



**MAATSCHAPPELIJKE WAARDE ALS
MAATSTAF VOOR EEN
INTEGRALE STUDENTENHUISVESTINGSAANPAK.**



MAATSCHAPPELIJKE WAARDE ALS MAATSTAF VOOR EEN INTEGRALE STUDENTENHUISVESTINGSAANPAK.

Een onderzoek naar de aan te bevelen uitvoeringsstrategie voor studentenhuisvesting binnen de gemeente Tilburg op basis van het gesloten Convenant Studentenhuysvesting Tilburg 2020-2025

Afstudeerders

Voetman, Freek [2130988](#)
Van Nuland, Iris [2128967](#)

Opleiding

Avans Hogeschool
Academie voor Bouw en Infra
Bachelor Ruimtelijke Ontwikkeling

Afstudeerbegeleiders

Van Bokhoven, Ande
Van Dun, Marc

Opdrachtgever

Gemeente Tilburg

Bedrijfsbegeleiders

Faro, Emy
Van den Heuvel, Edwin

Locatie

Tilburg

Datum
17 juni 2020

Versie
1.0

Omslagafbeelding
(Mr. Online, 2021)

VOORWOORD.

Het huisvesten van studenten is een landelijke en lokale opgave waaraan veel publieke en private partijen hun bijdrage willen leveren. Voor de stad Tilburg geldt dan ook geen uitzondering. Hier moeten 1.900 studenteneenheden gerealiseerd worden om aan de gestelde prognoses en ambities te kunnen voldoen. De eerste stap om te komen tot een passende uitvoering is gemaakt door het opstellen van het Convenant Studentenhuisvesting Tilburg 2020-2025. Door dit convenant zijn de gezamenlijke ambities, de inzet per partij en de te nemen richting duidelijk. Een strategie om tot uitvoering te komen van het convenant is de volgende stap.

Als afstudeerscriptie hebben wij: Freek Voetman en Iris van Nuland, studenten Ruimtelijke Ontwikkeling aan de Avans Hogeschool, in opdracht van Emy Faro (beleidsmedewerker wonen) en Edwin van den Heuvel (vastgoedstrateeg), namens de gemeente Tilburg, deze casus opgepakt. Hiervoor hebben wij een onderzoek uitgevoerd naar een toepasbare uitvoeringsstrategie om vanuit beleidsagenda tot beleidsuitvoering te komen. Dit heeft geresulteerd in een strategiekaart met bruikbare en praktische handvaten die de convenantpartners op weg helpen bij de uitvoering van het convenant én de gemeente op weg helpen bij de studentenhuisvesting in het algemeen. Maatschappelijke waarde is hierbij als maatstaf gebruikt om te komen tot een integrale studentenhuisvestingsaanpak in Tilburg. Gedurende 20 weken, vanaf begin februari 2021 tot en met eind juni 2021, hebben wij aan dit onderzoek gewerkt.

Graag willen wij hier de ruimte nemen om vooraf onze dank uit te spreken naar Emy Faro en Edwin van den Heuvel voor het toevertrouwen van deze casus. Ondanks het contact op afstand door de corona pandemie, danken wij jullie zeer voor de actieve begeleiding, feedback en bruikbare informatie die wij van jullie hebben mogen ontvangen.

Onze dank gaat daarnaast ook uit naar onze eerste begeleidster Ande van Bokhoven die wij wekelijks mochten spreken tijdens het afstudeerproces, onze tweede begeleider Marc van Dun voor de ontvangen feedback en de geïnterviewden die wij hebben mogen spreken.

Wij wensen u veel leesplezier toe en hopen u te kunnen inspireren,

Freek Voetman en Iris van Nuland

Tilburg, 17 juni 2021

INHOUD.

SAMENVATTING	7
---------------------	----------

DEFINITIES	9
-------------------	----------

INLEIDING	12
------------------	-----------

Leeswijzer	12
------------	----

Verantwoording	12
----------------	----

AANLEIDING	14
-------------------	-----------

PROBLEEMANALYSE	16
------------------------	-----------

DOELSTELLING	18
---------------------	-----------

AANPAK EN AFBAKENING	19
-----------------------------	-----------

HOOFDVRAAG	20
-------------------	-----------

DEELVRAGEN	20
-------------------	-----------

ONDERZOEKSMETHODEN	22
---------------------------	-----------

FASE 1	23
---------------	-----------

Leeswijzer	24
------------	----

Verantwoording	24
----------------	----

CONTEXT – STUDENTEN IN TILBURG	26
---------------------------------------	-----------

1 ONDERLIGGENDE BELEIDSSTUKKEN & VISIES	28
--	-----------

De Omgevingsvisie Tilburg 2040	28
--------------------------------	----

Woonagenda Tilburg 2020 – 2025	29
--------------------------------	----

Convenant Wonen Tilburg 2020 – 2025	29
-------------------------------------	----

Convenant Studentenhuisvesting 2020 – 2025	30
--	----

Kennisas en Gebiedsvisie Kenniskwartier	33
---	----

BEANTWOORDING DEELVRAAG 1	35
----------------------------------	-----------

2 THEMA'S	36
------------------	-----------

Betaalbaarheid	36
----------------	----

Leefbaarheid	37
--------------	----

Maatschappelijke waarde	37
-------------------------	----

BEANTWOORDING DEELVRAAG 2	39
----------------------------------	-----------

3 STAKEHOLDERSANALYSE & SWOT-ANALYSE	40
---	-----------

Identificeren van de stakeholders	40
-----------------------------------	----

Primaire en secundaire stakeholders	40
-------------------------------------	----

Belangen, beperkingen, instrumentarium, zeggenschap	41
---	----

Relatieschema stakeholders	48
----------------------------	----

Strenght, Weakness, Opportunities en Threats	50
--	----

Confrontatiematrix	51
--------------------	----

BEANTWOORDING DEELVRAAG 3	52
----------------------------------	-----------

FASE 2	53
---------------	-----------

Leeswijzer	54
------------	----

Verantwoording	54
----------------	----

4 GRONINGEN	56
--------------------	-----------

Beleidsstukken	56
----------------	----

Problematiek en behoefte	56
--------------------------	----

Communicatie	57
--------------	----

Best practices	57
----------------	----

5 NIJMEGEN	59
-------------------	-----------

Beleidsstukken	59
----------------	----

Problematiek en behoefte	60
--------------------------	----

Communicatie	60
--------------	----

Best practices	60
----------------	----

6 MAASTRICHT	62
---------------------	-----------

Beleidsstukken	62
----------------	----

Problematiek en behoefte	63
--------------------------	----

Communicatie	63
Best practices	64
7 EINDHOVEN	66
Beleidsstukken	66
Problematiek en behoefte	67
Communicatie	68
Best practices	68
8 GEMEENTELIJKE ANALYSE	70
Beleidsstukken, behoefte, communicatie	70
Best practices	71
BEANTWOORDING DEELVRAAG 4	72
9 PRIVATE SECTOR	73
Werkwijze	73
Communicatie en problematiek	73
Behoeft	74
10 PUBLIEKE SECTOR	75
Sociale huisvesting in Tilburg	75
Werkwijze studentenhuisvesters in Nederland	75
Werkwijze SSH&	75
Communicatie	76
BEANTWOORDING DEELVRAAG 5	77
11 HERKENNING VAN INZICHTEN BIJ DE DOELGROEP	78
Werkwijze	78
Aandachtspunten	78
Behoeft	79
BEANTWOORDING DEELVRAAG 6	80
FASE 3	81
Leeswijzer	82
Verantwoording	82

12 STRATEGIEKAART	83
BEANTWOORDING DEELVRAAG 7	85
CONCLUSIE & AANBEVELING	86
CONCLUSIE	88
Aanpak	88
Communicatie	89
Betaalbaarheid	89
Leefbaarheid	89
Maatschappelijke (meer)waarde van de student	90
BEANTWOORDING HOOFDVRAAG	90
AANBEVELING	91
LITERATUURLIJST	92
FIGURENLIJST	96
INTERNE BIJLAGEN	98
1 PAPER BETAALBAARHEID	
2 PAPER LEEFBAARHEID	
3 PAPER MAATSCHAPPELIJKE WAARDE	
4 LOSBLADIGE NEDERLANDSTALIGE SAMENVATTING	
5 LOSBLADIGE ENGELSTALIGE SAMENVATTING	
EXTERNE BIJLAGEN	
6 INTERVIEWS	
7 PLANVOORRAAD OVERZICHT	
8 REFLECTIEVERSLAG	

SAMENVATTING.

Aanleiding

Het huisvesten van (internationale) studenten is een onderwerp met landelijke oriëntatie en aandacht. Het landelijk actieplan studenten (LAS) belicht het belang van een lokale aanpak. Ook binnen Tilburg is het huisvesten van deze doelgroep een complex vraagstuk. Om in te kunnen spelen op de toekomstige vraag vanuit prognoses en te kunnen voorzien in het aantal studenteneenheden benodigd bij de groeiambitie van Tilburg University, heeft de gemeente op 10 november 2020 het Convenant Studentenhuisvesting Tilburg 2020-2025 gesloten met de Tilburgse corporaties, onderwijsinstellingen en studentenraad.

Probleemanalyse

Ondanks dat deze nieuwe samenwerking zorgt voor beter begrip en afstemming van belangen onder de betrokken partijen blijft het sturen op met name maatschappelijke componenten zoals betaalbaarheid en leefbaarheid lastig. Dit is duidelijk terug te zien in de huidige planvoorraad. Deze voorziet vooral in zelfstandige eenheden in een hoog prijssegment gerealiseerd door private partijen. Hierdoor is een restopgave ontstaan van ca. 600 eenheden welke door de gemeente bij voorkeur onzelfstandig of zelfstandig tot de kwaliteitskortingsgrens van €442,- moeten worden gerealiseerd. Omdat het lastiger is te sturen op de benoemde maatschappelijke componenten bij private partijen wordt voor de uitvoering vooral gekeken naar WonenBreda. Zij zijn echter zeer beperkt in grondposities en financiële middelen. De belangen en inzet van zowel private als publieke partijen wordt voor een groot deel bepaald door landelijke wet- en regelgeving. Deze regelgeving omtrent zelfstandige en onzelfstandige eenheden in relatie tot huurtoeslag en de waardering aan de hand van het woningwaarderingssysteem (WWS) zorgt ervoor dat mogelijkheden beperkt zijn. Dit komt vooral doordat de bouw van onzelfstandige eenheden hierdoor voor veel partijen financieel minder aantrekkelijk is. Daarbij zorgt het lastig meetbaar en praktisch maken van maatschappelijke (meer)waarde voor een complexe opgave. Het is hierdoor moeilijk om met name partijen met winstoogmerk de meerwaarde in te laten zien en te stimuleren om er in te investeren. Dat degene die investeert (in financiële termen), niet automatisch degene is die ontvangt (in maatschappelijke baten) maakt het eveneens lastig om juist invulling te geven aan de restopgave en het verdere vervolg van studentenhuisvesting binnen Tilburg.

Doelstelling

Het doel van dit onderzoek is het aanrijken van handvaten om zowel binnen de convenantsamenwerking als algemene (stakeholders)aanpak van de studentenhuisvestingsopgave om te gaan met de opgave. Daarbij ligt de focus op het integraal creëren van maatschappelijke waarde, in het bijzonder gericht op de sociale component. Hierbij is de volgende onderzoeksvraag opgesteld: Op welke manier kunnen de convenantpartners een integrale bijdrage leveren aan de studentenhuisvestingsopgave, zodat naast economische waarde ook (sociaal) maatschappelijke waarde wordt gecreëerd?

Onderzoeksmethode

Om antwoord te geven op deze vraag is aan de hand van een 7-tal deelvragen zowel theoretisch als empirisch onderzoek uitgevoerd in twee fases. In fase 1 is theoretisch onderzoek verricht naar de actuele situatie, zijnde: context studentenhuisvesting in Tilburg, beleidsstukken en visies van de gemeente en een stakeholders- en SWOT-analyse. De gevonden inzichten zijn onderbouwd aan de hand van diepte-interviews met vertegenwoordigers van de convenantpartners. Ook zijn drie position papers geschreven om duiding te geven aan de thema's: betaalbaarheid, leefbaarheid en maatschappelijke waarde. Om inzicht te krijgen in mogelijke handvaten en toe te passen instrumenten, is in fase 2 empirisch onderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn vier casestudies gedaan naar de gemeente Groningen, Nijmegen, Maastricht en Eindhoven. Daarbij is gesproken met een private partij en een specifieke sociale studentenhuisvester om de overeenkomsten en verschillen te duiden én is een inspiratiesessie met een kleine vertegenwoordiging van de doelgroep gehouden, om te kijken in hoeverre zij zich aansluiten bij de gevonden inzichten. In fase 3 laat een strategiekaart, de aanbevolen stappen zien voor de uitvoering van de opgave.

Onderzoeksresultaten

Uit het onderzoek van fase 1 is gebleken dat huisvesting met een maximale woonlast tot €450,- als betaalbaar kan worden beschouwd. Hierbij is de aanwezigheid van sociale voorzieningen een belangrijke randvoorwaarde. Op het gebied van leefbaarheid biedt het betrekken van studenten bij ontwikkelingen en activiteiten perspectief. Veiligheid en

vertrouwen zijn hierbij belangrijke randvoorwaarden. Als het gaat over maatschappelijke (meer) waarde (van de student) biedt verbeterde communicatie met gemeenten en stimulatie van buurtontmoeting door huisvesters perspectief. De stakeholders- en SWOT-analyse laten zien dat de betrokkenheid van partijen in het convenant niet precies overeenkomt met de betrokkenheid van partijen bij de huidige studentenhuusvestingsopgave. Hierdoor biedt het nauwer betrekken van private partijen kansen. Ook landelijke wet- en regelgeving is een beperkende factor. Aanpassing hiervan biedt eveneens kansen maar zal niet zorgen voor een volledige oplossing van de opgave.

Uit het onderzoek in fase 2 is naar voren gekomen dat de belangrijkste overeenkomende strategie van de 4 bevraagde gemeenten inzet op een sterkere connectie met marktpartijen vanuit een actieve ambtelijke houding met ruimte voor flexibiliteit, waarbij Flexwonen en Magic Mix voorbeelden zijn van passende concepten. Op het gebied van communicatie gaat het vooral in op een sterke en duidelijk informatievoorziening van huur(rechten) en het vormen van een duidelijk aanspreekpunt, bij gemeenten, studenten vertegenwoordiging en vertegenwoordiging van private partijen. Op het gebied van betaalbaarheid wordt op verschillende manieren getracht een nauwe samenwerking met actieve (studenten-)huisvesters te bewerkstelligen en/ of afspraken met marktpartijen vast te leggen aan de voorkant. Op het gebied van leefbaarheid worden kansen gezien bij initiatieven vanuit de bewoners en studenten (op gebiedsgerichte schaal). Ook op het gebied van maatschappelijke waarde leveren praktische kleinschalig projecten op buurtniveau perspectief, zoals het platform WIJS (Wijk Inzet Jongeren en Studenten) waarbij studenten op vaste locaties diensten aanbieden en aan de slag gaan met maatschappelijke opgaven. Vanuit de markt is er behoefte aan eerder contact met gemeente en een duidelijker pakket van eisen en wensen om betere afstemming te creëren. Een belangrijk inzicht dat door de doelgroep wordt herkend is dat kansen voor profilering en binding op de lange termijn zich voordoen door het vergoten van de binding tussen opleidingen en de lokale werkgelegenheid.

De strategiekaart van fase 3 combineert de gevonden resultaten tot een aanbevolen strategie waarvan de uitwerking in de conclusie is opgenomen.

Eindconclusie

De aanbevolen strategie bestaat niet uit het proberen weg te nemen van beperkingen maar uit het benutten van sterktes en kansen én het aanpakken van zwaktes. Dit moet worden gedaan binnen de 5 categorieën waaruit de strategie is opgebouwd: aanpak, communicatie, betaalbaarheid, leefbaarheid en maatschappelijke waarde.

De aanpak wordt gekenmerkt door het inzetten op dynamisch contact met marktpartijen, met bijbehorende vindbare aanspreekpunten en een flexibele houding waarbij Flexwonen en Magic Mix goede voorbeelden zijn. Als aanvulling hierop kan adaptief programmeren

kansen bieden. Voor de aanpak van WonenBregburg kan het gebruik van een huurdersvertegenwoordiging specifiek gericht op studenten en bijbehorend digitaal platform positief bijdragen. De communicatie kan worden verbeterd door het opzetten van een actieve vakbond als toevoeging aan de activiteiten van de huidige studentenraad en het vervolgen van de pilot goed verhuurderschap met een actief en vindbaar huurteam. Engelstalige informatie is bij beiden van groot belang. Hard onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige eenheden zorgt er indirect voor dat snelle realisatie wordt bemoeilijkt. Een integrale samenwerking waarbij mogelijke manieren om afspraken te maken met marktpartijen worden onderzocht kan hieraan bijdragen. Mogelijke instrumenten zijn het gebruik van manifestaties, een anterieure overeenkomst, woonakkoord, kwaliteitseisenpakket of een doelgroepenverordening. Daarbij helpt het om geen duidelijk onderscheid te maken in type eenheid maar vooral te sturen op een maximale woonlast van €450,- in combinatie met sociale voorzieningen. Het individueel afrekenen van additionele kosten kan hierbij helpen. Om leefbaarheid te stimuleren kan gebruik worden gemaakt van een bottom-up strategie met duidelijk aanspreekpunt in de wijk. Maatschappelijke waarde is vooral zinvol op wijkniveau en praktische schaal. Hierbij kan een voorbeeld worden genomen aan WIJS en MATCH (waarbij studenten zich inzetten voor hun woonomgeving voor een bijdrage in de huurkosten is een interessant initiatief).

Aanbeveling

Voor de navolging van de aanbevolen strategie is het van belang dat alle betrokken stakeholders intern nagaan welke praktische handvaten voor hen te bewerkstelligen zijn en wat daarvoor nodig is. Als toevoeging daarop wordt aanvullend onderzoek aanbevolen op het gebied van dynamisch contact met marktpartijen, het samenstellen van een kwaliteitseisenpakket, het aangaan van een sterkere connectie tussen aanwezige studies en het werkveld én het vergoten van inzichten ten aanzien van de doorstroom.

DEFINITIES.

Appartement

Een appartement is een afzonderlijke woning die deel uitmaakt van een groter gebouw waarin nog meer woningen te vinden zijn (Huurwoningen, 2021).

Betaalbaarheid

Huisvesting met een maximale woonlast van 450,- euro per maand, mits sociale voorzieningen aanwezig. Nader gedefinieerd en toegelicht in het position paper 'Betaalbaarheid'.

Campuscontracten

Campuscontracten zijn tijdelijke huurcontracten voor studenten en promovendi in studentenkamers en -woningen. De huurder moet de woning binnen een half jaar na afronding van de studie of promotie verlaten. De huurder heeft reguliere huur(prijs)bescherming, met uitzondering van het recht op vervangende huisvesting als het contract wordt beëindigd. De meeste studentenhuisvesters gebruiken campuscontracten voor een groot deel van hun woningaanbod (Woonbond, 2016).

Contingenteringsafspraken (contingenten)

Contractuele afspraken tussen onderwijsinstelling en sociale (studenten) huisvesters. Dit is een reservering van een aantal kamers. De studenten hebben hierbij zelf een huurovereenkomst met de huisvester. Bij leegstand is de onderwijsinstelling verantwoordelijk, waarmee zij het financiële risico dragen (Cober, 2021).

Energieprestatie(-eis)

Een energieprestatie-eis is de eis die het Bouwbesluit 2012 stelt aan de energie-efficiëntie van een woning of een utiliteitsgebouw, uitgedrukt in een maximaal toelaatbare energieprestatiecoëfficiënt of EPC (Ensie, 2016).

Flexibel aanbod/ eenheden

Aanbod in de vorm van tijdelijke eenheden of eenheden te gebruiken voor meerdere doelgroepen. Flexwonen is een voorbeeld van huisvesting waar meerdere doelgroepen gehuisvest kunnen worden (Louman, 2021).

Grondposities

De mogelijkheid voor een potentiële planontwikkelaar om het juridisch eigendom te verwerven van een perceel op grond van een gesloten overeenkomst. Andere benamingen zijn een zakelijk recht op de grond of een ontwikkelrecht (Bod op uw pand, 2021).

Hotellicentie

Wet- en regelgeving geldend voor hotels. Wordt gebruikt voor short stay accommodatie (Trajectum, 2017). Hierdoor worden woonconcepten gebruikmakend van de licentie, niet belemmerd door het woningwaarderingstelsel bij het bepalen van de huurprijs, door buiten de Nederlands huurwet om te verhuren (Dekker-Willemsen, 2015).

Huurtoeslag

Huurtoeslag is een bijdrage van de overheid in de huurkosten. Het bedrag hangt af van de huur, het inkomen en het vermogen van de huurder (Nibud, 2021).

Kences-monitor (landelijke of lokale monitor studentenhuisvesting)

Het Kenniscentrum voor studentenhuisvesting Jaarlijkse landelijke en lokale monitor die cijfermatig inzicht geeft in de studentenontwikkeling, de behoefte van studenten en de vraag/aanbod verhouding van studentenhuisvesting. Inmiddels uitgegroeid tot de nationale standaard voor cijfers over studentenhuisvesting (Kences, 2021).

