. brand studentencomplex, herbestemming complex en de toenemende verkoop door particuliere huizenbezitters).

De eerdergenoemde partijen, later aangevuld met de Tilburgse Hogescholen, werken sinds de start van de taskforce Studentenhuisvesting in een organisatiestructuur waarbij een stuurgroep en een werkgroep geformeerd zijn. De stuurgroep, bestaande uit bestuurlijke afvaardiging van diverse organisaties, zet de lijnen uit en geeft opdracht aan de projectgroep om tot uitwerking van het activiteitenplan te komen.

De taskforce heeft bij aanvang onderzoek gedaan naar de huidige en de verwachte kamernood onder studenten in Tilburg. Daarbij is zowel gekeken naar gegevens over ingeschreven woningzoekenden als naar de inschrijvingen van studenten bij de universiteit.

Op basis van een aantal veronderstellingen is een prognose gemaakt van het tekort aan studentenkamers in de komende jaren. Hierbij zijn drie scenario's uitgewerkt: een groeivariant, een voorzichtige variant en een realistische variant. In het realistische scenario loopt het tekort aan studentenkamers op van 0 in 2000 tot ruim 1800(!) in 2006.

Om dit tekort aan te pakken heeft de taskforce zich als doel gesteld om in de periode 2002 tot en met 2006 in totaal minimaal 1.000 eenheden in Tilburg extra te bestemmen voor huisvesting van studenten via tijdelijke en structurele maatregelen.

Aanpak taskforce

De samenwerkende partijen onderkennen een vijftal lijnen die als basis dienen om tot 2006 tot maatregelen te komen om de kamertekorten op te lossen. Dit zijn:

1. een actieve benadering van de particuliere markt van verhuurders;
2. tijdelijke huisvestingsconcepten;
3. een actief doorstromingsbeleid voor afgestudeerden;
4. inzet extra HAT-eenheden voor verhuur aan studenten;
5. realisatie studenteneenheden door middel van nieuwbouw en verbouw bestaande gebouwen.

5-Sporenbeleid vertaald naar aantallen in een meerjarig werkprogramma:

	2002	2003	2004	2006
Taskforce maatregelen				
Spoor 1: Particuliere markt	-	-	125	200
Spoor 2: Tijdelijke huisvesting	150	150	250	100
Spoor 3: Doorstroming	15	25	50	100
Spoor 4: Inzet Hat-eenheden	50	75	150	300
Spoor 5: Nieuwbouw/verbouw	-	-	-	350
Totaal taskforce	215	250	575	1050

In termen van concrete maatregelen betekent dit tot op heden het volgende voor de betrokken partijen:

<i>5-Sporenbeleid</i>	<i>Initiatieven</i>
Spoor 1: Actieve benadering particuliere markt	<ul style="list-style-type: none">• Instellen van de kamerwinkel als platform voor vraag en aanbod op de kamermarkt.• Wervingscampagne hospitaverhuur (zie hoofdstuk 4.2).
Spoor 2: Tijdelijke huisvestingsconcepten	<ul style="list-style-type: none">• Tijdelijke verhuur in de herstructurering van het bezit van Tilburgse woningcorporaties.• Huisvesting van studenten in voormalige COA-eenheden.• Onderzoek diverse overige tijdelijke woonconcepten.
Spoor 3: Doorstroming afgestudeerden	<ul style="list-style-type: none">• Informatievoorziening tijdens huurperiode.• Stimuleren verhuizing bij einde studie.• Gebruik specifieke contractvormen.
Spoor 4: Inzet HAT-eenheden	<ul style="list-style-type: none">• Herbestemmen van maximaal 300 HAT-eenheden specifiek voor studenten.
Spoor 5: Nieuwbouw/verbouw	<ul style="list-style-type: none">• Ontwikkeling van specifiek programma van eisen nieuwbouw voor diverse doelgroepen.• Woningbehoefte-onderzoek onder huidige studentenpopulatie.• Diverse nieuwbouwprojecten in ontwikkeling.• Wonen boven winkels.• Herbestemming van complexen ten behoeve van studentenhuisvesting.