Kwaliteitskortingsgrens

De 'kwaliteitskortingsgrens' is een begrip uit de huurtoeslag. Ligt de huurprijs hoger dan deze grens, dan wordt er gekort op de huurtoeslag. Het heet 'kwaliteitskorting' omdat een hogere huur ook een kwalitatief betere woning met zich mee brengt. Ieder huishouden met recht op huurtoeslag betaalt hoe dan ook een deel van de huurprijs zelf. Het (inkomensafhankelijke) bedrag dat ieder huishouden met toeslag zelf moet betalen heet 'basishuur'. Het bedrag tussen de basishuur en de kwaliteitskortingsgrens wordt 100% vergoed door huurtoeslag. Daarboven is dat niet meer het geval. De kwaliteitskortingsgrens wordt ieder jaar door de overheid vastgesteld. Voor 2021 is dit €442,46,-. De kwaliteitskortingsgrens bepaald mede de betaalbaarheid van een zelfstandige woonruimte voor jongeren onder de 23 jaar, omdat zij tot deze grens recht hebben op huurtoeslag (Woonbond, 2021).

Leefbaarheid

Het ontstaan van een (groeiende) balans tussen de fysieke- en sociale component in de wijk, door een integrale aanpak van sociale partijen, studenten en bewoners, waarbij de veiligheid (schoon, heel en veilig) een belangrijke randvoorwaarde inneemt bij de waardering. De student staat bij deze waardering centraal door de grote impact en verantwoordelijkheid die zij aannemen. Nader gedefinieerd en toegelicht in het position paper 'Leefbaarheid'.

Maatschappelijke (meer)waarde van de student

Samenspel van economische, ecologische en sociale waardes waarbij meerwaarde van de student met name op sociaal vlak moet worden gestimuleerd door een bijdrage aan sociale cohesie, participatie en leefbaarheid op wijkniveau. Nader gedefinieerd en toegelicht in het position paper 'Maatschappelijke (meer)waarde van de student'.

Omzettingsvergunning

Een omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 2 van de Huisvestingsverordening Tilburg 2018 jo. artikel 21 van de Huisvestingswet is nodig indien een woonruimte van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte wordt omgezet, waarbij bewoning door 3 of meer personen plaatsvindt. Dit geldt niet wanneer alle bewoners samen een duurzame gezamenlijke huishouding voeren (Huisvestingsverordening Tilburg 2020, 2020).

Onzelfstandige wooneenheid/-woonruimte/-woning

Woonruimte(n) waarbij men een of meer van de wezenlijke voorzieningen, zijnde keuken, badruimte en/of toilet, gezamenlijk moet gebruiken en waarvan de deur van het privévertrek uitkomt op een gezamenlijke (verkeers)ruimte (Huisvestingsverordening Tilburg 2020, 2020).

Opkoopbescherming

Wetsvoorstel dat voorziet in een wijziging van de Huisvestingswet 2014. Met een dergelijke opkoopbescherming worden de juridische belemmeringen voor gemeenten om bestaande en betaalbare koopwoningen te beschermen tegen beleggers (die de reguliere woningen opkopen en tegen de maximale huurgrens te verhuren) weggenomen. Gemeenten zullen in de huisvestingsverordening gebieden kunnen aanwijzen waar deze opkoopbescherming – hetgeen in feite lijkt neer te komen op een verhuurverbod – geldt. De in deze buurt gelegen woningen mogen in dat geval niet worden verhuurd, tenzij de gemeente hiervoor een vergunning verleend (Steenbakkers & van Halsema, 2021).

Studio

Een appartement bestaande uit één kamer. Deze kamer beschikt over een keukenhoek en functioneert verder als woon- en slaapkamer. De douche en het toilet bevinden zich over het algemeen wel in een afzonderlijke ruimte (Huurwoningen, 2021). Een studio is een voorbeeld van een éénkamerwoning.

Woningwaarderingssysteem

Het woningwaarderingssysteem (WWS), ook wel bekend als het puntensysteem, is een systeem om de maximale huurprijs vast te stellen voor een sociale huurwoning. Hoe meer punten een woning waard is, hoe hoger de huur mag zijn. Het WWS wordt ook gebruikt om te wettelijk te bepalen of een huurwoning in de vrije sector valt. Woningen in de vrije sector zijn niet gebonden aan punten en maximale huurprijzen. Het Woningwaarderingssysteem heeft drie verschillende puntensystemen, voor: zelfstandige woonruimten, onzelfstandige woonruimten en woonwagens en standplaatsen (Huurwoningen, 2021).

WOZ-waarde

De WOZ-waarde van een woning is de door de gemeente geschatte marktwaarde van de woning. Deze waarde geldt vanaf de zogeheten waardepeildatum. Bijvoorbeeld: voor 2021 geldt de waardepeildatum 1 januari

2020. De gemeente baseert de geschatte waarde op ligging, oppervlakte en kenmerken binnen en buiten de woning. De Waarderingskamer houdt toezicht op de juiste bepaling van de WOZ-waarde door de gemeenten (Huurwoningen, 2021).

Zelfstandige wooneenheid/-woonruimte/-woning

Een woonruimte welke een eigen toegang heeft, al dan niet achter een gezamenlijke voordeur, en waarbij de keuken, badruimte en toilet niet gedeeld hoeven worden met andere bewoners van het pand (Huisvestingsverordening Tilburg 2020, 2020).

INLEIDING.



Leeswijzer.

In dit hoofdstuk is als eerste aandacht voor de aanleiding van het onderzoek. Hierna volgt een probleemanalyse, de meervoudige doelstelling en afbakening op vier onderdelen. De hoofdvraag en deelvragen geven de structuur van het onderzoek weer en volgen na de aanpak en afbakening. Als laatste worden de onderzoeksmethoden toegelicht. Hierbij worden per onderzoeksfase duidelijk welke methoden van onderzoek en analyses gebruikt zijn.

Verantwoording.

Dit hoofdstuk is opgesteld aan de hand van deskresearch naar actuele beleidsdocumenten (peildatum 17 juni) binnen de gemeente Tilburg en relevante artikelen over de studentenhuysvestingsproblematiek, zowel nationaal als lokaal. Daarnaast zijn inzichten en aannames gedaan naar aanleiding van de opdrachtgever.

AANLEIDING

Studenten vormen de drive en toekomst van de moderne stad. De gemeente Tilburg ziet hier kansen en wil bijdragen aan de bijbehorende huisvestingsopgave. Echter is het huisvesten van deze (bijzondere) doelgroep binnen het hoogstedelijk gebied een betaalbaarheids-, beschikbaarheids- en leefbaarheidsvraagstuk (Convenant Studentenhuisvesting Tilburg 2020 - 2025, 2020). De gemeente Tilburg is zich bewust van de faciliterende rol die het hierin vervult. Samen met haar partners uit de publieke sector is om deze reden op 10 november 2020 een convenant studentenhuisvesting vastgesteld. Hierin is de rolverdeling en bijdrage van de convenantpartners én omvang van de betreffende huisvestingsopgave voor de periode 2020-2025 bepaald. De aanleiding bestaat uit een drietal factoren, welke onder te verdelen zijn in landelijk en regionaal niveau.

Landelijke opgave (internationale) studenten.

Het huisvesten van (internationale) studenten is een onderwerp met landelijke oriëntatie en aandacht. Het LAS (Rijksoverheid, 2018) dient als onderlegger voor het Tilburgse lokale convenant. Het landelijke actieplan geeft vooral het belang van cijfermatig inzicht en een lokale aanpak weer. Door het sluiten van lokale convenanten kan maatwerk worden geleverd per gemeente en dragen de gemeenten gezamenlijk bij aan de landelijke opgave rond studentenhuisvesting. De specifieke behoefte aan huisvesting bij internationale studenten vraagt hierbij om gerichte aandacht. Deze staat dan ook centraal bij de opgave zoals vermeld in het opgestelde lokale convenant. Internationalisering is een belangrijk onderdeel op de agenda van de gemeente Tilburg. Daarnaast ambieert Tilburg University een groei van het aantal internationale studenten waardoor hier passende huisvesting voor nodig is.

Lokale aanpak.

De gemeente Tilburg ziet de meerwaarde van studenten in de stad. Bij de lokale aanpak moet allereerst een afweging worden gemaakt. Door de druk op de woningmarkt is er sprake van een bredere huisvestingsopgave in het sociale huursegment. Voor geschikte potentiële locaties wordt dan ook eerst afgewogen welke doelgroep(en) er gehuisvest gaat worden. Studentenhuisvesting mag daarnaast niet ten koste gaan van de reguliere sociale huisvestingsopgave en moet geen extra druk leggen op de leefbaarheid in de wijk.

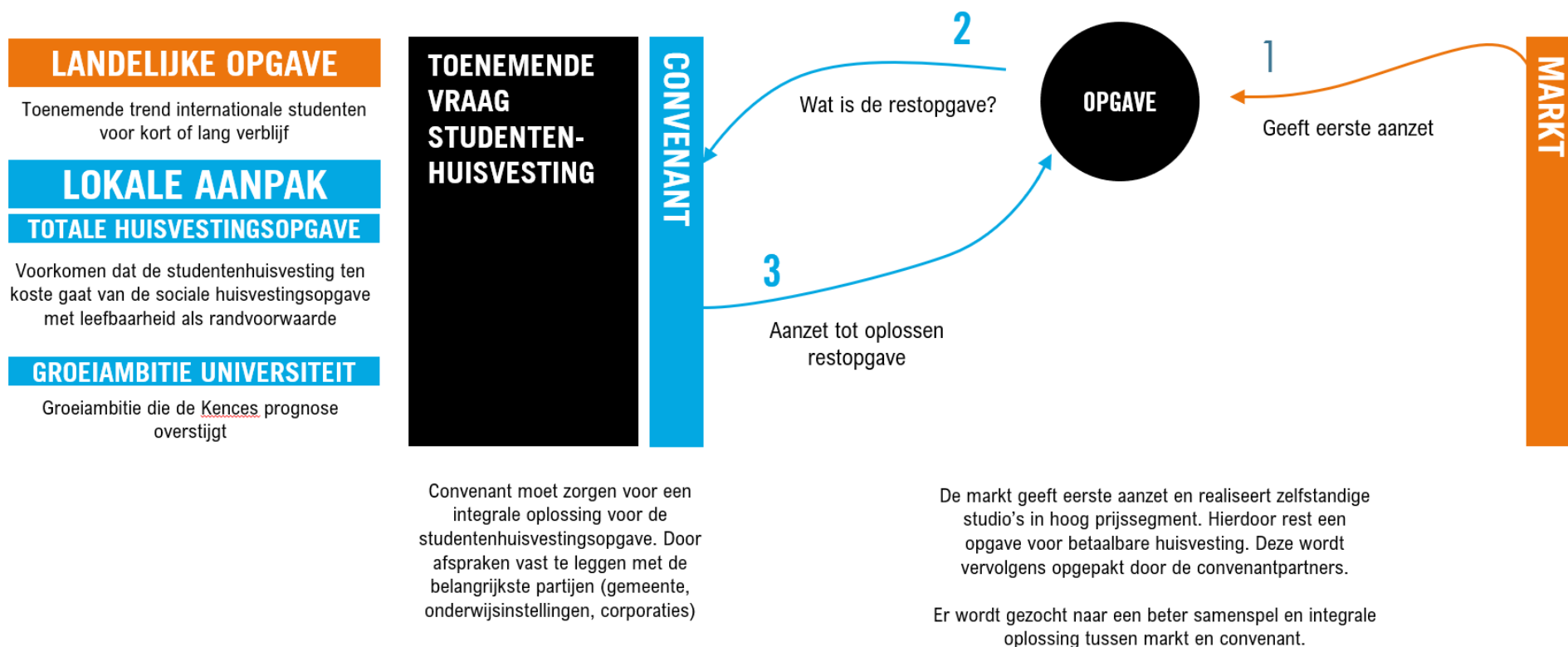
De opgave wordt ook beïnvloedt door de groeiambitie van Tilburg University. Met de vraag naar 2.500 nieuwe studenteneenheden overstijgt deze groeiambitie de prognose zoals deze in de Kences-monitor is voorspeld. Deze monitor vormt de nationale standaard voor het verschaffen van cijfermatige inzichten betreft vraag en aanbod en behoeften van studentenhuisvesting per gemeente.

Hbo-studenten aan Fontys en Avans zijn gezien de ontwikkelingen rond verhuisbewegingen in de afgelopen jaren minder geneigd te verhuizen naar Tilburg in de komende jaren. Op basis daarvan worden in totaal 600 studenteneenheden in mindering gebracht ten aanzien van de totale vraag. Dit resulteert in een netto behoefte van ca. 1.900 studenteneenheden voor de periode 2020-2025.

Het Convenant Studentenhuisvesting 2020-2025.

Het convenant is ondertekend door de gemeente en haar 6 partners waar de gemeente haar meerderjarige (prestatie)afspraken mee maakt. Hieronder vallen: Tilburg University, Fontys, Avans, WonenBreborg, TBV Wonen en de

Studentenraad. Het gemeenschappelijke doel van de convenantpartners is om de resterende behoefte van 600 studenteneenheden beter aan te laten sluiten op de vraag van de (internationale) studenten. Het betaalbaar houden van het studentenaanbod en de bijdragen van studenten aan leefbaarheid is hierbij het uitgangspunt. De rollen en verantwoordelijkheden van de partners ten aanzien van deze opgaven zijn bepaald. Echter zijn er nog veel onduidelijkheden en complexe opgaven die vragen om bruikbare handvaten om te komen tot een strategie voor de uitvoering van de opgaven. Dit is dan ook de hoofdaanleiding voor het opstellen van voorliggend onderzoeksrapport.



Figuur 1 Schema aanleiding (Auteur)

PROBLEEMANALYSE

Het convenant is een beleidsmatige samenwerking tussen partijen uit de publieke sector. Logischerwijs is de markt geen onderdeel van deze samenwerking, waardoor een splitsing ontstaat tussen de partij die handelt vanuit economisch belang (markt) en de partij die handelt vanuit maatschappelijk belang (beleid).

Ondanks dat het convenant een groot deel van de stakeholders mee neemt in het proces, blijven de belangen van de convenantpartners en de markt gescheiden. Hierdoor ontstaat een tweedeling in de uitvoering van de studentenhuisvestingsopgave.

Doordat beleid vaak een maatschappelijk belang heeft en een hoog abstractieniveau heeft, wordt slechts een deel van de opgave door de markt aangepakt. Zij hebben namelijk financieel belang bij de opgave. Dit deel betreft dan ook vaak de winstgevende en dure zelfstandige huisvesting. Voor de convenantpartners berust nu de opgave tot het realiseren van de restopgave. Deze bestaat grotendeels uit betaalbare onzelfstandige studenteneenheden met een grote maatschappelijke en sociale verantwoordelijkheid. Hierbij bemoeilijkt de beperkte financiële middelen en grondpositie van de gemeente en corporaties de opgave.

Ondanks dat het huidige proces (bij invulling van de restopgave) voorziet in de behoefte, ontstaat er een splitsing in het aanbod. Een integrale oplossing, waarbij de publieke en private partijen samenwerken aan de studentenhuisvestingsopgave zal bij doorzetten van de huidige gang van zaken uitblijven. Dit levert op de lange termijn problemen op voor zowel de markt, als voor de convenantpartners en de student als eindgebruiker.

Het uitblijven van een integrale oplossing en aanpak waarbij onvoldoende passende woningen worden gerealiseerd, zal op termijn resulteren in het

afnemen van de aantrekkelijkheid van Tilburg als studentenstad. Hierbij zal de gewenste internationale profilering mogelijk niet kunnen worden behaald. Als gevolg hiervan zal een mogelijke afname van het aantal studenten volgen. Dit resulteert in een minder interessant verdienmodel voor de markt.

De student zal vooral op korte termijn nadelige gevolgen ervaren zoals het niet vinden van passende huisvesting of een onprettige woonsituatie. Mogelijk gaat dit gepaard met een stijging van het aantal overlast gevende situaties op buurt- en wijkniveau. Een scenario wat voorkomen dient te worden.

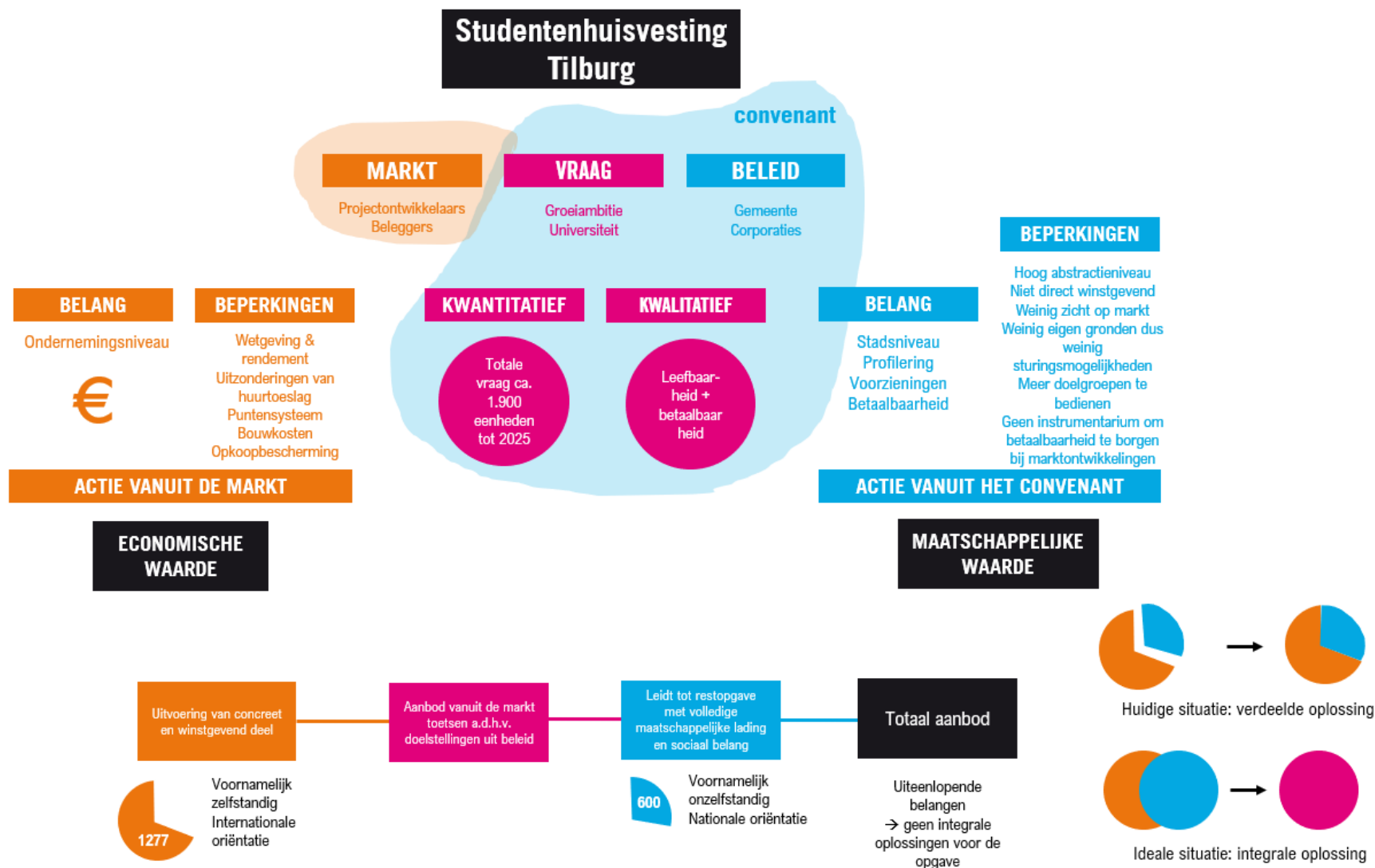
De schematische weergave in figuur 2 geeft inzicht in de processen, onderdelen en volgorde van de huidige gang van zaken die de problematiek vormen.

Cijfermatige toelichting.

Aan de hand van het convenant studentenhuisvesting is er sprake van een concrete kwantitatieve vraag van ca. 1.900 studentenwoningen in de periode 2020-2025. De gemeente Tilburg faciliteert de ruimtelijke vertaling van deze kwantitatieve vraag en zoekt naar handvaten om dit te doen met oog voor de beleidsonderdelen die ingaan op maatschappelijke waarden, zoals leefbaarheid.

Tot op heden zijn er (harde en zachte) plannen voor de plaatsing van 1.277 studenteneenheden op een aantal locaties tussen de Universiteit en Spoorzone waarvan er reeds 130 zijn opgeleverd. Echter beslaat deze voorraad voor 90% uit zelfstandige eenheden die vaak in een hoog prijssegment vallen. Deze zijn vanwege de relatief hoge huur vooral interessant voor studenten boven de 23 jaar door de te ontvangen huurtoeslag of een hoger besteedbaar inkomen. Echter is het wel van belang dat deze planvoorraad voldoet aan de maatschappelijke ambities op de lange termijn.

De resterende vraag van 600 eenheden richt zich op jongeren onder de 23 jaar. Betaalbaarheid is een belangrijke randvoorwaarde bij het huisvesten van deze doelgroep, waardoor het realiseren moeizaam verloopt.



Figuur 2 Schema probleemanalyse (auteur)

DOELSTELLING

De doelstelling is onderverdeeld in twee onderdelen gericht op de primaire en secundaire doelen van het onderzoeksrapport.

Primaire doelstelling.

Het primaire doel van dit onderzoek is het aandragen van een advies aan de gemeente Tilburg, doormiddel van een uitvoeringsstrategie voor de studentenhuisvestingsopgave in Tilburg naar aanleiding van het convenant.