4.2 Aanpak pilot

Het verloop van de bijeenkomsten in de pilot in Tilburg werd sterk bepaald door het feit dat er met de taskforce al een traject was ingezet van samenwerking op het gebied van studentenhuisvesting. Zoals in hoofdstuk 4.1 is aangegeven, heeft de taskforce al een flinke slag gemaakt in het benoemen van wat er moet gebeuren en wie waarvoor verantwoordelijk is. In de pilotbijeenkomsten is hierop voortgebouwd door ons te richten op specifieke vragen zoals:

- Hoe zorgen we ervoor dat we als deelnemende organisaties gezamenlijk laten zien dat we resultaat boeken bij het werken aan oplossingen voor de studentenhuisvestingproblematiek?
- Hoe betrekken we particuliere partijen bij het bieden van studentenhuisvesting?
- Hoe kunnen we potentiële 'showstoppers' bij de uitvoering van plannen omzeilen, uit de weg ruimen of oplossen om toch tot resultaten te komen?

Dit heeft geleid tot een aanpak langs twee sporen.

1. een spoor gericht op het verbeteren van de onderlinge samenwerking in de werkgroep (meer resultaatgerichtheid);
2. een spoor gericht op het betrekken van particuliere verhuurders (imagocampagne).

Samenwerking in de werkgroep

In een aparte bijeenkomst met de werkgroepvertegenwoordigers van de gemeente, de corporatie en de universiteit is gekeken hoe de effectiviteit en resultaatgerichtheid van de werkgroepgroep verder konden worden vergroot. Door middel van een rollenspel zijn de samenwerking en rolinvulling in de groep onder de loep zijn genomen. Dit bleek erg verhelderend:

1. In de werkgroep is een plezierige omgangsvorm en wordt er goed samengewerkt. De verbetering wordt vooral gevonden in het vergroten van de zakelijkheid en resultaatgerichtheid in de groep. De verantwoordelijkheden voor de verschillende activiteiten zijn weliswaar benoemd, maar de nadruk moet meer gelegd worden op elkaar helder en zakelijk aanspreken op gemaakte afspraken.
2. Bewustwording ten aanzien van verantwoordelijkheden van de werkgroep en de taskforce. De rol van de werkgroep is om met goed uitgewerkte voorstellen te komen. De rol van de taskforce is om knopen door te hakken.

Imago campagne

Een aparte werkgroep met medewerkers van WonenBregburg, een vertegenwoordiger van de gemeente en een aantal studenten heeft een plan uitgewerkt voor een imagocampagne om particuliere verhuurders te interesseren voor de mogelijkheden van kamerverhuur aan studenten. Het plan ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:

Doelgroepen:

1. De kleine particulier - hospita met 1 kamer, zoals: ouderen, jonge alleenstaande ouders, alleenstaanden.
2. De grote(re) particulier - meerdere huizen/meerdere kamers: particuliere huizenkopers voor verhuur aan studenten, ouders van studenten als nieuwe potentiële verhuurder.

Insteek:

Eén concept, één herkenbaar beeld en imago, positief. Moet doordringen in de hele stad.

Thema:

Financieel voordeel.

Middelen:

- Posters op abri's: diverse slogans.
- Een algemene informatiebrochure voor beide doelgroepen (inclusief rekenvoorbeelden).

De keuzes worden voorgelegd aan de brede groep in de tweede pilotbijeenkomst. De pilotgroep is positief over de uitwerking en de pakkende slogans. Vervolgens heeft WonenBregburg dit initiatief verder doorgetrokken. Alle betrokken partijen hebben financieel bijgedragen. Om dubbel werk te voorkomen is ook is gekeken naar de ervaringen in Nijmegen en die van Kences. De imagocampagne is in oktober 2003 van start gegaan. De campagne is gericht op het vergroten van het aanbod van particuliere verhuurders (m.n. hospita's) en bestaat uit posters in Abri's, advertenties in diverse media, een informatiebulletin en een persbericht. Aangezien deze campagne een onderdeel is van de ontwikkeling van de kamerwinkel heeft WonenBregburg als centraal aanspreekpunt gefungeerd.

In het kader van het stimuleren van particuliere verhuur is door de vertegenwoordigers van VROM in de pilot een *quick scan* gemaakt van de (rijks- en lokale) regelgeving die een rol speelt bij de particuliere verhuur van studentenkamers. Een beknopte weergave van de *quick scan* vindt u in bijlage 5.

Diversen

Naast de imagocampagne en het verbeteren in de samenwerking zijn de pilotbijeenkomsten ook gebruikt om ideeën en informatie uit te wisselen over de aanpak van het tekort aan studentenkamers. Hierbij is ook gesproken over de het landelijk beleid en initiatieven uit andere studentensteden (bijvoorbeeld ook beschreven in de brochure "Investeren in de toekomst van Nederland" van Kences).

Tot slot

Bij de afronding van de pilot is gekeken wat de toegevoegde waarde is geweest van de pilotbijeenkomsten voor het traject dat al liep in Tilburg. De pilot wordt positief gewaardeerd: de projectgroep heeft een impuls gekregen en er is nieuw elan in het proces. Bovendien:

- is er concreet gewerkt aan een imagocampagne;
- wordt er nu meer resultaatgericht samengewerkt (tijdsplanning, afspraken met deadlines);
- en er wordt bewuster contact gezocht met betrokkenen in het krachtenveld.

4.3 Lessen uit Tilburg

De lessen die uit de Tilburgse ervaring zijn te trekken, worden niet alleen gebaseerd op de pilotbijeenkomsten maar op het traject van samenwerking op het terrein van studentenhuisvesting dat ook al liep voordat de pilot van start ging.

Juist omdat in Tilburg al de nodige activiteiten liepen is het goed geweest dat de pilot zich specifiek gericht heeft op een beperkt aantal thema's:

- imagocampagne;
- verbetering van de samenwerking;

Wat zijn de belangrijkste aanbevelingen vanuit Tilburg voor andere steden die ook aan de slag willen met het thema studentenhuysvesting?

1. Om te beginnen moet er een gezamenlijke wens bestaan om rond het thema studentenhuysvesting de handen ineen te slaan; dit vraagt:
 - besef van gezamenlijk belang;
 - uitdragen naar eigen achterban;
 - gewicht geven/op de agenda zetten (in Tilburg heeft het instellen van een taskforce op bestuurlijk niveau hieraan bijgedragen);
 - beginnen bij eenvoudige dingen: korte termijn successen.Het ligt voor de hand dat het eerste initiatief voor een gezamenlijke aanpak bij de gemeente en de corporatie(s) ligt.
2. Begin met het maken van een goede analyse van de problematiek:
 - Wat is er aan de hand?
 - Hoe groot is het probleem?
 - Trends + prognoses kamerbehoefte?
 - Wat gebeurt er al?
3. Zorg voor verzakelijking en kies daarbij een vorm die bij de locale setting past (resultaten vastleggen, contract afsluiten, covenant opstellen, etc.). Dit helpt ook bij het kiezen uit nieuwe ideeën/initiatieven doordat de prioriteiten vaststaan. Zorg in elk geval dat je:
 - verantwoordelijkheden vastlegt;
 - planning maakt en deadlines afspreekt;
 - elkaar aanspreekt op gemaakte afspraken.
4. Zorg voor korte lijnen en één aanspreekpunt per deelnemende organisatie.
5. Van alle thema's die een rol spelen bij studentenhuysvesting is nieuwbouw het lastigst. Je hebt vrijwel altijd te maken met:
 - Lastige locatiekeuze en bestaande grondposities.
 - Onrendabele investeringen.
 - Tekort aan financiën wat betekent dat verschillende belangen tegen elkaar afgewogen moeten worden.
 - Regelgeving en ruimtelijke procedures (bestemmingsplan, bouwvergunning, etc.).

Bijlagen:

1. Deelnemers aan de pilot Groningen.
2. Verdeling van taken en verantwoordelijkheden (pilot Groningen).
3. Deelnemers aan de pilot Haarlem.
4. Deelnemers aan de pilot Tilburg.
5. Rijks- en lokale regelgeving particuliere verhuur (pilot Tilburg).