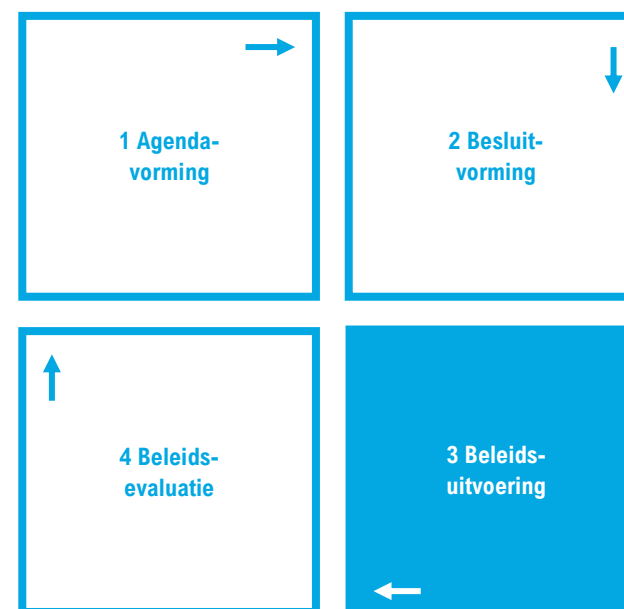
De uitvoeringsstrategie geeft inzicht in de stakeholdersaanpak en mogelijke vervolgstappen voor de restopgave en aanpak bij soortgelijke problematiek in de toekomst. Daarnaast schept de strategie handvaten waarmee de complexe open vraagstukken in convenant beantwoord kunnen worden. De uitkomsten hiervan worden gedeeld met alle convenantpartners om vervolgens samen met de private sector integraal naar een passend resultaat toe te werken. Het draagvlak en de haalbaarheid wordt vergroot door de belangrijkste stakeholders bij het proces te betrekken en te ondervragen tijdens het opstellen van de uitvoeringsstrategie.

Belangrijk is het rekening houden met betaalbaarheid als hoofdambitie, de leefbaarheid als rand voorwaardelijke ambitie en de maatschappelijke (meer)waarde als alomvattende ambitie.

De uitvoeringsstrategie dient dus als vervolg van het convenant studentenhuisvesting en is dienend voor een periode van vijf jaar. Hierna kan deze op de vervolgoopgave worden geactualiseerd.

Secundaire doelstelling.

De secundaire doelstelling is het aandragen van een onderzoeksrapport dat kan dienen ter inspiratie voor andere gemeenten met een soortgelijke problematiek of uitdagingen op het gebied van (maatschappelijke verantwoorde) studentenhuisvesting. Daarnaast raakt het onderzoek een tweetal SDG's (Sustainable Development Goals) waar landelijke en lokale aandacht voor is. Deze zijn (doel nr. 11) Duurzame steden en gemeenschappen en (doel nr. 16) Vrede, justitie en sterke publieke diensten.



Figuur 3 Positionering onderzoeksrapport in het reguliere beleidsproces (Auteur)

AANPAK EN AFBAKENING

Het voorliggende onderzoeksrapport is opgesteld binnen een tijdsbestek van 20 weken. Hierbij zijn de eerste 2 weken gebruikt voor het opstellen van een Plan van Aanpak en verdieping in de problematiek. Vanaf week drie is gestart met uitwerking.

Belangrijk is daarnaast het afbakenen van de opgave. Dit is gedaan op vijf aspecten.

- De eerste afbakening betreft het gebruik van beschikbare data als onderbouwing van het onderzoek. Hierbij zullen alleen de resultaten van de Lokale Kences monitor gehanteerd worden als onderlegger van kwantitatieve gegevens. In het convenant wordt echter nadrukkelijk vermeld, dat zowel voor de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte soms wordt afgeweken van de monitor. Hierdoor worden de harde cijfers die vermeld staan in het convenant als uitzondering gebruikt.
- Een tweede afbakening vindt plaats op basis van schaalgrootte. Het advies stopt bij een strategie op gemeentelijk niveau. Dit plan zal slechts ter inspiratie dienen op regionaal, provinciaal en mogelijk landelijk niveau. Een onderzoek naar de toepasbaarheid op deze schaalgroottes vraagt om verdiepend en/of verbredend onderzoek.
- Als derde is besloten om de situatie en invloed vanuit de corona-pandemie niet uitgebreid mee te nemen in de strategie. Aan de hand van diverse signalen is gekozen om uit te gaan van een niet impactvol scenario. Hierbij wordt uitgegaan van een minimale afwijking van standaard prognoses.
- Als vierde afbakening wordt de problematiek rond de verhuur van bestaand vastgoed door kleinschalige particuliere verhuurders beperkt tot de aanpak

van misstanden en communicatie. Ontwikkelingen van deze partijen worden op basis van schaal uitgesloten van het onderzoek.

- De uitvoeringsstrategie met bijbehorende strategiekaart gaat niet in op interne beleidsvoering van de betrokken convenantpartners en stakeholders waardoor financiële haalbaarheid en afweging van aanbevelingen niet is toegepast.

HOOFDVRAAG

**Op welke manier kunnen de
convenantpartners een integrale
bijdrage leveren aan de
studentenhuysvestingsopgave,
zodat naast economische waarde
ook (sociaal) maatschappelijke
waarde wordt gecreëerd?**

DEELVRAGEN

Fase 1

1. Welke motieven en ambities worden er behandeld in de beleidsstukken en visies van de gemeente Tilburg, die aan de studentenhuisvestingsopgave ten grondslag liggen?
2. Wat wordt verstaan onder betaalbaarheid, leefbaarheid en maatschappelijke waarde en welke praktische voorbeelden zijn er om dit te stimuleren?
3. Welke stakeholders spelen een rol bij de Tilburgse studentenhuisvesting en wat zijn hun: belangen, beperkingen, instrumentarium, zeggenschap en de relatie?

Fase 2

4. Welke beleidsprocessen en strategieën worden in andere gemeenten gebruikt voor de studentenhuisvestingsopgave?
5. Waarin verschillen en overeenkomen een marktpartij en een studentenhuisvester en hoe gaan deze partijen om met de studentenhuisvestingsopgave?
6. Welke inzichten worden door de doelgroep herkend?

Fase 3

7. Aan de hand van welke strategie kan het proces vervolgd en mogelijk geoptimaliseerd worden?

ONDERZOEKSMETHODEN

De onderzoeksmethode geeft de aanpak en opbouw van het onderzoeksrapport weer. Een leeswijzer en verantwoording zijn voorafgaand aan elke onderzoeksfase opgenomen. Hierin komen validiteit en betrouwbaarheid van de informatie aan bod. Door dit bij aanvang van elke fase te doen wordt er een vaste structuur gehandhaafd, en wordt overzichtelijk welke onderdelen waar in de verschillende hoofdstukken per fase terug te vinden zijn. Onderstaand is per fase aangeduid welke onderzoeksmethoden zijn toegepast.

Fase 1: Theoretisch onderzoek.

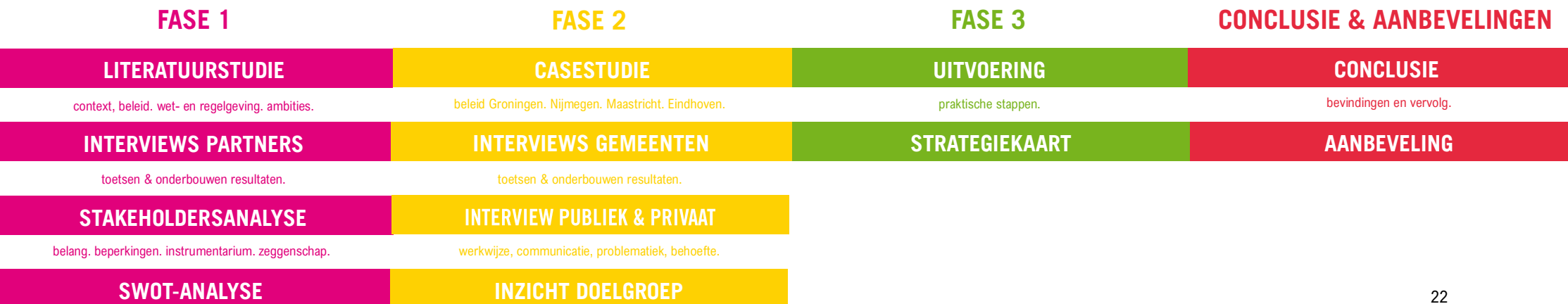
Tijdens Fase 1 staat het theoretisch onderzoek centraal. Hierbij is een literatuurstudie verricht naar de actuele situatie, beleidsstukken en visies binnen de Tilburg. De ambities van de gemeente en haar partners zijn gedefinieerd en opgenomen in drie position papers, die opgenomen zijn in de interne bijlagen. De bijbehorende wet- en regelgeving is hierin tevens opgenomen. Tot slot is er een stakeholdersanalyse en een SWOT-analyse uitgevoerd aan de hand van kwalitatief onderzoek. Deze zijn mede gevormd door diepte-interviews met de publieke partners van de gemeente Tilburg.

Fase 2: Empirisch onderzoek.

Tijdens Fase 2 staat het empirisch onderzoek centraal. De bevindingen en conclusies uit Fase 1 zijn hierbij als onderlegger gebruikt om vervolgens uit te zetten in een viertal casestudies. Hierbij zijn doormiddel van diepte-interviews, de vier gemeenten: Groningen, Nijmegen, Maastricht en Eindhoven geanalyseerd met eenzelfde toekomstige studentenhuisvestingsopgave. Daarnaast is er een kennis-/inspiratiesessie gehouden met studenten van de opleiding Ruimtelijke Ontwikkeling, aan de Avans ten aanzien van observaties en bevindingen uit Fase 1, om kwalitatieve behoeftes te toetsen. Als verbreding op de verkregen inzichten is daarnaast een marktpartij en een studentenhuisvester geïnterviewd.

Fase 3 en conclusie & aanbevelingen: Uitvoering

Tijdens Fase 3 zijn de verkregen inzichten verwerkt in een strategiekaart. Deze vormen de basis van de te nemen strategie uitvoering van de studentenhuisvestingsopgave in Tilburg. De praktische handvaten, instrumenten en referenties zijn toegelicht in de conclusie & aanbevelingen.



Figuur 4 Schema onderzoeksmethode (Auteur)

FASE 1.



Leeswijzer.

Onderzoeksfase 1 bevat een analyse naar de huidige situatie omtrent studenten en studentenhuisvesting in Tilburg. Als inleidend hoofdstuk wordt eerst ingegaan op de actuele en geprognoseerde studentenpopulatie in Tilburg. Hierop aansluitend worden de ambities van de gemeente ten aanzien van haar (toekomstige) studentenhuisvesting toegelicht in het tweede hoofdstuk. Het beleid vormt daarbij drie hoofdthema's Betaalbaarheid, Leefbaarheid en Maatschappelijke waarde die samenvattend zijn toegelicht naar definitie en praktische handvaten. De onderbouwing van deze thema's zijn opgenomen als interne bijlagen. Een stakeholdersanalyse volgt, waarbij het speelveld tussen de verschillende belanghebbenden bij de studentenhuisvesting is beschreven. In het laatste hoofdstuk van deze onderzoeksfase geeft een SWOT-analyse aan waar de stakeholders gezamenlijk aan kunnen werken om de studentenhuisvestingsopgaven verder te brengen.

Het hoofdstuk volgt een vaste structuur volgens de deelvragen die zijn opgenomen in de inleiding. Hierbij worden in deze onderzoeksfase dan ook de eerste drie deelvragen beantwoord. Deze worden toegelicht bij aanvang van elk deelhoofdstuk en beantwoord aan het eind van ieder hoofdstuk.

Verantwoording.

Voorafgaand aan onderzoeksfase 1 is het van belang om naast de structuur, de werkwijze van de fase en validiteit en betrouwbaarheid van de onderzoeksmethode en resultaten toe te lichten. In onderzoeksfase 1 staat het theoretische onderzoek centraal.

Validiteit.

De drie deelvragen zijn beantwoord doormiddel van het toepassen van drie verschillende onderzoeksmethoden. Voor deelvraag 1 is deskresearch gedaan naar beleidsstukken, visies, en wet- en regelgeving (om de onderliggende problematiek vermeld in de inleiding te onderbouwen). De onderzoeksresultaten zijn gevalideerd bij professionals uit het werkveld (waaronder de opdrachtgever) door het steeds kritisch afwegen of de vergaarde informatie de deelvraag kan beantwoorden. Voor deelvraag 2 én 3 is kwalitatief onderzoek gedaan naar stakeholders. Hiervoor zijn diepte-interviews afgenomen met de convenantpartners en twee ambtenaars – afdeling Ruimte – verantwoordelijk voor de uitwerking van de Gebiedsvisie Kenniskwartier. Daarnaast is uitvoerig overleg geweest met de opdrachtgever over het in kaart brengen van de primaire en secundaire stakeholders.

Betrouwbaarheid.

De vergaarde en geanalyseerde informatie is afkomstig uit actuele gemeentelijke beleidsdocumenten en openbare onderzoek-rapportages. Voor het afnemen van de diepte-interviews is contact opgenomen met de partners die binnen het Convenant Studentenhuisvesting 2020 – 2025 actief zijn en ambtelijke collega's van de opdrachtgever. Hierbij zijn de te bevragen onderwerpen uiterlijk één dag voorafgaand het interview toegestuurd. De interviews zijn digitaal afgenomen via het platform Microsoft Teams. Voorafgaand is ter goedkeuring het gesprek opgenomen waarna deze samenvattend is vastgelegd. Deze samenvatting is ter validatie voorgelegd aan de geïnterviewden voor eventuele op- of aanmerkingen. Deze zijn vervolgens verwerkt en is de overeengekomen versie gebruikt voor onderbouwing van de onderzoekresultaten. De interviews zijn te vinden in de externe bijlagen en te raad plegen via de opdrachtgever. Met TBV Wonen en de Studentenraad is geen mogelijkheid gevonden om binnen de planning een

contactmoment in te plannen. De beschreven informatie over deze partijen is aan de hand van deskresearch vergaard.

CONTEXT - STUDENTEN IN TILBURG

Tilburg telt in 2020 31.400 studenten. Dit is ca 15% van de totale bevolking. Hiervan studeren 29.100 studenten ook in Tilburg. Van het totaal aantal studenten wonen er 9.000 op kamers met gedeelde voorzieningen, 2.200 in een eenkamerwoning (studio) en 1.800 op een meerkamerwoning. Samen goed voor 13.000 studenteneenheden, de overige studenten zijn thuiswonend. Wat opvalt is dat het aandeel onzelfstandige kamers de meerderheid van de Tilburgse studentenhuysvesting omvat. Daarnaast is 'slechts' 42% van de totale voorraad in handen van corporaties. De meerderheid van de studenten huurt van een particuliere belegger of commerciële verhuurmaatschappij. Zij zijn hiermee een serieuze speler op de Tilburgse studentenhuysvestingsmarkt. Verder komt vanuit de lokale Kences Monitor naar voren dat de gemiddelde student in Tilburg 22,3 jaar oud is. 39% van het totale aantal studenten (hbo + wo) is ouder dan 23. Hiermee is het grootste deel jonger dan 23. Een belangrijk omslagpunt met betrekking tot betaalbaarheid en het ontvangen van huurtoeslag.

Op het gebied van (toekomstige) behoefte laat de lokale Kences Monitor Monitor (ABF Research, 2020), zien dat rekening houdend met woonlasten 15% van de verhuys geneigde studenten wil verhuysen naar een kamer met gedeelde voorzieningen, 50% naar een studio en 35% naar een meerkamerwoning. Gekeken naar de studenten die in een korte periode (binnen 6 maanden) willen verhuysen is er een verschil tussen vraag en aanbod opgemaakt. Hieruit komt een overschot van 410 kamers naar voren en een tekort van 520 studio's. Op de langere termijn (tot 2028) wordt een jaarlijkse afname van gemiddeld 300 hbo-studenten verwacht en een jaarlijkse stijging van gemiddeld 540 wo-studenten. Dit komt in 8 jaar neer op een groei van 2,3% op de totale studentenpopulatie. Verder wordt na studiejaar '23-'24 een daling verwacht van het aantal studenten aan het hoger onderwijs als gevolg van demografische krimp. Wel dient te vermelden dat de prognoses meer onzekerheden vertonen naarmate er verder vooruit wordt gekeken.

Boven op de prognose vanuit Kences, heeft Tilburg University een overstijgende groeiprognoze uitgesproken. Uitgaande van 43% uitwonend op het wo en een groei van 5.731 studenten, is er een behoefte van 2.500 eenheden. Door de verwachte terugloop van het hbo studenten, worden hierop 600 eenheden in mindering gebracht. Resulterende in een behoefte van 1.900 extra eenheden in het collegejaar '24-'25 (Convenant Studentenhuysvesting Tilburg 2020 - 2025, 2020).

Bij tekening van het convenant zijn ca. 1.300 eenheden in voorbereiding of recent gerealiseerd. Voornamelijk eenheden voor studenten boven de 23 jaar. Dit levert een restopgave van ca. 600 eenheden waarbij rekening wordt gehouden met 80% nationale en 20% internationale studenten waarvan gemiddeld 59% onder de 23 jaar is. Hieruit valt te concluderen dat de restopgave voornamelijk gericht is op de nationale studenten.

De totale opgave zoals beschreven in het convenant is hiermee goed voor een groei van 14,6% ten opzichte van de totale studentenhuysvestingsvoorraad in Tilburg. De 1.300 zelfstandige eenheden sluiten aan bij de benoemde woonwensen uit de lokale Kences Monitor. Het invullen van de restopgave levert de belangrijke bijdrage aan het waarborgen van de betaalbaarheid.

Doordat deze cijfers specifiek afbakenen op de huysvesting van studenten wordt de groep jongeren (niet-student) uitgesloten. Het inzicht in doorstroom(mogelijkheden) en verhouding tot de totale jongerenpopulatie en huysvesting ontbreekt hierdoor. Het maken van deze koppeling biedt kansen. Daarnaast is het lastig te bepalen of de resultaten uit de Kences monitor representatief zijn, gezien de woonwensen van de respondenten. Dit vanwege eventuele afwijkingen in de inzichten bij de respondenten op de huysvestingsmarkt.

	Kamers (onzelfstandig)	Studio (zelfstandig)	Meerkamerwoning (zelfstandig)	
Aandeel van de voorraad	69% 9.000	17% 2.200	14% 1.800	100% 13.000
Aandeel verhuur door corporaties	34% 3.060	78% 1.716	38% 684	42% 5.460
Gemiddelde oppervlakte	17 m²	24 m²	65 m²	25m²
Gemiddelde woonlast	€360,-	€470,-	€700,-	€426,-
Nieuw aandeel van de voorraad (schatting) Na toevoeging 1.900	62% 9.250	26% 3.850	12% 1.800	100% 14.900

1 ONDERLIGGENDE BELEIDSSTUKKEN & VISIES

Om er achter te komen welke ambities en motieven de gemeente Tilburg heeft ten aanzien van studentenhuysvesting is het van belang om het woonbeleid en de visiedocumenten van de gemeente Tilburg te analyseren. Hiermee wordt in dit hoofdstuk deelvraag 1: 'Welke motieven en ambities worden er behandeld in de beleidsstukken van de gemeente Tilburg, die aan de studentenhuysvestingsopgave ten grondslag liggen?', behandeld en beantwoord. Onderscheidt wordt gemaakt in: de Omgevingsvisie Tilburg 2040, de Woonagenda Tilburg 2020 – 2025, het Convenant Wonen, het Convenant Studentenhuysvesting 2020 – 2025 en de Gebiedsvisie Kenniskwartier.

De Omgevingsvisie Tilburg 2040.

Algemene ambitie en visie van Tilburg

De gemeente Tilburg heeft haar belangrijkste ambities en strategieën voor de ontwikkeling van Tilburg vastgelegd in haar omgevingsvisie (Omgevingsvisie Tilburg 2040, 2015). Hierin wordt uitgebreid beschreven hoe Tilburg zich internationaal, regionaal en stedelijk wil profileren en ontwikkelen door de jaren heen. Echter vormt de visie geen blauwdruk, en is het dienend als koers- en inspiratie document. Het is als het ware een kompas voor investeringen in het fysieke domein. Tilburg hoopt hiermee namelijk partijen uit te nodigen en te verleiden om samen aan de slag te gaan met de toekomst van de stad.

Juridisch gezien is het document een structuurvisie. Echter zet de gemeente Tilburg met het document een stip op de horizon voor de integrale ontwikkeling van de fysieke leefomgeving, en benoemt het daarom een omgevingsvisie. De visie biedt ruimte om initiatief te ontplooiën voor derden en reikt de de gemeente handvaten aan om haar strategie af te stemmen op het geschetste

toekomstperspectief. Een nieuwe stap in het ruimtelijk denken en een volgende fase in de ruimtelijke planning.

Tilburg tracht naar een vitale, duurzame stad in een moderne netwerksamenleving. De ontwikkelingen in de economie (Profit), de maatschappij (People) en de leefomgeving (Planet) gaan namelijk niet ten koste van elkaar, maar sluiten op elkaar aan en versterken elkaar. De visie van de gemeente vormt zich zo door de drie pijlers in balans te houden. Om deze drie pijlers in evenwicht te houden en haar ambities op grote en kleine schaal te ontwikkelen, verdeelt Tilburg haar strategie in drie schaalniveaus. Van groot naar klein zijn dit: de Brabantstrategie, de Regiostrategie en Stadstrategie. Binnen de Brabantstrategie vormt Tilburg University Campus een van de innovatieve knooppunten waar Tilburg op wil door ontwikkelen. In 2040 is dit een hoogwaardige locatie met veel groen, met een grote aantrekkingskracht die zorgen voor, het vasthouden van topwetenschappers uit binnen- en buitenland en het bieden van ruimte voor startende ondernemers (Omgevingsvisie Tilburg 2040, 2015).