Bijlage 1: Deelnemers aan de pilot Groningen

(niet iedereen heeft aan elke sessie deelgenomen)

Naam	Instantie
Jochem Bossers	Grobos (bestuurslid)
Froukje Bouma	Gemeente Groningen, beleid studentenhuisvesting
Ed van der Graaf	Gemeente Groningen, Dienst RO/EZ Economische zaken
Wout Haeser	Min. VROM, DG Wonen, Directie Stad & Regio
Gert-Willem Hanekamp	Gemeente Groningen, Bouw- en Woningtoezicht en Monumenten
Lenze Hofstee	CareX
Peter Homan	Gemeente Groningen, Bouw- en Woningtoezicht en Monumenten
Sietske Hoving	Door Eendracht sterk (DES); regionaal vertegenwoordiger Vastgoed Belang (landelijke organisatie van verhuurders)
Jack Huiszoon	Min. VROM, DG Wonen, Directie Stad & Regio
Engbert Gotink	Hanzehogeschool, directeur huisvesting
Ineke Jacobs-Moonen	Universiteit en Hogeschool Groningen (UHG)
Lies de Kan	Gemeente Groningen, Vastgoedontwikkeling
Fred Mahler	Gemeente Groningen, RO/EZ, huisvesting kunstenaars + vormgeven laboratorium
Eddy van der Meulen	Doornbos & Van der Meulen Vastgoed Adviseurs
Céline van Oirschot	Min. OC&W, Directie Studiefinancieringsbeleid
Ageeth Oskam	Woningcorporatie In, Stafmedewerker Klant & Markt
Sicco Postma	Gemeente Groningen, RO/EZ, hoofd projecten
Esther van der Sterre	Min. VROM, DG Wonen, Directie Stad & Regio
Linda Stol	Gemeente Groningen, beleid studentenhuisvesting
Henk v.d. Veen	Groninger Studentenbond
Florentine Versteeg	
Jolanda de Vries	Studenten Huisvesting Buitenlandse Studenten Groningen
Rudolf Wessels	Studentenpraesidium Universiteitsraad
Jan Wolthuis	RuG, afdeling studentenzaken
Fred Zeeven	Door Eendracht sterk (DES)
Marijke Zeeven	Makelaardij Zeeven, vertegenwoordiger makelaars

Bijlage 2: Verdeling van taken en verantwoordelijkheden (pilot Groningen)

Partij	Verantwoordelijkheden/taken
Gemeente Groningen	<p>Nieuwbouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regierol. • Brengt locaties in beeld (signaleringsfunctie). • Waarborgt aandacht voor studentenhuisvesting in andere projecten. • Denkt actief mee over belemmeringen. • Geld voor <u>sommige</u> initiatieven. • Bouwregelgeving.
	<p>Tijdelijke huisvesting:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Terughoudend in sloop; eerst plannen ontwikkelen voordat slopen. • Gezamenlijk met CareX de mogelijkheid onderzoeken hoe de capaciteit leegstaande woningen beter benut kan worden. • Tijdelijke locaties IFD-bouw. • Lege panden naar CareX. • Ambassadeur CareX. • Niet doorschieten in regelgeving (bestemmingsplan, veiligheid).
	<p>Particuliere verhuur:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uitgifte exploitatievergunningen en onttrekkingsvergunningen kamerverhuurpanden. • Kritisch nadenken over de regelgeving ten aanzien van onttrekkingsvergunning (bij 9% norm). • In kader exploitatievergunningen controle kamerverhuurpanden op (brand)veiligheid. • Duidelijke communicatie over het kamerverhuurbeleid en de bijbehorende vergunningenprocedure (informatie goed toegankelijk).
Onderwijsinstellingen + SHBS-G	<p>Nieuwbouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> • (Nemen) geen financiële verantwoordelijkheid. • Actief informatie verstrekken: prognoses, buitenlandse studenten, etc. • Bestuurlijk overleg/politieke druk. • Waarborgt aandacht voor studentenhuisvesting in andere projecten. • Huisvesten buitenlandse studenten (≤ 12 maanden). • Eigen gebouwen ombouwen en geschikt maken voor woonruimte.
	<p>Tijdelijke huisvesting:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Subsidie buitenlandse studenten. • Informatie over CareX aan nieuwe studenten. • Politieke aandacht vragen. • Lege gebouwen beschikbaar stellen.
Corporaties	<p>Nieuwbouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkelen nieuwe studentencomplexen, die onder de huidige condities alleen met forse onrendabele investeringen te realiseren zijn. • Staan borg voor het grootste deel van de tekorten vanuit hun vermogen of steun van collega's. • Nemen minder ervaren verhuurders werk uit handen (bemiddeling,