Kennisuitwisseling en kennis-toepassing in 2040

Binnen de Brabantstrategie vormt Tilburg University Campus een van de innovatieve knooppunten waar Tilburg op wil door ontwikkelen. Samen met het knooppunt 'Binnenstad van de 21e eeuw', richten deze gebieden zich voornamelijk op kennis en creativiteit. In 2040 is de Tilburg University Campus een hoogwaardige locatie met veel groen, met een grote aantrekkingskracht dat kan zorgen voor het vasthouden van topwetenschappers uit binnen- en buitenland en ruimte biedt aan (startend) ondernemerschap. Het knooppunt heeft een integrale ontwikkeling doorgemaakt. Het station Tilburg Universiteit, de campus en Stadsbos013 is een onlosmakelijk geheel. De kennisontwikkeling

op de campus gaat hand in hand met de kennistoepassing. Het regionaal bedrijfsleven verbindt zich zo met het knooppunt. De student staat o.a. centraal en kan kennis uitwisselen door flexibel haar onderwijs te leren en toe te passen op de campus. Tilburg University ligt toe dat op de lange termijn de potentie richting de toekomst zowel in kwantiteit (groei van de aantallen studenten en kenniswerkers) als in kwaliteit ziet. Dit kan leiden tot een economische meerwaarde in het gebied. Een ware broedplaats herrijst en leidt tot een groeiende economische meerwaarde voor de stad. De uitvoering van het knooppunt zal met stakeholders (publiek en privaat) opgepakt worden. Hierbij is integratie van ruimte, (economisch) programma en infrastructuur aan de orde met oog voor de kwaliteiten ter plaatse (Omgevingsvisie Tilburg 2040, 2015).

Woonagenda Tilburg 2020 – 2025.

Ambitie en visie voor Wonen

De Woonagenda Tilburg 2020 – 2025 is een actualisering van de Woonvisie 2015. Er is gekeken welke punten niet meer actueel (genoeg) zijn en welke thema's tot 2025 om (verdere) uitvoering vragen. Zowel de betaalbaarheid als de beschikbaarheid van het wonen staat zeer onder druk in Tilburg, waardoor het belangrijk is dat de gemeente samen met haar partners het bouwtempo in de betaalbare woningvoorraad en het verduurzamen vast houden en waar mogelijk versnellen. Om de druk op te vangen zijn niet alleen meer aantallen woningen nodig als antwoord (kwantitatieve behoefte), maar zal ook kwalitatief gekeken moeten worden naar de te realiseren woningen. Dit kan zowel structureel aanbod zijn als tijdelijk aanbod. De volgende pijlers komen naar voren uit de agenda:

- **Aantrekkelijkheid:** divers aanbod in elke wijk met wooncarrière voor elke bewoner;
- **Bestaanszekerheid:** zekerheid dat iedereen betaalbaar kan wonen (met specifieke aandacht voor kwetsbare groepen);
- **Zelfredzaamheid:** de groeiende groep thuiswonende ouderen moet zoveel mogelijk zelfredzaam zijn;

- **Duurzaamheid:** richting geven aan energietransitie, klimaat en circulariteit in de wijk;
- **Data-gestuurd en wijkgericht:** een specifieke wijkaanpak met adequate dataregistratie als voorwaarde.

Aantrekkelijk wonen voor spoedzoekers

Binnen de Woonagenda worden verschillende doelgroepen benoemd die moeilijk betaalbare beschikbare huisvesting kunnen vinden. Daarbij valt op dat de urgentie rondom de doelgroep spoedzoekers flink is toegenomen. Hieronder vallen onder andere: “studenten en afgestudeerden, arbeidsmigranten, mensen die gescheiden zijn, kenniswerkers, mensen die uitstromen uit beschermde intramurale woonvormen en uit de maatschappelijke opvang en statushouders”. Na het inspelen op vraag vanuit deze spoedzoekers, is het vaak nog steeds lastig voor de doelgroep om betaalbare huisvesting te vinden. Het toevoegen van nieuwe woningtypen en woonvormen met een goede basiskwaliteit kan ten dele antwoord geven op de woningnood bij deze groepen. Druk op de reguliere betaalbare woningvoorraad kan hiermee dan ook voorkomen worden. Daarnaast is het belangrijk dat er bestaanszekerheid ontstaat bij deze diverse doelgroep. Zo wil de gemeente met haar partners, doormiddel van transformatie, woningdeling en door faciliteren van tijdelijke woningen bij de nieuwbouwopgave een aantrekkelijk stad creëren waar diverse doelgroepen zich graag samen willen binden aan de stad (Gemeente Tilburg, 2020).

Convenant Wonen Tilburg 2020 – 2025.

Vanuit de Woonagenda is het nieuwe Convenant Wonen Tilburg 2020 – 2025 aangesteld op 30 september 2020. Binnen het Convenant Wonen wordt op hoofdlijnen beschreven hoe de gemeente, de corporaties, de Stedelijk Bewoners Overleg Tilburg (SBOT) én voor het eerst de zorgpartijen en maatschappelijke instanties de komende convenantperiode van 5 jaar in willen zetten op een duurzame, inclusieve en ongedeelde stad, waarbij de woningmarkt, betaalbaar, toegankelijk, evenwichtig en divers is. De corporaties zijn hierin leidend en verantwoordelijk voor de Tilburgse opgave. Het SBOT betreft de Tilburgse huurders bij de opgave. De afspraken zijn flexibel van aard. Zo kan elk jaar overwogen worden of er bijgestuurd moeten worden op het Convenant Wonen.

De Woonagenda behandelt wederom een aantal thema's waar zij de grootste uitdagingen in zien voor de komende convenantperiode (Convenant Wonen Tilburg 2020 - 2025, 2020)

- **Het woningtekort:** inzetten op de groeiende vraag in sociale sector en aandacht voor extramuralisering, transformatie en het groeiende tekort aan woningen voor middeninkomens;
- **De bestaanszekerheid:** sturen op woonlasten bij de sociale doelgroep;
- **De leerbaarheid van wijken die onder druk staat:** hernieuwde aandacht voor transformatie van buurten met sociaal economische problemen;
- **Energietransitie, verduurzaming en klimaatadaptatie:** doormiddel van Transitievisie Warmte en Wijkuitvoeringsplannen, Uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie en Koel Tilburg in 2050;
- **Kwetsbare bewoners:** steeds complexere doelgroep in corporatiewijken geeft druk op draagkracht en onderlinge tolerantie;
- **Beperkte financiële ruimte voor de convenantpartners:** kasstromen staan onder druk bij corporaties door beperkte huurinkomsten, en tegenoverstaande toenemende exploitatiekosten, de stijging van de verhuurdersheffing en de vennootschapsbelasting;
- **Studentenhuisvesting:** binnen het Convenant Wonen wordt ook specifiek gekeken naar de doelgroep studenten. Benoemd wordt dat hier een gerichte aanpak voor nodig is. Hierdoor is het Convenant Studentenhuisvesting Tilburg 2020 – 2025 opgesteld.

Convenant Studentenhuisvesting 2020 – 2025.

Het doel van het convenant is vraag en aanbod van studentenhuisvesting beter op elkaar aan te laten sluiten. Hierbij wordt samenwerking gestimuleerd tussen gemeente Tilburg, WonenBreda, TBV Wonen, Tilburg University, Avans, Fontys en de Studentenraad. Op deze manier vormt het convenant een eerste

instrument waarmee de gemeente alle partners uit het sociale domein mee krijgt in de opgave om meerwaarde te realiseren voor de uitwonende studenten en omwonenden van studentenwoningen in de stad Tilburg. De inzet per partners is hierin dan ook beschreven.

Het streven is om 1.900 wooneenheden voor studenten te realiseren waarmee voorzien wordt in de groeiprognose en groeiambitie van Tilburg University. Belangrijk is dat er naast kwantitatieve aantallen oog is voor kwaliteit en daarmee de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de stad te bevorderen voor alle bewoners. Bij tekening van het Convenant op 10 november 2020 zijn circa 1.300 zelfstandige wooneenheden al in voorbereiding of recentelijk opgeleverd. Echter zijn deze hoofdzakelijk voor de doelgroep 23 jaar en ouder. Hierdoor rest er nog een opgave in het betaalbare segment. Bij de restopgave van 600 eenheden is het van belang dat deze voornamelijk bestaan uit onzelfstandig wooneenheden, om aantrekkelijk en betaalbaar wonen te kunnen realiseren voor de resterende doelgroep (Convenant Studentenhuisvesting Tilburg 2020 - 2025, 2020)

Huidige planvoorraad studentenhuisvesting

Binnen de studentenhuisvestingopgave moet voor de komende jaren met name voor de internationale studenten structureel aanbod gerealiseerd worden. Hiervoor zijn op het moment van schrijven reeds plannen/projecten opgeleverd en liggen er harde plannen in voorbereiding, waarbij de procedures lopen. Daarnaast liggen er zachte plannen waarbij de haalbaarheid nog voor realisatie getoetst moet worden. In figuur 5 is de plankaart weergegeven met de huidige planvoorraad.

De bouw van 'The Rumour' aan de Gasthuisring is reeds afgerond en voorziet in 60 zelfstandige eenheden onder de liberalisatiegrens. Daarnaast is ook het project 'MIDI' reeds opgeleverd en voorziet in 67 eenheden boven de liberalisatiegrens (hoog segment vanaf vanaf €1000,-). Reitseplein 15 zal volgens planning medio 2021 worden gebouwd en voorzien in 450 eenheden waarvan 382 zelfstandig en 68 onzelfstandig, beide onder de liberalisatiegrens. 'The Red Brick' is in procedure voor bestemmingsplanherziening en omvat 96 eenheden in een nog onbekende prijsklasse. De 'Young Professional Campus' zal worden gebouwd vanaf juni 2022. Het woonprogramma en de behorende prijsklasse per eenheid zijn nog onbekend. Voor de Avans locatie is in december 2020 een omgevingsvergunning ingediend voor een tijdelijke (10 jaar)

'Cobbencampus Lite'. Hier werden 200 zelfstandige en 100 onzelfstandige eenheden verwacht ter realisatie. Echter is dit aantal gereduceerd naar 200 volledige zelfstandige eenheden, waardoor de onzelfstandige eenheden zijn komen te vervallen. Hierbij valt 50% onder de eerste aftoppingsgrens en 50% onder de reguliere huur volgens het WWS. Een uitgebreid overzicht van de planvoorraad is opgenomen in bijlage 2 van de externe bijlagen.

Communicatie

Binnen het convenant zijn twee groepen aangesteld. De bestuurlijke stuurgroep en de ambtelijke werkgroep. De bestuurlijke stuurgroep bestaan uit de vertegenwoordigers uit het convenant. Zij hebben minimaal 1 keer in het laatste kwartaal overleg met elkaar. Deze meetings worden georganiseerd door de werkgroep. De werkgroep bestaat uit medewerkers van de convenantpartners. Zij hebben minimaal 1 keer in het halfjaar formeel overleg met elkaar over het monitoren van de studenten behoefte en vraag, het opstellen van een jaarplan en het toezien op de uitvoering van de gestelde afspraken in het convenant. Wanneer de partners nieuwe kansen en initiatieven tegenkomen dan zal er informeel contact plaatsvinden met de partijen die daar belang bij hebben.

Werkwijze en organisatie tot op heden

In het convenant komen een aantal kansen en praktische opgaven naar voren die kunnen bijdragen aan de uitvoering van de opgaven. Deze zijn in fase 2 opgenomen in het overzicht van de gemeentelijke analyse.

Strategie

- De gemeente Tilburg voert in haar werkgroepen met haar partners onderzoek uit naar de meerwaarde van studenten voor de stad Tilburg
- Tijdelijke locaties worden gezien als innovatief alternatief
- Er loopt momenteel een Pilot Goed Verhuurderschap, waardoor beter ingespeeld kan worden op onwenselijke verhuurpraktijken
- Als onderdeel van de opgave het contingeringsaanbod van Tilburg University waarover zij afspraken maakt met aanbieders van studentenhuysvesting (corporaties en marktpartijen) willen verhogen, om zo de positie van internationale studenten op de woningmarkt te verbeteren.

Betaalbaarheid

- Indien er beschikbare gemeentelijke gronden zijn worden de grondprijzen (van gemeentelijke grondposities) passend gemaakt voor betaalbare studentenhuysvesting

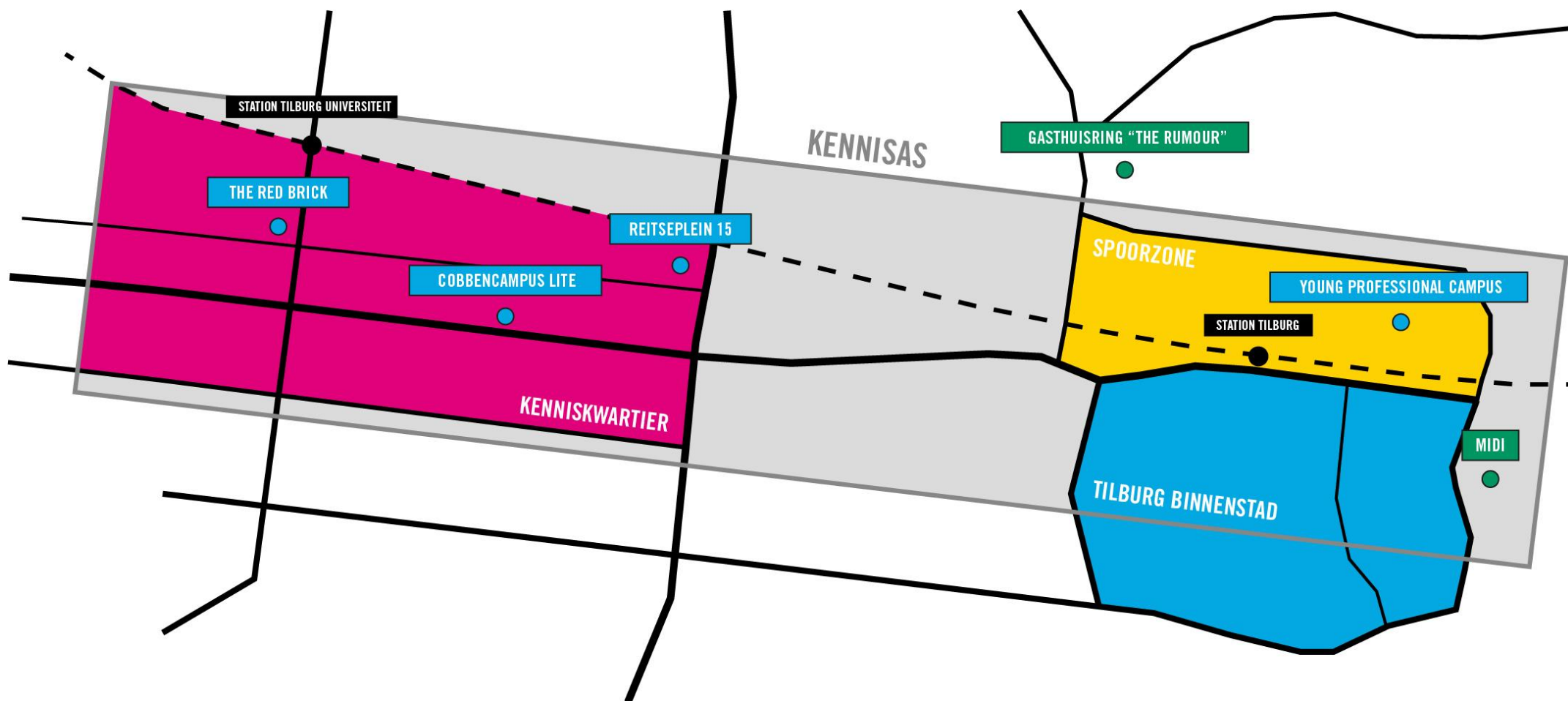
Leefbaarheid en maatschappelijke waarde

- De gemeente ziet kansen in Magic Mix als verbinding tussen doelgroepen op locatie

Conclusie

De opgaven die er nu liggen zijn vooral bedoeld voor de internationale student. Veel van de genoemde plannen worden zelfstandige wooneenheden in een hoger prijssegment. Dit resulteert in een verhouding van: 985/1277 zelfstandige eenheden ten opzichte van de totale planvoorraad. Twee complexen zijn reeds gerealiseerd op de Gasthuisring en Heuvelring. Het programma bestaat uit 167 zelfstandige wooneenheden voor de internationale studenten. Voor de restopgave worden ongeveer 600 eenheden benodigd ter realisatie, binnen de convenantperiode van 5 jaar. WonenBredburg geeft aan 380 wooneenheden (met name onzelfstandig) te willen realiseren mits grondposities zich voordoen.

- Gerealiseerd
- Harde plannen



Figuur 5 Kaart planvoorraad (Auteur)

Kennisas en gebiedsvisie Kenniskwartier.

De Kennisas in Tilburg

De Kennisas vormt in de Tilburg de toekomstige plek waar kennis uitwisseling voorop staat. Meerdere doelgroepen worden hier bijeen gebracht voor studie, werk en wonen. Het gebied is opgedeeld in deelgebieden, ieder met een eigen aanpak en visie die aansluiten op de ambities vanuit de omgevingsvisie van Tilburg. De drie hoofdeelgebieden vormen het Kenniskwartier, de Spoorzone en de Binnenstad 21^e eeuw, zoals te zien op figuur 5. De Spoorzone en vooral het Kenniskwartier vormen de potentiële broedplaatsen voor jong talent en huisvesting van Nederlandse en Internationale studenten.

Het Kenniskwartier

Het Kenniskwartier is een van de deelgebieden en lokaliseert zich aan het westelijke uiterste van de Kennisas. Hier bevindt zich Tilburg University, Station Tilburg Universiteit en de wijk Tilburg West. Voor dit deelgebied is een visiedocument opgesteld: Gebiedsvisie kenniskwartier. “De ambitie van het Kenniskwartier is om er een toekomstbestendig, levendig, dynamisch en inclusief woon-werkgebied van te maken en kansen te creëren om uit te groeien tot een belangrijke (boven)regionale pijler van de Kennisas”. Het gebied biedt dan ook veel ruimte voor nieuwe wooninitiatieven en opgaven en vormt een nieuwe broedplaats voor experimenten zowel hoogstaand als laagdrempelig ondernemen. Hier is veel aandacht en ruimte voor studenten om zich te kunnen ontplooiën en zich te kunnen huisvesten. Het station moet een nieuw centraal kennisknooppunt vormen die de kennisgebieden er om heen met elkaar verbindt (Evers, 2020).

Interview met de programmamanager van het Kenniskwartier

Robert Opdorp (Projectleider Stedelijke Ontwikkeling, 2021), is programmamanager van het Kenniskwartier. Hij vertelt dat de gebiedsvisie dient als inspiratie en aanjager voor interventies die mogelijk zijn in het gebied, zodat planontwikkelaars en grondeigenaren met nieuwe initiatieven komen die passen bij de filosofie van de gemeente. Wanneer een initiatief wordt ingediend drukt hij aan de voorkant op het programma, zodat er uiteindelijk niet alleen in het duurdere segment wordt verhuurd. De studentenhuisvesting Reitsecampus op het Reitseplein wordt op korte termijn gerealiseerd en vormt een voorbeeld waar

ze zoveel mogelijk hebben gestuurd op divers programma. Het toevoegen van voorzieningen was daarbij een belangrijke randvoorwaarde. Opdorp benadrukt dat er naast het doordrukken van het prijssegment, meer mogelijkheden zijn in het sturen op de grote van de woningen, de type studenten en waar de behoefte ligt van deze studenten. Hier liggen onbenutte kansen die bij kunnen dragen aan het convenant.

In veel kennissteden met een Universiteit wordt gedacht om uitbreiding van studentenhuusvesting deels op eigen terrein te realiseren. Tilburg University wil echter haar gronden uitsluitend gebruiken voor onderwijsdoeleinden, waardoor hier minder mogelijkheden liggen voor uitbreiding van de studentenhuusvesting. Dit gebied is wel de uitgelichte kans om te voorzien in nieuw aanbod, waarbij potentieel ligt bij het mixen van verschillende doelgroepen.

De Abij- en Torenbuurt vormt belangrijk aandachtsgebied in het Kenniskwartier, waar een sociale problematiek heerst. Gedacht wordt aan het experimenteren met studenteninitiatieven van de betreffende studies en expertises in het gebied. Hier zijn nog geen handvaten en concrete initiatieven voor, maar biedt wel potentieel om samen te werken met studenten aan problemen in de buurt.

Dit sluit aan op de City Deal Kennis Maken Tilburg waarbij een eerste initiatief dubbele duurzaamheid is opgezet. Hierbij willen ze de fysieke component koppelen aan de sociale problematiek in de wijk. De wijken Noord, West (waaronder de Abij- en Torenbuurt), Groenenwoud vormen de dienen als focuswijken, waarbij een sociaal projectleider voor de sociale aanpak tussen partners en bewoners zorgt. Dit moet uiteindelijk resulteren in een Sociaal Innovatieve Wijk aanpak Tilburg. Onderzoekers, docenten en studenten denken van Tilburg University, Fontys en de gemeente Tilburg denken hier over mee om de aanpak ook toepasbaar te maken in andere wijken. Echter zijn er nog geen concrete handvaten die hier aan bijdragen. Hiervoor worden dan ook kennissessies, gezamenlijke onderzoeksprogramma's georganiseerd waarbij instrumenten worden ontwikkeld. Ook hierbij zijn geen concrete en duidelijke resultaten over te vinden (Agendastad, 2019).

Strategie Kenniskwartier in twee fasen

Binnen de visie wordt een strategie geformuleerd die wordt verdeeld in twee fasen: op de korte termijn (tot 2025) aansluitend op de convenantperiode én voor de lange termijn (2040) aansluitend op de Omgevingsvisie Tilburg 2040. Voor de korte termijn sluit de visie aan op de plannen en opgaven die al in voorbereiding waren voor de gestelde visie óf tijdens het opstellen van de visie opgesteld zijn (Evers, 2020).