	<p>beheer, incasso).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gezamenlijke woonruimteverdeling. • Waarborgt aandacht voor studentenhuisvesting.
	<p>Tijdelijke huisvesting:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Terughoudend in sloop (in vergunningenbeleid?) --> eerst plannen hebben, bijna tot bouwvergunning. • Tijdelijke locaties IFD-bouw (industrieel, flexibel en demontabel) • Tijdelijke verhuur (zelf) bij bijv. wijkvernieuwing. • Herontwikkelen en inrichten slooppanden voor tijdelijk gebruik studenten. • Gebouwen.
CareX	<p>Tijdelijke huisvesting:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ieder halfjaar inventariseren. • Mogelijke groei in Groningen: 800 mensen plaatsen (deels voor studenten). • Eigenaren benaderen. • Voorlichting aan bedrijfsmakelaars.
Rijk	<p>Nieuwbouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Herstructureringscontracten. • Bemiddelen in matching. • Rijksgebouwen. • COA. • Geld (individuele huursubsidie, studiefinanciering). • Betaalbaarheid van huur/richtlijnen huur. • Bouwregelgeving. • Fiscaliteiten: onderzoeken: <ul style="list-style-type: none"> - renteaftrek/-vrijstelling (bijv. voor 2^{de} huis als je het verhuurt aan studenten), - schenkingshypotheek.
	<p>Tijdelijke huisvesting:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tijdelijke panden naar CareX. • Niet doorschieten in regelgeving --> wordt te kostbaar. • Aparte regelgeving slooppanden en tijdelijke huisvesting.
Particuliere verhuurders	<p>Nieuwbouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mits geld beschikbaar: verbouwen bestaande panden. • Als exploitant. • In overleg met gemeente, in het centrum, kleine complexjes van zelfstandige woningen van minimale grootte, binnen de woningssubsidiegrens.
	<p>Tijdelijke huisvesting:</p> <ul style="list-style-type: none"> • IFD-bouw (industrieel, flexibel en demontabel).
	<p>Particuliere verhuur:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vergroten aanbod kamers via kamerverhuurpanden en hospita's. • Verbeteren imago particuliere verhuur. • Informatie verstrekken over mogelijkheden en procedures bij particuliere verhuur. • Certificering van verhuurders. • Afsluiten van 'lokaal convenant' met gemeente.

Studenten	Nieuwbouw: <ul style="list-style-type: none"> • Betalen. • Kwaliteitseisen duidelijk maken. • Meedenken over locaties • Politieke aandacht vragen.
	Tijdelijke huisvesting: <ul style="list-style-type: none"> • Politieke druk. • Opnemen in kamerverhuurboek GSb.
Makelaars	Nieuwbouw: <ul style="list-style-type: none"> • Aanbieden aan beleggers/exploitanten van percelen geschikt voor (studenten) kamerverhuur • 2^e Maaiveld bouwen.
	Tijdelijke huisvesting: <ul style="list-style-type: none"> • Betrekken bij overleg anti-leegstandsbeleid.

Overigens kunnen bij dit schematisch overzicht nog de nodige nuanceringen worden aangebracht. Zo wordt vanuit de corporaties aan gegeven dat een 'onrendabele top' ook z'n grenzen heeft. Vanuit het rijk wordt aangegeven dat de invoering van individuele huursubsidie voor onzelfstandige eenheden of het introduceren van fiscale maatregelen op dit moment niet aan de orde zijn. CareX pleit voor een convenant "anti-leegstand" tussen gemeente, makelaars en andere betrokkenen. Hier zal verder naar worden gekeken.