Voor de korte termijn betekent dat:

- Het opstellen van een toekomstbeeld voor de Torenbuurt in nauwe dialoog met bewoners: inzetten op sociale samenhang van bewoners, en ontwikkelen van een nieuwe duurzame leefomgeving door aanpakken complexen van Tiwos en de openbare ruimte;
- De ontwikkeling van de Reitse Campus vormgeven: inzetten op samenhang van woon-, werk-, winkelgebied met een uitstekende bereikbaarheid en autoluw plein naar Tilburg University;
- Het opstellen van een handelingsperspectief voor Station Tilburg Universiteit: inzetten op vormgeving eenheid met de omgeving
- De doorontwikkeling van de campus Tilburg University faciliteren: inzetten op groei van flexibel uitwisselen van kennis;
- Faciliteren lopende projecten (Meerkoldreef, Westermarkt, etc.): inzetten op ontwikkeling aantrekkelijk winkelgebied en herontwikkeling Boerke Mutsaers en Fontys.



Figuur 6 Kaart ontwikkeling Kenniskwartier fase1 (Evers, 2020)

Voor de lange termijn betekent dat:

- Focus op realisatie Station Tilburg Universiteit e.o.;
- Invulling geven aan toekomstig profiel bedrijventerrein Dionisius Koolenlaan;
- Meer focus/acquisitie op programma bedrijvigheid/ kantoren, complementair aan Spoorzone;
- Oppakken opgaven aan zuidkant Kenniskwartier (Cobbenhagenlaan e.o.).



Figuur 7 Kaart ontwikkeling kenniskwartier fase 2 (Evers, 2020)

BEANTWOORDING DEELVRAAG 1

Welke motieven en ambities worden er behandeld in de beleidsstukken en visies van de gemeente Tilburg, die aan de studentenhuisvestingsopgave ten grondslag liggen?

De Omgevingsvisie Tilburg 2040 dient als breed koers- en inspiratiedocument voor (lokale) partijen die samen met de gemeente de stad van morgen willen ontwikkelen en vormgeven. Er wordt door de gemeente getracht naar een vitale, duurzame stad in een moderne samenleving. Dit door de economie, maatschappij en leefomgeving in evenwicht naar een hoger niveau te brengen. Tilburg University Campus vormt het gebied rond de Universiteit en het station Tilburg Universiteit, benoemd in de Brabantstrategie, waar kennis en creativiteit centraal staat. Een nieuw hoogwaardig en groen knooppunt dat topwetenschappers, studenten en jong-ondernemers uit binnen- en buitenland zal aantrekken en vasthouden.

De Woonagenda Tilburg 2020 – 2025 is een actualisering van de woonvisie uit 2015 en geeft de urgentie van spoedzoeker (waaronder studenten) aan. Er wordt vooral ingezet op betaalbaarheid, beschikbaarheid en bestaanszekerheid bij deze doelgroep. Dit doen de gemeente en haar partners door het faciliteren van nieuwbouw, transformatie, woningdeling en tijdelijke woningbouw.

In het Convenant Wonen wordt op hoofdlijnen beschreven hoe: de gemeente, de corporaties, de SBOT, zorgpartijen en maatschappelijke instanties de komende convenantperiode in willen zetten op het gebied van wonen. Voor het huisvesten van studenten is een verdiepend convenant opgesteld: het Convenant Studentenhuisvesting 2020 – 2025. Het doel is om vraag en aanbod van studentenhuisvesting beter op elkaar aan te laten sluiten en vanuit samenwerking tussen de convenantpartners: gemeente Tilburg, WonenBreda, TBV Wonen, Tilburg University, Avans, Fontys en de Studentenraad. Om tot een vraag/aanbod balans te komen wordt getracht naar de realisatie van 1.900 eenheden. Voornamelijk voor de internationale studenten. Het convenant zet aan tot de aanpak en invulling van de restopgave die er momenteel ligt, bestaande uit 600 eenheden. Deze zijn met name bedoeld voor het onzelfstandige en relatief betaalbare segment. Voor de realisatie wordt vooral gekeken naar het Kenniskwartier op de Kennisas. In de Gebiedsvisie Kenniskwartier wordt beschreven hoe een uitwisseling van kennis voorop staat in het gebied. De doelstellingen uit de omgevingsvisie komen hierin terug. Initiatieven worden genomen voor een sociale innovatie wijkaanpak Tilburg, maar hier zijn nog geen praktische handvaten voor.

2 THEMA'S

In de bestudeerde beleidstukken en visies worden een aantal prominente ambities beschreven. Binnen een veelvuldigheid van begrippen speelt een drietal thema's de belangrijkste rol; betaalbaarheid, leefbaarheid en maatschappelijke waarde. Om grip te geven aan de betekenis van de begrippen in relatie tot de studentenhuisvestingsopgave in Tilburg is een drietal position papers geschreven over deze onderwerpen. Hierin wordt zowel een hanteerbaar begrip, als behorende praktische voorbeelden benoemd die bij kunnen dragen aan het thema. De position papers met onderbouwing zijn opgenomen in de interne bijlagen.

Betaalbaarheid.

Kwantitatief gezien kan voor de Tilburgse student een maximale woonlast van 450,- als betaalbaar worden beschouwd. Dit sluit aan, bij de in het convenant als betaalbaar bestempelde onzelfstandige en zelfstandige eenheden tot de huurtoeslaggrens.

Kwalitatief gezien ondersteunen zowel de Lokale Kences-monitor als de geïnterviewde convenantpartners de nood en behoefte tot het inzetten op betaalbare eenheden met mogelijkheden tot sociale interactie voor de beoogde doelgroep (studenten onder de 23 jaar).

De huidige wet- en regelgeving zorgt ervoor dat de bouw van betaalbare huisvesting voor studenten wordt bemoeilijkt. Zo zorgt een ongelijke benadering in het WWS ervoor dat zelfstandige woningen op basis van een aantal criteria punten kunnen scoren waar onzelfstandige woningen dit niet kunnen. Hierdoor ontstaat een belangrijke splitsing. Ook zorgen de restricties op de huurtoeslag voor verschil. Waar zelfstandige eenheden in aanmerking komen voor huurtoeslag is dit voor onzelfstandige eenheden niet het geval. Ook wordt

huurtoeslag onder de 23 jaar alleen toegekend wanneer de huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens valt. Door de huidige energetische eisen is het nieuwbouwen van betaalbare en onzelfstandige eenheden hierdoor erg lastig.

Dit sluit aan bij de erkenning van het ministerie van BZK om te kijken naar mogelijke beleidsmatige aanpassingen om de bouw van onzelfstandige eenheden in de toekomst te stimuleren en betaalbaarheid te waarborgen. Hierbij wordt gedacht aan het uitbreiden van de huurtoeslag voor onzelfstandige eenheden, het veranderen van het WWS en het toepassen van een objectsubsidie bij de bouw van onzelfstandige eenheden. Deze geluiden kunnen echter nog niet worden opgenomen in het onderzoek omwille van de directe haalbaarheid.

Uitgaande van de huidige situatie waarbij door de beschreven wet- en regelgeving voor de student kostentechnisch weinig verschil is tussen nieuw gebouwde zelfstandige en onzelfstandige eenheden, moet worden ingezet op een combinatie van betaalbaarheid en beschikbaarheid van faciliteiten die sociale interactie bevorderen.

Met inachtneming van de huidige wet- en regelgeving en maatschappelijke wensbaarheid wordt daarom de volgende definitie van 'betaalbaarheid' en 'betaalbaar' gegeven voor de uitwonende Tilburgse student:

“Huisvesting met een maximale woonlast van 450,- euro per maand, mits sociale voorzieningen aanwezig.”

Leefbaarheid.

De leefbaarheid wordt door ontzettend veel verschillende zaken beïnvloed en kent vele benaderingen en strategieën. Zo is er niet één concrete betekenis te

geven aan het thema. Dit komt doordat ieder een eigen opvatting kan hebben en ergens meer waarde aan kan hechten binnen de wijk dan een ander. Wel kan specifiek gezegd worden dat ieder de overeenkomsten ziet tussen de fysieke component en de sociale component. Hierbij denken de meeste aan het sociale aspect dat beïnvloed kan worden door de fysieke component, zoals de inrichting van de openbare ruimte en de staat van de bebouwing in de wijk die invloed hebben op de mate van sociale ontmoeting. Veiligheid speelt een belangrijke bijrol die de sociale component sterk kan aantasten. Dit dient dan ook als hoofdconditie, waar eerst gezamenlijk met de bewoners in de wijk op gestuurd moet worden. Een integrale aanpak is hierbij van belang waarbij alle partijen samen werken en wederzijds vertrouwen wordt gewekt. Rijksoverheid wil hierbij een belangrijke nieuwe rol in vervullen. Waar eerst vanuit generieke thema's werd gehandeld vormt nu een transformatie naar een specifieke aanpak die op de wijk is gericht. Dit zorgt ervoor dat de bewoners in de wijk centraal komen te staan en de overheid minder bepalend optreedt.

Bij leefbaarheid voor en door studenten, wordt vaak gekeken naar de impact op een schone, hele en veilige woonomgeving. Hierover komen verschillende geluiden. Vanuit de doelgroep zelf én juist vanuit de buurtbewoners, over de invloed van studenten(huisvesting). Over het algemeen blijkt dat studenten en buurtbewoners graag zoeken naar een integrale oplossing, zodat de twee groepen samen zorgen voor een prettige leef- en woonomgeving. Praktische handvaten die hier aan bij kunnen dragen zijn als volgt te formuleren:

- **Stimuleer en faciliteer maatschappelijke betrokkenheid in de buurt;**
Studenten zijn over het algemeen participerende burgers, willen meer doen voor hun wijk. Het gebeurt vaak niet doordat studenten niet weten waar ze terecht kunnen met een hulpaanbod of twijfelen of er wel andere buurtbewoners op zitten te wachten. Bij de internationale studentengroep is de bereidheid het grootst. De corporatie kan deze verbinding dus versterken.
- **Stimuleer en faciliteer buurtontmoeting tussen buurt en medebewoners;**
Stimuleer en faciliteer buurtontmoeting tussen buurt en medebewoners
Over het algemeen willen studenten en buurtbewoners meer in contact komen met elkaar. Dit kan bevorderd worden door buurtactiviteiten waar de student bij betrokken wordt, dan wel zelf organiseert.

- **Het meewegen van sociale cohesie bij ontwikkeling van studentencomplex;**
Bij het wonen in studio's treedt vaker eenzaamheid op, maar is de overlast minder groot. Hierdoor neemt de bijdrage van de levendigheid door de student aan de buurt wel af. Het opnemen van gedeelde voorzieningen kan er voor zorgen dat studenten onderling meer contact hebben met elkaar en meer verbinding voelen met de buurt.

De te hanteren definitie luidt volgens de ondervindingen hiervoor beschreven als volgt:

“Het ontstaan van een (groeïende) balans tussen de fysieke- en sociale component in de wijk, door een integrale aanpak van sociale partijen, studenten en bewoners, waarbij de veiligheid (schoon, heel en veilig) een belangrijke randvoorwaarde inneemt bij de waardering. De student staat bij deze waardering centraal door de grote impact en verantwoordelijkheid die zij aannemen.”

Maatschappelijke waarde.

In de omgevingsvisie wordt gesproken van een “stad in balans” waarbij People, Planet en Profit in balans zijn. Profit komt hierbij met name aan bod bij de zogeheten Brabantstrategie op de grootste schaal. Planet en People komen terug in zowel de Regio- als Stadsstrategie. De Woonagenda, het Convenant Studentenhuisvesting en Gebiedsvisie steunen deze opvatting. Hierbinnen is een terugkomende splitsing te herkennen op basis van schaalgrootte. Als men spreekt van Profit, gaat dit over economische voordelen voor de stad op grote schaal terwijl People en Planet aan bod komen bij kleinschaligere en praktischere vertaling van waarde creatie.

De geraadpleegde documenten spreken eveneens van eenzelfde soort onderscheid. Van Dale spreekt van economische en culturele waarde. Gericht op maatschappelijke waarde binnen gebiedsontwikkeling, levert onder andere het rapport ‘Creëren van maatschappelijke meerwaarde’ van Platform 31 waardevolle inzichten. Er wordt verondersteld dat verbinden van sociaal-maatschappelijke en economische waarde wordt bemoeilijkt door het toenemende aantal spelers, lastige meetbaarheid van sociale-maatschappelijke

waarde en de disconnectie tussen ontwikkel- en exploitatiefase waardoor de partij die investeert vaak geen maatschappelijke baten geniet.

Gezien het herhaaldelijke gebruik van de 3 P's, ofwel Tripple Bottom Line als verantwoording voor maatschappelijke waarde, is dit model en de praktische invulling hiervan onderzocht. Hierbij is onderscheid gemaakt in een drietal opvattingen.

Kijkend naar de praktische en uitvoerbare invulling van het model wordt onderscheid gemaakt tussen het vervullen van de sociale behoeften als centrale doelstelling binnen ecologische beperkingen. Hierbij wordt de economie beschouwd als middel om dit te bereiken en niet als doel op zich.

De antwoorden vanuit de interviews met de verschillende convenantpartners verdiepen het thema tot de Tilburgse studentenhuysvestingsopgave. Het belangrijkste punt dat hieruit naar voren komt is dat splitsing tussen economische waarde en sociaal/ ecologische waarde wel degelijk speelt binnen de studentenhuysvestingsopgave in Tilburg. Hierbij heeft het creëren van economische waarde voor marktpartijen eigenlijk altijd de prioriteit en wordt geprobeerd (veelal daarna) maatschappelijke en ecologische waarde toe te voegen doormiddel van beleid. Partijen zien daarnaast potentie in een sociale bijdrage van studenten als onderdeel van maatschappelijke waarde.

Uit de praktische vertaalslag komen een aantal pijlers naar voren die met name gemeenten en huysvesters van studenten kunnen helpen bij het vergoten van de sociale baten op het gebied van maatschappelijke meerwaarde van de student. Voor gemeenten biedt verbetering van de communicatie en verduidelijking en praktisch maken van doelstellingen en procedure perspectief. Voor huysvesters kan de stimulatie van buurtontmoeting, maatschappelijke betrokkenheid en sociale cohesie als thema bij ontwikkelingen veel bieden.

Gezien de hierboven beschreven bevindingen resulteren in de volgende definitie van maatschappelijke waarde en meerwaarde van de student:

“Samenspel van economische, ecologische en sociale waardes waarbij meerwaarde van de student met name op sociaal vlak moet worden

gestimuleerd door een bijdrage aan sociale cohesie, participatie en leefbaarheid op wijkniveau ”.

BEANTWOORDING DEELVRAAG 2.

Wat wordt verstaan onder betaalbaarheid, leefbaarheid en maatschappelijke waarde en welke praktische voorbeelden zijn er om dit te stimuleren?

Huisvesting met een maximale woonlast van 450,- euro per maand, mits sociale voorzieningen aanwezig, kan worden beschouwd als betaalbaar en wenselijk binnen de Tilburgse studentenhuisvesting. Naast aanpassingen aan wet- en regelgeving op rijksniveau, biedt vooral een creatieve aanpak, waarbij wordt ingezet op betaalbaarheid in combinatie met sociale voorzieningen en faciliteiten perspectief.

Leefbaarheid is het ontstaan van een (groeiende) balans tussen de fysieke- en sociale component in de wijk, door een integrale aanpak van sociale (publieke) partijen, studenten en bewoners, waarbij de veiligheid (schoon, heel en veilig) een belangrijke randvoorwaarde inneemt bij de waardering. De student staat bij deze waardering centraal door de grote impact en verantwoordelijkheid die zij aannemen. Het meer betrekken van de studenten bij ontwikkelingen en overleg in de buurt biedt dan ook perspectief in het vergroten van het vertrouwen bij de buurtbewoners en daarmee de leefbaarheid in (overlast gevende) wijken.

Maatschappelijke waarde is een samenspel van economische, ecologische en sociale waarden, waarbij meerwaarde van de student met name op sociaal vlak moet worden gestimuleerd, door een bijdrage aan sociale cohesie, participatie en leefbaarheid op wijkniveau. Voor gemeenten biedt verbetering van de communicatie en verduidelijking en praktisch maken van doelstellingen en procedure perspectief. Voor huisvesters kan de stimulatie van buurtontmoeting, maatschappelijke betrokkenheid en sociale cohesie als thema bij ontwikkelingen veel bieden.

3 STAKEHOLDERSANALYSE & SWOT-ANALYSE

Om vanuit het Convenant Studentenhuisvesting 2020 – 2025 tot een uitvoeringsstrategie te komen, is het zaak om de verschillende stakeholders in kaart te brengen. Naast de partners in het convenant zijn er namelijk meerdere partijen die baat of belang hebben bij de uitvoering of het projectresultaat en die dit kunnen beïnvloeden, zowel positief als negatief. Dit hoofdstuk wendt zich dan ook tot de belangen, beperkingen, instrumenten, zeggenschap en relatie van de verschillende stakeholders om vervolgens inzicht te krijgen in de actuele situatie rond de studentenhuisvesting in Tilburg. De stakeholdersanalyse wordt opzet vanuit een onafhankelijke positie en laat elke partij/organisatie zich gehoord voelen. Om vervolgens te bepalen hoe ze elkaar kunnen versterken is een SWOT-analyse opgesteld. Hier zijn de sterkten en zwakten afgezet tegen de kansen en bedreigingen (Strength, Weakness, Opportunities, Threat). Dit laat zien waar de verbeterpunten liggen van elke stakeholder om tot een integrale uitvoering met gewenste oplossing en resultaat te komen voor de studentenhuisvestingsopgave in Tilburg (Marius, 2021).

Identificeren van de stakeholders.

De partijen, organisaties en instanties die belang hebben bij de studentenhuisvestingsopgave in Tilburg zijn samen met de opdrachtgever en de convenantpartners bepaald. Dit zijn: de **convenantpartners**, de **commerciële beleggers en ontwikkelaars**, de **Nederlandse studenten**, de **Internationale studenten** (exchange en degree), de **omwonenden**, de **particuliere verhuurders**, het **Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)** en de **aannemers/ onderaannemers/ ontwerpers**.

Primaire en secundaire stakeholders.

Binnen de studentenhuisvesting in Tilburg zijn verschillende stakeholders actief en minder actief betrokken. Er wordt daarom onderscheid gemaakt in primaire en secundaire stakeholders. De primaire stakeholders staan dichterbij bij opgave dan de secundaire stakeholders. Deze partijen zijn direct betrokken bij de opgaven, werken er aan mee en dragen bij aan het resultaat. De secundaire stakeholders daarentegen hebben meer een indirecte rol bij de opgave. Zij willen wel gehoord worden en enigszins invloed kunnen uitoefenen op het resultaat, maar zijn niet direct onderdeel van de uitvoering. Dit betekent dus niet, dat zij minder belang hebben bij de opgave. De stakeholders worden hieronder gecategoriseerd. *De volgorde is willekeurig.*

Primair

1. Gemeente Tilburg
2. Tilburg University
3. WonenBreda
4. TBV Wonen
5. Fontys/ Avans
6. Studentenraad

Secundair

7. Particuliere verhuurders
8. BZK
9. Aannemers/ onderaannemers/ ontwerpers
10. Commerciële beleggers en ontwikkelaars
11. Nederlandse studenten
12. Internationale studenten
13. Omwonenden

Belangen, beperkingen, instrumentarium/ zeggenschap, relatie per stakeholder.

1. Gemeente Tilburg

Belang

Het belang van de gemeente Tilburg wordt gekenmerkt door een viertal onderdelen, zijnde: het creëren van een positieve stads- en internationale profilering, het voorzien in voldoende voorzieningen en het waarborgen van betaalbaarheid binnen het aanbod.

Beperkingen

Door de positie van de gemeente in verhouding tot de andere stakeholders zijn er eveneens een aantal beperkingen. Allereerst geeft de gemeente zelf aan alleen te kunnen faciliteren en geen volledige sturing te kunnen geven, omdat de gemeente de woningen niet zelf kan ontwikkelen en onvoldoende geschikte eigen grondposities heeft voor de realisatie van studentenhuisvesting. Door het opstellen van visies wordt toch geprobeerd om andere partijen te enthousiasmeren. Wel is het relatief hoge abstractieniveau van een groot deel van de documenten een beperkende factor. Ondanks dat het ruimte laat voor innovatie, is eveneens veel ruimte voor vaak te afwijkende interpretatie waardoor in het specifiek marktpartijen een milde vorm van vrij spel hebben.

De beperkte grondposities zorgen ook voor weinig sturingsmogelijkheden. Wanneer grond niet in handen is van de gemeente moet afstemming plaats vinden met de grondeigenaar en kunnen weinig harde eisen worden gesteld. Behalve het aangaan van de dialoog geeft de gemeente aan weinig instrumentarium te hebben om betaalbaarheid te borgen bij marktontwikkelingen. Dit is erg lastig. Gezien de kans dat een deel van de opgave voor de marktpartijen dan vaak niet voldoet aan de rendementseis. Het feit dat ze hierbij nog meerdere doelgroepen hebben te bedienen maakt het geheel een complexe opgave.

Instrumentarium

Het instrumentarium bestaat voornamelijk uit het verlenen van diensten die het aanbod studentenhuisvesting faciliteren. Zo worden omgevingsvergunningen

verleend voor bouwplannen en wordt medewerking verleent aan bestemmingsplanprocedures. De gemeente is daarnaast verantwoordelijk voor het wel of niet verlenen van omzettingsvergunningen voor omzetting van woningen naar kamerverhuur. Hierdoor kunnen zij de nieuwe eenheden in dit segment relatief goed regelen. Als aanzet voor andere partijen worden diverse visies opgesteld. Deze kunnen richting geven aan de invulling van het gebied. Wanneer er sprake is van grondposities kan de gemeente een rol spelen bij (betaalbare) uitgifte van grond.

Zeggenschap

Bij het (wel of niet) verlenen van vergunning heeft de gemeente het eindoordeel. De opgestelde visies en beleidsstukken geven richting aan de opgave.