Bijlage 3: Deelnemers aan de pilot Haarlem

(niet iedereen heeft aan elke sessie deelgenomen)

Naam	Instantie
Riemer Baumfalk	Ministerie van VROM, DG Wonen, Directie Stad en Regio
Loek van Bennekom	Elan Wonen
Feije Booster	Student INHOLLAND, studentenoverleg/bestuur PKvV
Hein Bos	Vastgoed Belang
Robert Bruil	Student INHOLLAND, studentenoverleg/bestuur PKvV
Magda van Die	Woonmaatschappij
Mariëlle Dijkers-Damman	Ministerie van VROM, DG Wonen, Directie Stad en Regio
Pieter-Jan Esselbrugge	Hogeschool INHOLLAND Haarlem
Jan Fontein	Gemeente Haarlem, Bureau SO, RO en Stadsvernieuwing
Toby Frielink	Woonmaatschappij
Martine de Graaf	Gemeente Haarlem, Bureau SO, RO en Stadsvernieuwing
Alex de Jager	Hogeschool INHOLLAND Alkmaar
Henk Kranendonk	Kamerburo, onderdeel van woningwinkel Zuid-Kennemerland
Grischa Lowinsky	Elan Wonen
Harry Mengers	Gemeente Haarlem, Bureau SO, RO en Stadsvernieuwing
Wim Molenaar	Gemeente Haarlem, Afd. Onderzoek en Statistiek
Ineke Ooteman	Elan Wonen
Dirk Post	OCW, Directie Hoger Onderwijs
Trees Raas	Hogeschool INHOLLAND Vastgoed
Sandra Roozen	Pré Wonen
Mariëlle Spruyt	Gemeente Haarlem, Afd. Onderzoek en Statistiek
Esther van der Sterre	Ministerie van VROM, DG Wonen, Directie Stad en Regio

Bijlage 4: Deelnemers aan de pilot Tilburg

(niet iedereen heeft aan elke sessie deelgenomen)

Naam	Instantie
Mike Alberts/ Carmen Teuwen	Gemeente Tilburg
Wim Meuwissen	Universiteit van Tilburg (UvT)
Petrie Pijnenborg	WonenBreborg
Carla Scholten	Fontys Hogescholen
Monique Maas	Fontys Accommodation Agency
Arno van Zundert	Avans Hogeschool
Willem van der Steen/ Jorien Dijk	Studentenfractie SAM
Dirk Post/ Céline van Oirschot	Ministerie van OCW
Riemer Baumfalk	Ministerie van VROM
Aline Zwierstra	Ministerie van VROM
Esther van der Sterre	Ministerie van VROM

Bijlage 5: Rijks- en lokale regelgeving particuliere verhuur

(stand per 30-06-2003)

I Huurbescherming

- Per 01-01-2004 verlenging termijn Leegstandswet van 3 naar 5 jaar (Check VROM)
- Campuscontracten: koppeling studie en woonduur.

II R.O.

Artikel 17: tijdelijke huisvesting maximaal 5 jaar.
Herbestemming niet-woongebouwen.

III BBSH

- Voldoende huisvesting voor doelgroepen c.q. lagere inkomens.
- Corporatie heeft eigen, regionaal werkgebied en mogen niet in andere gebieden investeren (≠ collegiale steun).

IV Fiscale wetgeving

- Fiscale vrijstelling inkomsten uit hospitakamerverhuur.
- Nieuwe hypotheekvormen.
- Drempel aftrekbaarheid.
- Bijstand: huursubsidie verminderd met inkomsten uit kamerverhuur.

V Lokale regels

- In sommige steden geldt een X %-regel (in een straat mag max. X % kamergewijs verhuurd zijn).
- In sommige steden geldt dat je zelf in je eigen kooppand moet wonen (Breda).
- Verhoging brandveiligheidsregels bij meer dan vijf wooneenheden
- Regels kamerverhuur, lokale bouwverordening t.a.v. gebruiksgebouwen