Relatie met andere stakeholders

De gemeente bekleedt een centrale rol in de totstandkoming en uitvoering van het convenant. Hierbij hebben zij uitvoerig contact met de convenantpartners. De gemeente is daarnaast mede aanspreek punt voor omwonenden/bewoners. Waar de gemeente kan heeft het contact met de particuliere verhuurders wanneer er ongewenste situaties plaatsvinden. De commerciële beleggers/ontwikkelaars moeten voor het indienen van een principeverzoek, vergunningaanvraag altijd langs de gemeente. Hierdoor vormt de gemeente de eerste contactpersoon bij ontwikkelingen door de marktpartijen.

2. Tilburg University

Belang

Het belang van Tilburg University is groot. Om zich nationaal maar met name internationaal kwalitatief te profileren is voldoende divers en beschikbare huisvesting voor hun studenten van groot belang.

Beperkingen

Ondanks dat het belang erg groot is vult de universiteit zelf geen rol in bij het invullen van de opgave. Zij kunnen enkel het gesprek aangaan om andere partijen te enthousiasmeren om met de opgave aan de slag te gaan. Verder wordt aangegeven dat de universiteit geen rol vervult in het toewijzen, dit kan wel maar betekent financiële verantwoordelijkheid.

Instrumentarium

Het instrumentarium in voor de universiteit erg beperkt. Hun enige tool is het inspireren en enthousiasmeren van marktpartijen om aan de slag te gaan met de opgave.

Zeggenschap

De universiteit heeft geen zeggenschap in de uiteindelijke invulling van de opgave.

Relatie met andere stakeholders

Tilburg University is een primaire stakeholder met het meeste directe belang en vervult hierdoor een centrale rol binnen het convenant (en de totstandkoming daarvan). Het contact ten opzichte van de huisvesting voeren zij zowel met de gemeente als WonenBrechtburg als TBV Wonen als met marktpartijen. Hier maken zij contingencyafspraken mee voor reserveren van eenheden voor de studenten. Voor de prognose rond studentenaantallen is de gemeente ook de partij die dicht bij staat door de faciliterende rol.

3. WonenBrechtburg

Belang

Het belang voor WonenBrechtburg staat in het teken van het behouden van hun rol als grootste studentenhuishouder binnen Tilburg. Het doel is om het huidige aandeel binnen het huisvesten van deze groep te behouden en wanneer mogelijkheden zich aandoen uit te breiden.

Beperkingen

Allereerst wordt de positie van deze partij beïnvloedt door de beperkte grondposities die de organisatie heeft binnen het gebied (van de Kennisias). Verder zijn de huidige eisen op het gebied van energie erg streng voor nieuwbouwpanden waardoor de bouwkosten oplopen. Dit draagt bij aan de

uitdaging wat betreft het betaalbaar houden van de studenteneenheden. De regeling omtrent de huurtoeslag schept vooral uitdaging voor het realiseren van betaalbaar onzelfstandig aanbod. Omdat een student alleen recht heeft op huurtoeslag bij een zelfstandige kamer, is het erg lastig om onzelfstandige kamers zonder aftrek van huurtoeslag betaalbaar te houden. Ook zelfstandige kamers voor studenten onder de 23 zijn lastig te realiseren. Dit komt doordat zij alleen in aanmerking komen wanneer de huur voor de zelfstandige kamer tot maximaal de kwaliteitskortingsgrens rijkt (€442,56 prijspeil 2021). Het feit dat woningcorporaties sinds 2008 vennootschapsbelasting moeten betalen, ook over het niet winstgevend deel, maakt dat betaalbaarheid nog moeilijker realiseerbaar is.

Instrumentarium.

Het feit dat een woningcorporatie zoals WonenBrechtburg niet handelt vanuit een winstoogmerk maar vanuit sociaal belang draagt bij aan de mogelijkheden. Daarnaast zorgt een nauwe samenwerking met gemeente en onderwijsinstellingen ervoor dat aan de centrale opgave wordt bijgedragen.

Zeggenschap

WonenBrechtburg is verantwoordelijk voor het realiseren van de besproken eenheden en bepaalt hoe dit deel van de opgave wordt ingevuld, mits er beschikbare gronden worden verworven.

Relatie met andere stakeholders

WonenBrechtburg is de enige partij uit het convenant die een concrete bijdrage aan de invulling van de opgave kan leveren. Informatievoorziening vanuit de samenwerking met onderwijsinstellingen is hiervoor belangrijk zodat tijdige inzichten kunnen worden benut. In samenwerking met de gemeente wordt gezocht naar beschikbare potentiële gronden.

4. TBV Wonen

Belang

TBV wonen wil haar rol als een van de grootste sociale huisvesters behouden en daarbij meerdere doelgroepen bedienen.

Beperkingen

De beperkingen van deze partij zijn vergelijkbaar met die van WonenBregburg. Lastige grondposities, hoge bouwkosten (door energetische eisen), huurtoeslag en vennootschapsbelasting bemoeilijken een eventuele bijdrage.

Instrumentarium

Omdat deze organisatie eveneens niet handelt vanuit een winstoogmerk is er meer ruimte voor betaalbaarheid binnen de voorraad. Het in stand houden van de huidige eenheden met betrekking tot studentenhuysvesting draagt bij aan het behouden van de rol van de organisatie. Door te zoeken naar manieren om overlast te beperken draagt TBV wonen bij aan de positie van de student in de wijk.

Zeggenschap

TBV Wonen heeft geen actieve rol binnen het convenant. In het verleden hebben zij al een bijdrage geleverd door het realiseren van huisvesting voor studenten in de vorm van talent square.

Relatie met andere stakeholders

Deze stakeholder heeft geen actieve rol, maar is wel onderdeel van het convenant. Buiten de opgave heeft deze organisatie contingenten met de onderwijsinstellingen en waar kan en mogelijk contact met marktpartijen voor mogelijke verwerving van grondposities.

5. Fontys/ Avans**Belang**

De onderwijsinstellingen Fontys en Avans zien het convenant met name als relatiebeheer voor mogelijk toekomstig belang bij studentenhuysvesting in Tilburg. Momenteel hebben zij geen direct belang en geen directe behoefte als onderdeel van de opgave. Mocht dit in de toekomst wel aan de orde komen, zien zij hun deelname aan de convenantsamenwerking als zeer zinvol.

Beperkingen

Beide instellingen hebben eenzelfde rol als Tilburg University op het gebied van beperkingen en vervullen geen rol in de invulling van de opgave en het toewijzen van studenten.

Instrumentarium

Het instrumentarium bestaat met name uit informatievoorziening. De instellingen leveren waar mogelijk waardevolle informatie en inzichten. Met name Fontys eveneens over ervaringen met studentenhuysvesting in andere steden waar hun onderwijsinstelling is gevestigd.

Zeggenschap

Zowel Fontys als Avans heeft geen zeggenschap bij de invulling.

Relatie met andere stakeholders

Beide partijen hebben weinig belang bij de invulling en het resultaat van de opgave, maar voorzien wel in informatie voor de compleetheid voor andere convenantpartners, als onderdeel van relatiebeheer. Net zoals de universiteit hebben Fontys en Avans contingeringsafspraken bij zowel corporaties als marktpartijen. Alhoewel dit vaker met de corporaties plaatsvindt.

6. Studentenraad**Belang**

Het belang van de studentenraad is het vertegenwoordigen van de Tilburgse student en het voorzien in informatie.

Beperkingen

Deze partij is voor een groot deel afhankelijk van de beschikbare informatie die zij ontvangt vanuit diverse samenwerkingen. In hoeverre deze organisatie bekend is bij en bijdrage levert aan alle studenten is niet duidelijk.

Instrumentarium

De studentenraad verzamelt informatie door de organisatie van evenementen, het doen van eigen onderzoek en deelname aan MPO (maatschappelijk platform overleg).

Zeggenschap

Deze partij vervult een belangrijke rol in vertegenwoordiging van de studentenpopulatie maar heeft geen direct zeggenschap in de invulling van de opgave.

Relatie met andere stakeholders

De studentenraad levert informatievoorziening en vertegenwoordiging van en naar convenantpartners en studenten.

7. Particuliere verhuurders**Belang**

Het belang van de particuliere verhuurders is vooral gericht op het creëren van rendement voor de verhuurder.

Beperkingen

Particuliere verhuurders zijn met name actief in de bestaande woningvoorraad op kleinere schaal. Hierdoor worden zij beperkt door de tijdelijke stop op het afgeven van omzettingsvergunningen.

Instrumentarium

Het instrumentarium bestaat uit het opkopen (en omzetten) van veelal bestaande huisvesting. Door redelijke huren te vragen zouden zij bij kunnen dragen aan de betaalbaarheid. Ook op het gebied van kwaliteit en goed verhuuderschap kan deze partij een bijdrage leveren (ter voorkoming van overlast gevende situaties).

Zeggenschap

Dragen bij aan de invulling van de opgave. Zijn verder niet nauw betrokken bij de opgave zoals gesteld in het convenant.

Relatie met andere stakeholders

Handelt met name vanuit eigen (economisch) belang maar draagt daardoor op kleine schaal bij aan de invulling van de studentenhuysvestingsopgave in Tilburg. Heeft weinig (tot geen structureel) direct contact met convenantpartners.

8. BZK**Belang**

Het BZK heeft veel belang bij het voorzien in voldoende passende huisvesting voor de doelgroep.

Beperkingen

Doordat de invulling per stad verschil vraagt dit om lokaal maatwerk. Dit kan moeilijk vanuit grotere schaal worden opgepakt. Veel beleidsregels bepalen het spanningsveld tussen betaalbare en realiseerbare huisvesting. Hierbij is de budgettaire houdbaarheid (rijk) een beperkende factor omdat bijvoorbeeld het afschaffen of toevoegen van bepaalde subsidies of toeslagen effect heeft op de staatskas.

Instrumentarium

Op landelijk niveau is het landelijk convenant Studentenhuisvesting opgezet om voldoende aandacht aan het thema te schenken en lokale aanpak te stimuleren. Het belangrijkste instrumentarium is in handen van het rijk. Zo bestaat er de mogelijkheid tot het aanpassen van voor de problematiek zeer bepalende wet- en regelgeving omtrent de huurtoeslagregeling en het WWS. De mogelijkheden worden momenteel overwogen en bestaan uit een drietal scenario's. Als eerste uitbreiding van de huurtoeslagregeling voor onzelfstandige eenheden. Als tweede het aanpassen van het WWS ten gunste van onzelfstandige eenheden en als derde en laatste het toepassen van objectsubsidie bij de bouw van onzelfstandige eenheden.

Zeggenschap

De wel- en regelgeving is van grote invloed op belangenverhouding van de private en publieke sector. Door deze te behouden of juist aan te passen heeft het Rijk de grootste zeggenschap in de aanpak van de problematiek op landelijk niveau.

Relatie met andere stakeholders

Het BZK schept het overkoepelende geheel aan beperkingen waarbinnen de opgave zich afspeelt. Direct contact vindt niet plaats.

9. Aannemers/ onderaannemers/ ontwerpers**Belang**

De partij heeft voornamelijk financieel belang bij realisatie van de opgave. Daarbij levert het ook een positieve bijdragen aan het imago van de verschillende bedrijven.

Beperkingen

Uitgaande van een traditionele ontwikkeling worden de bedrijven van deze partij vaak pas betrokken na vaststelling van globaal plan betrokken. Hierdoor is hun invloed in de opbouw vaak relatief klein.

Instrumentarium

Deze partij kan de betaalbaarheid waarborgen door het toepassen van innovatieve bouwmethoden, materialen en ontwerpen (wanneer zij tijdig worden betrokken in het proces).

Zeggenschap

Er is sprake van een matige zeggenschap bij traditionele ontwikkeling. Bij innovatieve ontwikkelvormen ontstaat mogelijk veel meer zeggenschap voor deze partij.

Relatie met andere stakeholders

Deze partij zorgt voor uitvoering van de harde plannen. Hierbij is uitvoerig contact met de gemeenten en marktpartijen en of corporaties.

10. Commerciële- beleggers en ontwikkelaars**Belang**

Commerciële beleggers betamen een voornamelijk financieel belang en handelen met als doel het generen van winst. Daarnaast zien veel ondernemingen het belang om hun bijdrage te leveren aan het invullen van een maatschappelijk probleem als onderdeel van het bouwen van een positief imago.

Beperkingen

Commerciële beleggers kennen eenzelfde soort problematiek als beschreven bij die van WonenBregburg (corporaties). Bouwkosten in relatie tot hoge energie eisen en de verdeling van huurtoeslag op onzelfstandige en zelfstandige eenheden bemoeilijken het invullen van de opgave. Daarnaast zorgt onderscheid in het woningwaarderingstelsel ervoor dat de genomen energetische maatregelen en WOZ-waarde bij onzelfstandige eenheden niet worden meegerekend en dus niet kunnen worden verwerkt in de huur. De tijdelijk stop op de afgifte van omzettingsvergunningen is een extra factor die nieuw aanbod studentenhuysvesting binnen bestaande bouw bemoeilijkt. Voor het verkameren van eengezinswoningen worden in het kader van de bredere

doelgroepenproblematiek (tekort aan betaalbare starterswoningen) geen vergunningen afgegeven waardoor deze manier tijdelijk geen perspectief biedt voor bijdrage aan de opgave.

Instrumentarium

Het instrumentarium van de commerciële beleggers kan worden opgedeeld in voor de opgave wenselijk en onwenselijk instrumentarium. Het onwenselijk instrumentarium wordt toegepast om bij te dragen aan het winstoogmerk, hierbij komt het vervullen van de centrale opgave in het gedrang. Zo kan voor short-stay huisvesting gebruik worden gemaakt van een hotellicentie waarbij de verhuurder niet is gebonden aan het WWS-puntensysteem. Daarnaast wordt in veel gevallen bewust schaarste gecreëerd om de positie van het eigen (vaak dure concept) te versterken. Ook wordt regelmatig een andere doelgroep aangetrokken dan de studenten. Hierdoor wordt op papier een bijdrage geleverd aan de studentenhuysvestingsopgave maar levert dit voor de doelgroep zoals beschreven in het convenant relatief weinig op. Het wenselijk instrumentarium wordt vooral gekenmerkt door de innovatiekracht en samenwerkingen in de commerciële sector.

Zeggenschap

Deze partij bepaalt voor een groot deel de invulling van de ruimte en mate waarin wordt voldaan aan de gestelde vraag.

Relatie met andere stakeholders

Deze partij handelt (vaak) naar aanleiding van de door de gemeente opgestelde beleidsdocumenten en visies, maar vullen vaak de opgave naar eigen (economisch) belang in. De ontwikkelaars kunnen ook ontwikkelen waarbij het beheer uit handen wordt genomen door corporaties. Bij de studentenhuysvesting wordt dit echter minder vaak gezien, doordat partijen hier vaker voor eigen belegging ontwikkelen.

11. Nationale student**Belang**

De studenten hebben een direct belang aangezien zij de doelgroep van de opgave zijn. De beschikbaarheid van betaalbare en leefbare huysvesting staat voorop.

Beperkingen

De studenten hebben in het overgrote deel van de huidige samenwerkingen weinig tot geen invloed op de opgave.

Instrumentarium

Het verlenen van inzichten door middel van bijdrage aan enquêtes en analyses is het instrumentarium dat studenten hebben. Verder kunnen ze in de wijk een actieve bijdrage leveren op het gebied van participatie en leefbaarheid. Voor de nationale student is dit in veel gevallen beperkter omdat zij meer actieve binding hebben buiten hun wijk.

Zeggenschap

Standpunten worden vertegenwoordigd door de studentenraad en kwalitatieve gegevens van afgenomen enquêtes.

Relatie met andere stakeholders

Studenten zijn de doelgroep en worden gezien en behandeld als eindgebruiker. Deze primaire stakeholder wordt vaak vertegenwoordigd op afstand door de Studentenraad, doormiddel van enquêtes en bijbehorende kwantitatieve gegevens zoals Kenniscentrum Studentenhuisvesting (Kences). De student kan daarnaast voor vragen met betrekking tot huisvesting bij de verhuurder of corporaties terecht.

12. Internationale student**Belang**

De studenten hebben een direct belang aangezien zij de doelgroep van de opgave zijn. De beschikbaarheid van betaalbare en leefbare huisvesting staat voorop. Daarbij is de behoefte bij internationale studenten groter gezien zij volledig afhankelijk zijn van huisvesting voor het invullen van hun studie.

Beperkingen

De studenten hebben in het overgrote deel van de huidige samenwerkingen weinig tot geen invloed op de opgave. Daarbij is het inzicht in rechten en mogelijkheden voor deze groep in veel gevallen erg beperkt.

Instrumentarium

Het verlenen van inzichten door middel van bijdrage aan enquêtes en analyses is het instrumentarium dat studenten hebben. Verder kunnen ze in de wijk een actieve bijdrage leveren op het gebied van participatie en leefbaarheid. Zeker voor internationale diplomastudenten biedt dit veel perspectief. Zij zijn vaak actief op zoek naar binding in de wijk.

Zeggenschap

Standpunten worden vertegenwoordigd door de studentenraad en kwalitatieve gegevens van afgenomen enquêtes.

Relatie met andere stakeholders

Studenten zijn de doelgroep en worden gezien en behandeld als eindgebruiker. Deze primaire stakeholder wordt vaak vertegenwoordigd op afstand door de Studentenraad, doormiddel van enquêtes en bijbehorende kwantitatieve gegevens zoals Kenniscentrum Studentenhuisvesting (Kences). De student kan daarnaast voor vragen met betrekking tot huisvesting bij de verhuurder of corporaties terecht.

13. Omwonenden**Belang**

Studentenhuisvesting in de omgeving heeft (positieve/negatieve) impact op de leefbaarheid. De omwonenden hebben daarom veel belang bij een passende invulling van de opgave.

Beperkingen

Omwonenden hebben weinig zeggenschap tijdens ontwikkelfase bij traditionele ontwikkelingen. Daarbij is het voor veel mensen lastig om de juiste informatie te vinden.

Instrumentarium

Omwonenden hebben de mogelijkheid tot het indienen van bezwaar op afgifte omgevingsvergunning of bestemmingsplanherziening en kunnen hun mening geven tijdens informatieavonden, mits deze worden toegepast.

Zeggenschap

Zeggenschap van omwonenden is vaak alleen van toepassing op bestaand of in uitvoer zijnde ontwikkelingen waardoor verschil vaak enkel van toepassing is op (zeer) kleine schaal.

Relatie met andere stakeholders

De omwonenden zijn niet direct opgenomen in het convenant, maar soms wel indirect betrokken bij bewonersparticipatie vanuit woningcorporaties, gemeenten en initiatiefnemers.

Relatieschema stakeholders.

Zoals voorgaand de relatie van de stakeholders is beschreven, worden deze vertaald in een relatieschema, te zien in figuur 8. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen twee factoren; hoe de stakeholder zich tot een andere stakeholder verhoudt en hoe de stakeholder zich tot de studentenhuysvesting in Tilburg verhoudt.

Toelichting relatieschema

Het relatieschema bestaat uit drie cirkels. De cirkels laten van groot naar klein zien waar de stakeholder zich verhoudt tot de studentenhuysvesting kijkend naar de mate van het belang bij de opgave van de stakeholder. Van groot belang naar klein belang zijn dit: intern, extern en interface.

De interne stakeholder maakt deel uit van het convenant. Zij zijn hoofdvantwoordelijk voor de de opgave. De externe stakeholder is niet direct betrokken bij het convenant maar levert wel een bijdrage aan de bredere studentenhuysvestingsproblematiek in Tilburg. De interface stakeholder is niet bij de studentenhuysvesting betrokken, maar vertegenwoordigd wel een bepaalde groep die een legitiem belang heeft bij de opgave. Vanuit deze stakeholders kan weerstand ontstaan.

Het cirkeldiagram is daarnaast opgedeeld in vier delen. Deze delen geven aan waar de stakeholder zich verhoudt tot de andere stakeholder. Onderscheidt wordt gemaakt in:

- Uitvoerende partijen
- Beïnvloedende partijen
- Beslissende partijen
- Afnemende partijen

De zwarte stippenlijnen geven de belangrijkste verbindingen en relaties aan per deel.

Conclusie relatieschema

Binnen de Tilburgse studentenhuysvestingsopgave worden in totaal 13 stakeholders(groepen) herkend. Hierin kan onderheid worden gemaakt in Primaire partijen (onderdeel van het convenant) en secundaire (geen onderdeel van het convenant) partijen. Wanneer alle partijen worden beoordeeld op hun bijdrage aan de opgave ontstaat een ander beeld. Door alle stakeholders op te delen in interne, externe en interface stakeholders ontstaat een belangrijk inzicht.

Tijdens het opstellen van de stakeholdersanalyse komen een aantal mogelijke invalshoeken en daarbij behorende dilemma's aan bod. Omdat de analyse is gericht op het aanleveren van aanbevelingen met verbetervoorstellen is de huidige situatie en werkwijze/organisatie omtrent studentenhuysvesting in Tilburg in kaart gebracht. Hierdoor kan het geschetste beeld in figuur 8 soms afwijken van het gewenste beeld. Dit is juist erg belangrijk omdat het laat zien waar verschil in bestaat tussen de huidige en gewenste situatie. Zo kunnen de aanbevelingen die benoemd worden aan het eind van het onderzoeksrapport hier op aansluiten.

De analyse en het bijbehorende figuur 8 richt zich op de totale de totale studentenhuysvestingsopgave in Tilburg en dus niet specifiek op de (rest)opgave uit het convenant. De partijen uit het convenant en de onderlinge verhoudingen zijn wel opgenomen. Op deze manier wordt eveneens de samenwerking tussen deze partijen en met andere stakeholders inzichtelijk. Deze manier van analyseren heeft als uitdaging dat het soms complex kan zijn om alle partijen juist te plaatsen omdat de analyse niet vanuit het standpunt van één specifieke partij is opgesteld. Hierdoor kan interpretatie per partij verschillen. Het totale overzicht levert de volgende centrale inzichten:

Zo worden van de uitvoerende partijen twee partijen niet direct betrokken terwijl zij een groot aandeel hebben in de realisatie en/of beheer en verhuur (7+9+10). Twee andere partijen (4+5) worden wel betrokken in het convenant, maar hebben in de actuele situatie weinig belang en baat bij de opgave. Daarnaast valt op dat de gebruikers/afnemers relatief ver van de opgave verwijderd zijn.

Primair

1. Gemeente Tilburg
2. Tilburg University
3. WonenBreborg
4. TBV Wonen
5. Fontys/ Avans
6. Studentenraad

Secundair

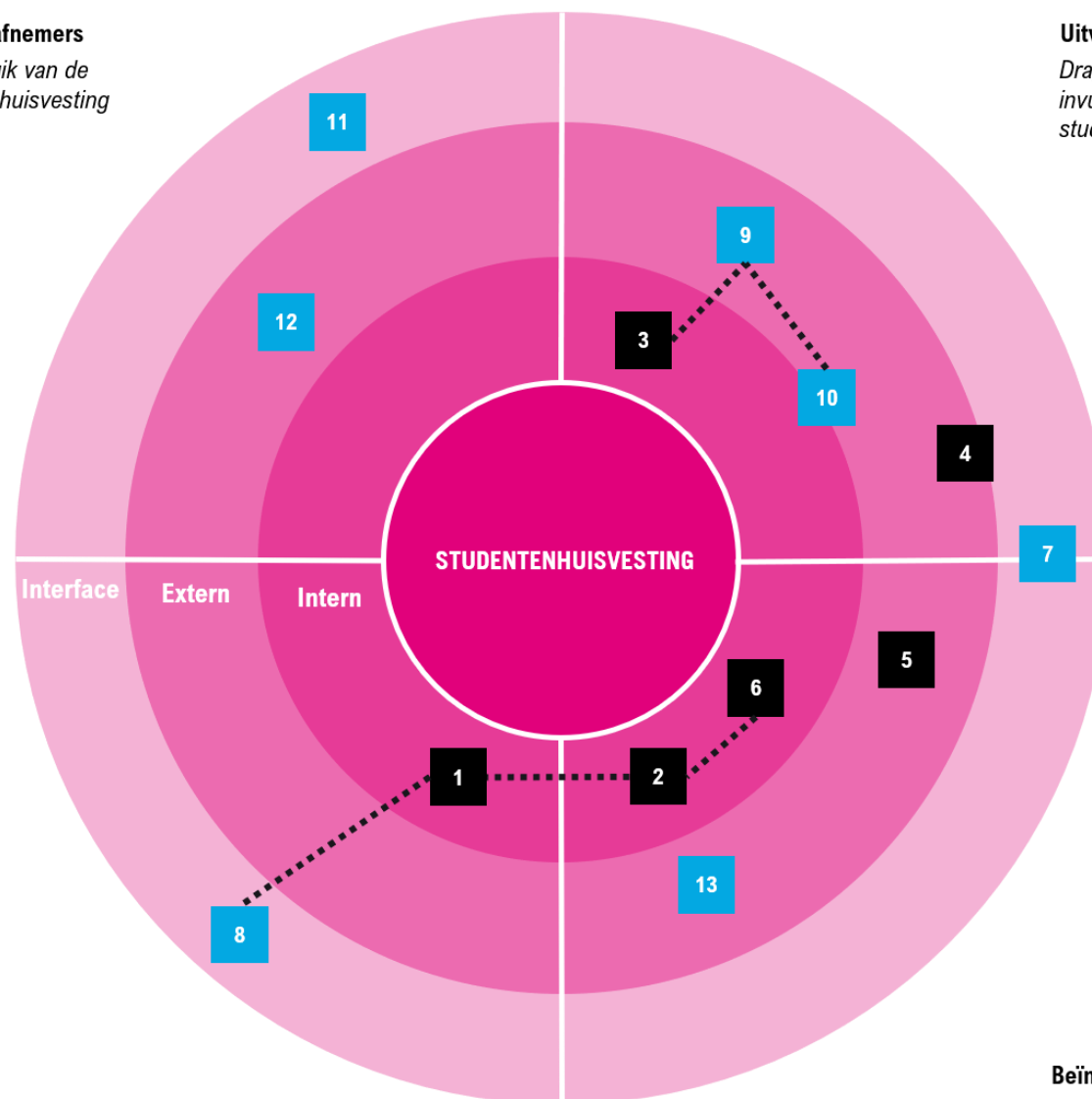
7. Particuliere verhuurders
8. Ministerie van BZK
9. Aannemers/ onderaannemers/ ontwerpers
10. Commerciële- beleggers/ ontwikkelaars
11. Nederlandse student
12. Internationale student
13. Omwonenden

Gebruikers/afnemers

Maken gebruik van de opgeleverde huisvesting

Uitvoerders

Dragen direct bij aan het invullen van de studentenhuistvestingsopgave



Beslissers

Zijn beslissend in hoe studentenhuistvesting wordt ingevuld (wat gebeurt wel en wat niet)

Beïnvloeders

Beïnvloeden hoe de studentenhuistvesting wordt ingevuld (geven voorkeur aan)

Figuur 8 Schema relatieschema (Auteur)

Strenght, Weakness, Opportunities, Threats.

SWOT-tabel aanpak studentenhuysvesting Tilburg

De SWOT-analyse is gericht op de aanpak van studentenhuysvesting binnen de gemeente Tilburg. Hierbij zijn de drie belangrijkste interne sterktes en zwaktes opgenomen en afgezet tegen de drie belangrijkste externe kansen en bedreigingen (KVK, 2021).

Toelichting op tabel

Intern raakt de aanpak binnen de convenantsamenwerking en speelt in op de huidige situatie. Extern raakt de aanpak van partijen die hier direct of indirect buiten vallen en belicht kansen en mogelijke bedreigingen (in de toekomst). Onderstaand zijn een aantal punten aanvullend beschreven.

Interne zwakte 1: Met rollen wordt bedoeld de beperkingen die optreden door de rol van de partijen. Voor de gemeente is dit bijvoorbeeld het feit dat zij door hun rol geen marktpartijen mogen bevoordelen. Voor onderwijsinstellingen betekent hun rol dat zij weinig bijdrage (kunnen) leveren aan de ontwikkeling van huysvesting en het toewijzen van studenten. Corporaties worden vooral op het gebied van financiële middel beperkt.

Interne zwakte 3: Doordat maatschappelijke waarde een moeilijk meetbaar begrip is en investering in het maatschappelijke segment vaak niet plaatsvindt door de partij die voordelen geniet, krijgt het vaak minder prioriteit tijdens ontwikkelingen.

Externe kans 2: Met de flexibele houding van de student wordt bedoeld dat zij vaak open staan voor meer creatieve en tijdelijke oplossingen. Juist deze doelgroep staat open voor experimenten. Maatschappelijke meerwaarde van de studenten kan vooral worden gezien op sociaal vlak.

Externe kans 3: Nauwere samenwerking is vooral berust op intensievere en duidelijkere onderlinge communicatie. Met innovatiekracht van derden wordt potentie vanuit ontwerpende en bouwende partijen bedoeld.

	STERKTE	ZWAKTE
INTERN	1 Door convenantsamenwerking completer beeld van behoeften en aandachtspunten bij de partners	1 Weinig daadkracht publieke sector door beperkte grondposities, rollen en financiële middelen
	2 Belang van de studentenhuysvestingsopgave is verduidelijkt	2 Weinig grip op de markt (met name op het gebied van betaalbaarheid)
	3 Informatievoorziening en uitwisseling van cijfers en standpunten tussen convenantpartners versterkt	3 Creëren van maatschappelijke waarde minder tastbaar en daardoor minder prioriteit
	KANSEN	BEDREIGINGEN
EXTERN	1 Aanpassing van wet- en regelgeving vanuit het rijk	1 Hoge bouwkosten door energetische- en duurzaamheidseisen
	2 Gebruik maken van flexibele houding en leverbare maatschappelijke meerwaarde van studenten	2 Ongelijke waardering WWS bij zelfstandige/ onzelfstandige eenheden
	3 Nauwere samenwerking met marktpartijen en gebruik van beschikbare innovatiekracht van derden	3 Huurtoeslagregeling bij zelfstandig pas vanaf 23 jaar (daaronder tot max. kwaliteitskortingsgrens) en niet van toepassing op onzelfstandige eenheden

Figuur 9 Schema SWOT-analyse (Auteur)

Confrontatiematrix.

Confrontatiematrix aanpak studentenhuysvesting Tilburg

Binnen de confrontatiematrix zijn de belangrijkste sterktes en zwaktes tegenover kansen en bedreigingen gezet. Vervolgens is voor iedere sterkte en zwakte het effect van iedere kans en bedreiging bepaald: van heel kansrijk (++), kansrijk (+) neutraliserend (0) tot bedreigend (-) en zeer bedreigend (--). Aan de hand van deze onderdelen is een totaalscore berekend. Hierdoor komen de belangrijkste verbanden naar voren.

Toelichting op verbanden

Weging

Binnen de confrontatiematrix is vanzelfsprekend sprake van een verschil in de mate waarin aspecten een rol spelen. Juist door deze tegen een ander aspect af te zetten, kan daadwerkelijke impact worden bepaald. De gemaakte afweging en toekenning van het effect (van - - tot ++) heeft plaatsgevonden op basis van het uitgevoerde voor- en stakeholdersonderzoek.

Uitkomsten

Uit de onderlinge afweging komt naar voren dat de externe bedreigingen vanuit huidige wet- en regelgeving omtrent WWS, huurtoeslag en energie-eisen een enorm belemmerende werking hebben op de aanpak van de opgave. Ook de lage daadkracht van de publieke sector en de lage prioriteit van het creëren van maatschappelijke waarde in het algemeen werken beperkend, zij het in mindere mate.

Weinig grip op de markt komt naar voren als minimaal beperkend tot neutraliserend effect. Dit wil zeggen dat het in verhouding tot andere beperkende factoren relatief weinig effect heeft. Het feit dat het convenant het belang van de opgave heeft verduidelijkt en de informatievoorziening tussen de convenantpartners heeft verbeterd, is ten opzichte van de bedreigingen weinig vordering te boeken.

Dat het convenant een beter beeld schept over de behoeften en aandachtspunten helpt voor de aanpak van de opgave. Daarnaast bieden de externe kansen vooral perspectief. Een nauwere samenwerking en verbeterde communicatie met marktpartijen komt als het kansrijkst naar voren samen met

het gebruik van de flexibele houding en mogelijke maatschappelijke meerwaarde van studenten. Aanpassing van wet- en regelgeving biedt op grotere schaal perspectief. Hierbij komt wel naar voren dat enkel deze aanpassing niet de gehele opgave zal oplossen. Daarvoor moeten de overige externe kansen worden benut.

		INTERN								
		STERKTE			ZWAKTE					
		1	2	3	1	2	3			
		Completer beeld behoeften + aandachtspunten	Verduidelijkt belang	Betere informatievoorziening van partners	Weinig daadkracht publieke sector	Weinig grip op markt	Creëren maatschappelijke waarde minder prioriteit			
EXTERN	KANSEN	1	Aanpassing wet- en regelgeving	++	++	++	+	+	0	8
		2	Gebruik van flexibele houding en meerwaarde studenten	++	++	++	+	+	+	9
		3	Nauwere samenwerking met marktpartijen	++	++	++	+	++	++	11
	BEDREIGINGEN	1	Hoge bouwkosten door energie-eisen	-	--	--	--	--	--	-11
		2	Ongelijke waardering WWS	-	--	--	--	--	--	-11
		3	Onhandige huurtoeslagregeling	-	-	--	--	--	--	-10
				3	1	0	-3	-2	-3	

Figuur 10 Schema confrontatiematrix (Auteur)

BEANTWOORDING DEELVRAAG 3.

Welke stakeholders spelen een rol bij de Tilburgse studentenhuysvesting en wat zijn hun belangen, beperkingen, instrumentarium, zeggenschap en relatie?

Binnen de Tilburgse studentenhuysvestingsopgave worden in totaal 13 stakeholders(groepen) herkend. Hierin kan onderheid gemaakt worden in primaire (onderdeel van het covenant) en secundaire (geen onderdeel van het covenant) partijen. Wanneer alle partijen worden beoordeeld op hun bijdrage aan de opgave ontstaat een ander beeld. Door alle stakeholders op te delen in interne, externe en interface stakeholders ontstaat een belangrijk inzicht. Zo worden van de uitvoerende partijen, twee partijen (commerciële beleggers/ontwikkelaars en aannemers) niet direct betrokken terwijl zij een groot aandeel hebben in de realisatie van de opgave. Twee andere partijen (TBV Wonen en Fontys/Avans) worden wel direct betrokken maar hebben weinig baat bij de opgave. Daarnaast valt op dat de uiteindelijke gebruikers (de studenten) relatief ver van de opgave verwijderd zijn.

De SWOT-analyse ondersteunt deze inzichten. Door de belangrijkste sterktes en zwaktes tegenover kansen en bedreigingen te zetten zijn een aantal verbanden ontstaan. Samenvattend komen de grootste bedreigingen voort uit landelijke wet- en regelgeving. De interne zwaktes wegen relatief licht mee en hebben in die zin weinig nadelig effect in verhouding tot de andere factoren. De grootste kansen liggen op het gebied van aanpassing van wet- en regelgeving, het nauwer betrekken van marktpartijen en het gebruik van de flexibele houding en maatschappelijke waarde van studenten. Hierbij is het belangrijk te stellen dat enkel aanpassing van wet- en regelgeving niet voldoende is om de opgave op te lossen zonder dat externe kansen worden benut.

FASE 2.



een selectie is gemaakt. De interviews zijn afgenomen via MS Teams, waarna de kern uit het gesprek is gehaald en ter validiteit is voorgelegd aan de geïnterviewde. De inspiratiesessie is berust op een relatief klein steekproef maar is vooral bedoeld ter vaststelling en herkenning van gevonden inzichten onder de doelgroep, zoals gevonden in het vooronderzoek.

4 GRONINGEN

Beleidsstukken.

Zoals bij iedere gemeente liggen onder de aanpak van een problematiek verschillende beleidsdocumenten. In het kader van de studentenhuisvestingsaanpak in de gemeente Groningen zijn een drietal documenten van belang. Allereerst de Omgevingsvisie 'The Next City' (2018). Hierin wordt de opgave voor alle doelgroepen in de regio besproken. Op het gebied van studentenhuisvesting zet de omgevingsvisie in op het belang van (internationale) studenten als borg voor innovatie en vernieuwing. Hierin wordt aangegeven dat deze studenten voor een groot deel in de bestaande stad terecht zijn gekomen en dat aandacht is voor de huisvesting van deze groep.

De 'Woonvisie Gemeente Groningen' (2020) gaat specifiek in op de opgave op het gebied van wonen. Over studentenhuisvesting staat daarin het volgende: "De particuliere kamerverhuurmarkt in Groningen is groot en vervult een belangrijke rol in de huisvesting van vooral studenten". Het aanpakken van misstanden in deze sector krijgt hierbij aandacht, onder andere door het initiatief Steunpunt Huren. Zorgen voor goede huisvesting wordt gezien als een randvoorwaarde om Groningen de onderwijsstad van Nederland te laten zijn en blijven. Er wordt aangegeven dat er sprake is van een groeiende behoefte naar zelfstandige eenheden. Om hieraan bij te dragen zijn deze eenheden toegevoegd en is ruimte om onzelfstandige eenheden om te zetten naar zelfstandige eenheden. Daarbij wordt onderzocht of op het aantal omzettingen gestuurd moet worden. Als duurzame oplossing is het hieronder verder uitgewerkte convenant getekend.

Het convenant (Convenant Studenten- en Jongerenhuisvesting in Groningen 2019 - 2022 (BouwJong 2.0), 2019) is zoals gezegd een toespitsing op de woonvisie waarin afspraken zijn gemaakt over de aanpak van studentenhuisvesting in het specifiek. Het convenant is ondertekend door de

gemeente, onderwijsinstellingen, woningcorporaties en studentenhuisvestere en studentenbonden (nationaal en internationaal). In het convenant zijn afspraken gedaan over onder andere het opzetten van een plan van aanpak en bouwprogramma met concrete afspraken en taken per partner. De Gemeente neemt hierin de rol van coördinator op zich. Er wordt gewerkt aan de hand van 3 pijlers gericht op het vergroten van cijfermatige inzichten, het maken van productieafspraken en het geven van voorlichting.

Problematiek en behoefte.

Binnen de problematiek omtrent studentenhuisvesting in Groningen heeft een belangrijke omslag in denkwijze plaatsgevonden. Lang werd gedacht dat de groep studenten zou blijven groeien. Nu blijkt dat met name de aanwas van nationale studenten waarschijnlijk zal gaan afnemen. Het doel van de Rijksuniversiteit is het vullen van dat gat met internationale aanwas. Hierbij is niet specifiek aangegeven welke soort eenheden de voorkeur krijgt. Vanuit Kences en eigen onderzoek zijn twee signalen te horen, zowel de vraag naar zelfstandig als onzelfstandig. Toch lijkt de vraag naar zelfstandig vanwege prijs/kwaliteitverhouding te groeien.

Binnen de gemeente Groningen is sprake van een behoefte aan 1500 studenteneenheden tot 2025. Omdat na dit jaar een afname van het aantal studenten wordt verwacht, schept dit ruimte voor doorstroommogelijkheden. Hierbij wordt (nog) geen duidelijk onderscheid gemaakt in zelfstandige of onzelfstandige eenheden (Jansen, 2021).

Communicatie.

Binnen de gemeente Groningen vindt 5 keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats met de bestuurders van de organisaties van het convenant. Daarbij worden maandelijks werkgroepen gehouden over verschillende thema's op ambtelijk niveau. De taakgroepen worden gebruikt voor de uitvoering van specifieke taken zoals het regelen van piekopvang of een communicatieplan. Hierbij sluiten alleen de relevante partners aan (Jansen, 2021).

Uitgaande van de relatief hoge frequentie en de toepassing van overleg op drie niveaus mag worden aangenomen dat studentenhuysvesting een hoge prioriteit is binnen de gemeente en op deze manier nauwlettend wordt gemonitord en aangepakt.

Best practices.

Uit het gesprek met Marije Jansen (2021) en de gevonden informatie komen een aantal best-practices naar voren, kenmerkend voor de aanpak van de gemeente Groningen. De gevonden best practices zijn als volgt:

- De gemeente heeft door middel van een herziening op de eerdere bestemmingsregels een eenduidig toetsingskader opgesteld voor de gemeente. Hierbij wordt het verspreiden van druk op de jongerenhuysvesting buiten de binnenstad en schilwijken voorkomen (Bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2, 2017).
- Met het door de gemeente opgestelde plan van aanpak 'Kamers in de lift' wordt invulling gegeven aan de ambitie om studenten bewuster te maken van rechten en plichten bij hun woonsituatie en het verbeteren van handhaving op ongewenste zaken zoals illegale verhuur, slecht onderhoud en ongewenst verhuurdersgedrag. De praktische aanpak vanuit dit rapport ruit zich op een vijftal punten: 1, Een meldpunt ongewenst verhuurbedrag en nauwe samenwerking met de Groninger Studentenbond, het steunpunt bemiddelingskosten (Grobos, het kameradviesbureau en SGB-huurteams. 2, Betere informatievoorziening in het Engels en onderzoek naar de informatiebehoefte van internationale studenten. 3, Het jaarlijks in kaart

brengen van de onderhoudsstaat van studentenwoningen en waar nodig aansturen of handhaven. 4, het verschaffen van gratis rookmelders aan bestaande woningen met minder dan 5 bewoners. 5, Stevige aanpak ongewenst verhuurgedrag door aanschrijven, ontruiming, opleggen van dwangsommen en het intrekken van onttrekkingsvergunningen bij structurele overlast (Kamers in de lift, 2016).

- In Groningen is een traditie van manifestaties. Per collegejaar wordt een thema uit de woningmarkt gekozen. Dit thema wordt groots opgezet door middel van campagnes, experts, bewoners én de markt. Dit is onder andere in 2010 gedaan onder de noemer Bouwjong. In een traject van één jaar worden diverse voorbeelden van de perfecte huysvesting besproken. Deze aanpak zorgt ervoor dat er duidelijke richting ontstaat in een vroeg stadium. Daarbij zorgt deze manier van informatie-uitwisseling voor een goed en vroegtijdig totaalbeeld van de problematiek én mogelijke oplossingen (Jansen, 2021).
- Doelgroepenverordening wordt benoemd als mogelijk nieuw instrument om sociale huur af te dwingen in het bestemmingsplan. Een verdieping naar de juridische toepasbaarheid blijft voor nu echter nog uit. Daarbij worden de mogelijkheden omtrent het sluiten van een woonakkoord onderzocht. Hierin wordt geprobeerd harde afspraken te maken met de markt zoals kwaliteit en huurprijs. De gemeente Groningen verwacht eind van het jaar zo'n akkoord op te leveren maar kijkt hiervoor naar de gemeente Utrecht.
- In het kader van leefbaarheid en maatschappelijke meerwaarde van de student heeft Groningen een programma/leertraject genaamd WIJS (wijk inzet door jongeren en studenten). WIJS is een manier om onderwerpen die bewoners uit verschillende wijken inbrengen door studenten van de Rijksuniversiteit Groningen, Hanze Hogeschool en onlangs toegevoegde Mbo's uit te laten voeren. Het vormt een samenwerking tussen de gemeente Groningen, de Hanze Hogeschool, Stichting WIJ, de Rijksuniversiteit Groningen, Noorderpoort en het Alfa College, maar wordt volledig gerund door studenten en jongeren. Voorbeelden zijn: rondleidingen en het organiseren van buurtbarbecues, maar ook hebben een aantal studenten het bewerkstelligd om een aantal parkeerplaatsen tot fietsenstallingen te maken. Zij hebben inmiddels 3 locaties in de stad. Naast

de opdrachten hebben ze ook een soort inloopspreekuur waarbij studenten wijkbewoners helpen met bijvoorbeeld belastingen, internet en dergelijke. Binnen dit programma worden zowel internationale als nationale studenten betrokken. Zowel de onderwijsinstellingen als het wijkteam van de gemeente leveren hun bijdrage (Jansen, 2021).

- Door middel van de zogeheten leven-in-stad subsidies worden sociale initiatieven nog verder gesteund. Deze subsidies worden gebruikt voor bijvoorbeeld barbecues, (roei)wedstrijden en andere wijkevenementen. Zij kunnen hiervoor €500,- krijgen. Deze kan 10 á 15 keer per jaar worden aangevraagd. De subsidie wordt ieder jaar volledig benut (Jansen, 2021).
- De gemeente deed tot 2016 altijd eigen onderzoek naar studentenhuisvesting en daarna twee jaar een woningbehoefteonderzoek in bredere zin. Hierna zijn ze aangesloten bij Kences. Bij dit onderzoek wordt afgevraagd of de resultaten wel representatief zijn en is hierover een motie ingediend. Hierdoor is het gemeentelijk onderzoek weer opgepakt. De manier van uitvragen is hierbij een belangrijk aandachtspunt om tot juiste inzichten te komen. Het kwalitatieve onderzoek zal om deze reden middels groepsgesprekken onder de aandacht worden gebracht (Jansen, 2021).
- Als laatste heeft de gemeente een eigen website waarop het aanbod voor internationale studenten wordt gezet. Deze wordt onderhouden door drie partijen (Hanzehogeschool, Rijksuniversiteit en de gemeente Groningen). Met betrekking tot het beheer wordt nog gezocht naar een betere vorm. Wel wordt de website als zeer nuttig ervaren (Jansen, 2021).

5 NIJMEGEN

Beleidsstukken.

Zoals elke gemeente wettelijk verplicht is tot het opstellen van een omgevingsvisie heeft ook Nijmegen vrij recent op 28 oktober 2020 haar eerste omgevingsvisie 'Nijmegen Stad In Beweging' vastgesteld. Samen met haar bewoners, bedrijven en instellingen heeft gemeente Nijmegen de belangrijkste ambities en uitgangspunten voor de ruimte vertaald in een document. Het vormt net zoals in Tilburg de rode draad voor de stad om bij te dragen aan de belangrijkste opgaven tot 2040. Ook in de omgevingsvisie wordt aandacht geschonken aan de meerwaarde die studenten hebben voor de stad. Naast dat de student een economische impuls geeft, door jaarlijks 28.500 euro waard te zijn voor de stad, heeft het ook een maatschappelijke meerwaarde. Zo dragen studenten bij aan het verenigingsleven en doen ze vaak mee aan culturele activiteiten. Nijmegen ziet deze jonge groep dan ook als opkomende kenniswerkers die de stad van grote waarde is en vast wil houden (Nijmegen Stad in Beweging, 2020).

Voor het vasthouden van de studenten en jongeren is het natuurlijk van belang om tijdens en na de studieperiode passende en beschikbare huisvesting te hebben in de stad. Om deze reden is als onderdeel van de 'Uitvoeringsagenda Wonen 2020 – 2025' (Mix op maat, 2020), gepleit voor meer woonruimte voor de studentenpopulatie waarmee ze in de groeiende behoefte aan studentenhuisvesting kunnen voorzien. In de bestaande situatie rond studentenhuisvesting wonen overwegend veel studenten én jongeren (niet studenten) op kamers (op de onzelfstandige markt). Dit vooral omdat zij al snel financieel worden aangewezen op dit deel van het marktsegment. Te zien is dan ook dat de SSH& - de specifieke studentencorporatie in Nijmegen en Arnhem – maar 34% van de totale studentenpopulatie huisvest, 6% overige corporaties en voor maar liefst 50% onder komt op de particuliere kamermarkt. De overige 10%

woont informeel bij vrienden of in een koopwoning. Ondanks deze verhouding is vooral meer behoefte aan kwalitatieve wooneenheden, waarmee zelfstandige eenheden bedoeld worden. 2.000 extra woningen, van vooral dit soort eenheden zijn nodig voor het jaar 2030 om in de behoefte te voorzien. Zowel de SSH& als de particuliere markt is hier voor verantwoordelijk, de markt wordt namelijk zoveel mogelijk buiten beschouwing gelaten in Nijmegen. De SSH& geeft aan om 900 eenheden te willen realiseren, waarvan inmiddels de helft al is opgepakt in planvorming. De gemeente moedigt vooral de SSH& aan, omdat deze organisatie kwaliteit én betaalbaarheid kan waarborgen en door haar eigen beheer goed kan inspelen op ongewenste situaties. De overige opgave krijgt vanuit het kader van de omgevingsvisie vorm, waarbij samen gezocht wordt naar passende locaties. Gelet wordt hierbij op de stedelijke dynamiek, mogelijkheden rond functiemenging en de nabijheid van het centrum en de campus.

Eind 2020 is een samenwerkingsagenda Wonen opgesteld, voortkomend uit afspraken uit de de Uitvoeringsagenda en de Woondeal regio Arnhem – Nijmegen (die gesloten is om gezamenlijk te werken aan de grote woningbouwopgave in de regio). Hierin wordt uitgelicht dat de koers wordt voortgezet in de samenwerking tussen de gemeente en haar partners uit de publieke sector voor de realisatie van de vraag. Naast dat deze agenda gebruikelijk jaarlijks wordt herijkt, dienen de afspraken tot 2025 (Samenwerkingsagenda Wonen 2021 - 2025, 2020).

Terugkomend op de verkenning naar de overige huisvestingslocaties is aanvullend op de agenda in februari 2021 de Notitie Studentenhuisvesting 2021 – 2030 vastgesteld, waarin de SSH& samen met een extern bedrijf potentiële locaties heeft verkend (waar o.a. de restopgave van de SSH& concreet gerealiseerd kan worden) en een overzicht van de planvoorraad is opgenomen

Deze zijn verdeeld per locatie en categorie: *in uitvoering, concrete planvorming en te onderzoeken* (Notitie studentenhuysvesting Nijmegen 2021 - 2030, 2021).

Problematiek en behoefte.

Nijmegen kent een lichte groei aan studenten (4% NL en internationaal) in de komende jaren, die ook daadwerkelijk in Nijmegen willen wonen, waardoor de zogenoemde autonome vraagontwikkeling naar studentenhuysvesting relatief laag is. Zo hoeven er maar 810 eenheden in de eerste helft (- 2025) gebouwd te worden. Echter blijkt de druk wel toe te nemen door een toenemende vraag van studenten uit het hele land, waardoor de zogenoemde drukindicator (uit de lokale monitor naar studentenhuysvesting) aangeeft dat de markt in Nijmegen zeer gespannen is. Hierdoor wordt een totale vraag van 1.900 eenheden verwacht. Hierbij wordt wel uitgegaan van een scenario met een hoge inschatting en zonder correctie van mogelijke structurele effecten van corona. De voorspelde vraag van 2.000 eenheden uit de agenda wordt daardoor gehandhaafd tot en met 2030 (Notitie studentenhuysvesting Nijmegen 2021 - 2030, 2021). Mede door de beperkte financiële middelen van de SSH& wordt de opgave gestrekt over een langere termijn.

Binnen de problematiek rond vraag/aanbod in de studentenhuysvesting in Nijmegen wordt geen onderscheidt gemaakt in de directe behoefte tussen de nationale en internationale studenten. Wim van der Velde (Senior Beleidsadviseur Stadsontwikkeling Gemeente Nijmegen, 2021) vertelt in het interview dat alleen de urgentie bij internationale studenten groter is dan bij nationale studenten. De nationale groep studenten is namelijk vaak niet afhankelijk van de actuele thuissituatie en de internationale student wel.

De behoefte van zowel de nationale student als internationale student is er natuurlijk om dicht bij de campus en binnenstad te wonen. Echter erkennen de partijen dat bij de uiteindelijke realisatie van de plannen dit niet altijd kan en daardoor gezocht wordt naar een goed evenwicht tussen voor de studenten aantrekkelijke en wellicht wat minder aantrekkelijke locaties.

Communicatie.

Met de SSH& heeft de gemeente Nijmegen al jaren een goede samenwerking op het gebied van studentenhuysvesting. Daarnaast voert de gemeente twee keer per jaar bestuurlijk overleg tussen de Colleges van Bestuur van de HAN, Radboud University en de SSH&. Hieruit voorkomend is de Samenwerkingsagenda (te vergelijken met het convenant in Tilburg) opgesteld. Nadat het LAS (landelijk actieplan studentenhuysvesting) werd vastgesteld is er besloten om het bestuurlijk overleg 2 keer per jaar extra te houden. Hierbij zijn naast de SSH& en de onderwijsinstellingen ook de studentenvakbonden (AKKU), de studentenfractie (onderdeel van AKKU), stichting Huurteams Nijmegen en een paar grote particuliere verhuurders betrokken geweest.

Zo zijn er twee kleine bestuurlijke overleggen tussen de gemeente, studentenhuysvester en de onderwijsinstellingen en zijn er twee grote bestuurlijke overleggen waarbij alle huurorganisaties zijn aangesloten. De marktpartijen hebben nagenoeg geen aandeel in de studentenhuysvestingopgave in Nijmegen (van der Velde, 2021).

Uitgaande van de relatief hoge frequentie en werking op 2 niveaus van de bestuurlijke overleggen mag aangenomen worden dat studentenhuysvesting een hoge prioriteit is binnen de gemeente Nijmegen en op deze manier nauwlettend wordt gemonitord en aangepakt. Daarnaast wordt het overgrote deel van de verantwoordelijke/ belanghebbenden bij de bestuurlijke overleggen betrokken. Opvallend zijn de *grote* particuliere verhuurders in dit overleg.

Best practices.

Uit het interview met Wim van der Velde (2021) en de onderliggende beleidsstukken komen een aantal best practices naar voren, kenmerkend voor de aanpak van de gemeente Nijmegen. De gevonden best practices zijn als volgt:

- De gemeente heeft één hoofdpartner bij de uitvoering van het convenant: de SSH&. De markt probeert Nijmegen buiten beschouwing te laten bij de uitvoering van de opgave om de volledige voorraad onder toezicht van de SSH& te houden en daarmee de betaalbaarheid te kunnen waarborgen.

Door deze specifieke studentenhuysvester hoeft de gemeente ten aan zien van de studentenhuysvesting geen afspraken te maken met reguliere corporaties die zich hoofdzakelijk inzetten op de reguliere sociale huursector. Dit komt de communicatie ten goede, spelen er minder belangen en wordt de studentenhuysvestingsopgave als kernopgave gezien waardoor de daadkracht groter is dan bij reguliere corporaties (van der Velde, 2021).

- De gemeenteraad maakt – in o.a. haar omgevingsvisie – een uitzondering voor het toewijzen van locaties voor studentenhuysvesting, waar zij dit voor reguliere huysvestingopgaven niet doen. Op deze manier kan de SSH& makkelijker aan grondposities komen doordat op de langere termijn gronden worden aangewezen voor ontwikkeling van studentenhuysvesting. Hierbij heeft de gemeente doormiddel van de Wvg (Wet voorkeursrecht gemeenten) een aantal locaties verworven waar de SSH& kan ontwikkelen (van der Velde, 2021).
- Na het ingediende Landelijke Actieplan Studentenhuysvesting is besloten 2 maal extra bestuurlijk overleg te voeren. Dit wordt gedaan op twee schalen: 1, de gemeente, de Colleges van bestuur van de onderwijsinstellingen en de SSH&. 2, de gemeente, de Colleges van bestuur van de onderwijsinstellingen, de SSH&, de studentenvakbond en studentenfractie AKKU, stichting Huurteams Nijmegen en een paar grote particuliere verhuurders. Op deze manier zijn alle belanghebbenden bij de bestuurlijke overleggen betrokken en wordt toegewerkt naar een integrale aanpak en oplossing (van der Velde, 2021).
- De gemeente experimenteert met het principe: Magic Mix. Hierdoor willen ze het stimuleren om meerdere doelgroepen in één complex te huysvesten, waardoor unieke samenstellingen ontstaan en binding ontstaat tussen bewoners (van der Velde, 2021). ‘Binder’ is een van de initiatieven die de gemeente in samenwerking met Talis (woningcorporatie) en de organisatie Sterker sociaal werk heeft opgezet. Hier worden 117 kamers verhuurd met gedeelde keuken en sanitaire voorzieningen en zijn beschikbaar voor spoedzoekers opzoek naar een tijdelijke betaalbare woonruimte. Hier is nauw contact met de bewoners en worden er afspraken gemaakt in wat de zij nodig hebben en kunnen bieden (Talis, 2021).

- Er is geëxperimenteerd met gereduceerde huurprijzen voor studenten met als tegenprestatie het uitvoeren van een maatschappelijke taak. Dit bleek echter moeilijk toe te passen, waardoor de HAN nu een onderzoek verricht naar de succes- en faalfactoren van dit concept (van der Velde, 2021).
- De SSH& heeft begin 2021 een bestaand complex aan het Heidepark in Nijmegen verbouwd, waarbij er één nieuwe bouwlaag is toegevoegd. Hierdoor zijn 35 extra eenheden gerealiseerd aan een bestaand complex. Op deze manier heeft de SSH& ervoor gezorgd dat het op een creatieve manier extra eenheden kan bijbouwen zonder te hoeven kijken naar andere locaties (sshn, 2021).
- Nijmegen is aangesloten bij de LSVb (landelijke studentenvakbond) en heeft een eigen studentenvakbond AKKU. Het LSVb zet zich in voor de rechten van de studenten en voorziet in informatievoorziening naar de student toe. AKKU is de lokale organisatie deze diensten verleent en de belangen behartigt van de studenten in Nijmegen en wordt eveneens als de LSVb georganiseerd en gerund door studenten zelf. Dit daadkrachtige collectief van studenten heeft veel invloed op initiatieven in de gemeente en zorgt ervoor dat *elke* student echt gehoord wordt. Onder AKKU vallen verschillende werkgroepen die de student bij alle vragen en conflicten *gratis* kunnen bijstaan. Ook voor huysvesting is een aparte werkgroep, waarbij de vakbond samenwerkt met stichting Huurteams en de gemeente om te komen tot betaalbare huysvesting voor elke student. Hierbij hebben zij ook het boekje: ‘Op Kamers in Nijmegen’ (OKiN) die zij constant bij houden. Hierin staan stap voor stap alle relevante informatie beschreven die je op weg helpen bij het vinden en huren van een kamer. Deze is zowel in het Engelstalig als Nederlandstalig te downloaden via de site (Studentenvakbond AKKU, 2021).
- Nijmegen heeft een huurteam: stichting ‘Huurteams Nijmegen’. Zij verlenen diensten aan studenten op het gebied van huysvesting op de particuliere woningmarkt (van der Velde, 2021).

6 MAASTRICHT

Beleidsstukken.

Volgens de Omgevingswet stelt ook de gemeente Maastricht haar strategische visie op in een omgevingsvisie, deze is vernoemd als: 'Koester de balans' (2018). Ook hier vormt het de doorkijk tot 2040 in de fysieke leefomgeving. Als onderdeel van de visie wordt natuurlijk ook wonen benoemd als pijler waar de komende jaren sterk in wordt geïnvesteerd. Met name is er behoefte naar 'stedelijk wonen met dynamiek om de hoek', dat zich uit in prettig wonen met de voorzieningen op loop- of fietsafstand. Maastricht wil zich doorontwikkelen als woonstad waarbij het voldoende betaalbare woningen heeft voor alle inkomensgroepen. Een groot aandachtspunt ligt in de jong volwassen tussen de 20 – 35 jaar. De studentenpopulatie is hierbij dus een belangrijke doelgroep waar onder andere op ingespeeld wordt. Om de studenten ook vast te houden, wil Maastricht een aantrekkelijk woon- en werkklimaat faciliteren waardoor de stad een jonge impuls krijgt die bij kan dragen aan de versterking van de kenniseconomie. Bij de toevoeging van studentenhuisvesting wordt de voorkeur gegeven aan grootschalige complexen, met bijzondere aandacht voor de Brightlands Maastricht Health Campus. Dit komt naar voren uit de gebiedsprofielen en de ladder voor locatiekeuze die de gemeente hanteert voor ontwikkelingen rond toekomstige opgaven.

De stad wil zich uiteten als internationale stad, waarbij de universiteit centraal staat. Het aandeel internationale studenten en werknemers is hier dan ook bovengemiddeld hoog. Daarnaast heeft de stad een tal aan internationale instituten en bedrijven die internationaal opereren. In 2018 kende Maastricht een enorme 'braingain' door een enorme toestroom van expats en buitenlandse studenten. Goed voor de het internationale profiel, maar deze groepen zijn echter nauwelijks vrij beschikbaar voor de arbeidsmarkt (Cüsters, 2020).

Als toespitsing en verdieping op de omgevingsvisie heeft Maastricht een woonvisie: 'goed stedelijk wonen voor iedereen' (2018) opgesteld, waar aandacht is voor de problematiek rond studentenhuisvesting. De stad kende een aantal jaar geleden een forse groei van vooral internationale studenten, waarmee de behoefte naar zelfstandige eenheden steeg. Om deze reden is er toen een programmering studentenhuisvesting opgesteld 2016 – 2020 waarin 1.461 eenheden gerealiseerd moesten worden. Ruim 800 eenheden hiervan waren zelfstandige eenheden. De corporaties hebben hierbij gezorgd dat zij een korting hebben ontvangen op de verhuurdersheffing, door vooral in te zetten op splitsing van appartementen en herbestemmen van niet-woongebouwen naar zelfstandige eenheden. De planvoorraad is op heden volledig gerealiseerd en in gebruik.

Eind 2019 zijn de afspraken uit de woonvisie geactualiseerd in de prestatieafspraken: 'Wonen en wijken' (Gemeente Maastricht, 2019). Hierin staan de uitdagingen beschreven waar de corporaties de komende jaren mee aan de slag gaan. Voor studentenhuisvesting zijn dit:

- Keurmerk Prettig Wonen doorvoeren op studentenhuisvesting;
- Experimenteren met flexibel aanbod voor studenten en meer structureel aanbod creëren door transformaties en nieuwbouw;
- Samenwerkingsverband (gemeente, corporatie en onderwijsinstelling) voor ontwikkeling van studentenhuisvesting in Randwyck (focusgebied);
- Inzetten op grootschalige betaalbare studentenhuisvesting;

- Het verkennen van gemengde huisvesting;

Als actualisatie van de programmering uit 2016 is er een geactualiseerde programmering voor de studentenhuysvesting opgesteld tot en met 2024 die de standpunten uit voorgaande programmering voortzet. In deze geactualiseerde programmering is echter wel meer nadruk gelegd op betaalbaarheid, waar die in het verleden meer lag op kwaliteit. “Dit betekent, dat in het nieuwe beleid, minder de beleidsmatige nadruk op het toevoegen van zelfstandige eenheden is losgelaten. Het is aan ontwikkelaars van studentenhuysvesting om binnen de gestelde kaders over de maximale huur plannen te ontwikkelen” (Woonprogrammering Studentenhuysvesting 2019 - 2024, 2019).

Het meest actuele beleidsstuk dat de gemeente Maastricht hanteert is de woonprogrammering Maastricht 2021 – 2030 en is dienend voor de gehele woonsector. Op 27 maart 2021 is deze programmering in werking getreden. Hierin is onder andere opgenomen:

- Een actualisatie van de programmering studentenhuysvesting 2019 – 2024 opgenomen:
- Een aanzet voor de op te stellen doelgroepenverordening;
- Het mogelijk maken en aanmoedigen van menging van studenten met andere doelgroepen bij nieuwe projecten voor grootschalige studentenhuysvesting. Deze maatregel zorgt ervoor dat menging wordt bevorderd en dat er extra mogelijkheden zijn om daarnaast te voorzien in behoeftes van andere spoedzoekers en bijvoorbeeld statushouders. Bij tijdelijke projecten uit zich dit in het kader van de magic mix, waarbij zekerheid wordt gecreëerd voor de langere termijn, doordat de woningen mogelijk door andere groepen bewoond kunnen worden (Woonprogrammering Maastricht 2021 - 2030, 2021).

Problematiek en behoefte.

De aannames over de verwachte groei van studenten zijn voor het studiejaar 2019 – 2020 uitgekomen. Verdere groei wordt ondanks de corona-pandemie

verwacht in lijn te zijn met de voorspellingen die in het woonprogramma studentenhuysvesting zijn gedaan. De betaalbaarheid blijft echter een belangrijk aandachtspunt. *Dit is en blijft lastig af te dwingen bij ontwikkelaars en beleggers.*

Aandacht gaat uit naar flexibel gebruik van studentencomplexen en mengen van studenten met andere doelgroepen. Hierbij wordt het aan de initiatiefnemers overgelaten om hiervoor passende plannen bij de gemeente in te dienen.

In Maastricht is een afgeronde behoefte aan 2.400 eenheden voor de jaren 2020 - 2025, waarvan 75% grootschalig (1.800) en 25% kleinschalig (600). Voor de grootschalige complexen wordt gebruikt gemaakt – waar kan – van het Magic Mix principe. Dit levert maatschappelijke meerwaarde en geeft invulling aan een grotere huysvestingsopgave voor spoedzoekers. “Het mengen van studentenhuysvesting met andere doelgroepen kan alleen na toestemming vooraf door de gemeente”. Bij kleinschalige studenthuysvesting wordt bedoeld: het realiseren van eenheden/ kamers door omzetten en splitsen van individuele woningen (Woonprogrammering Maastricht 2021 - 2030, 2021).

Communicatie.

In Maastricht is de SSHM (Stichting Studenten Huysvesting Maastricht) actief. Deze bestaat uit bestuurders van Universiteit Maastricht, Zuyd Hogeschool, de Maastrichtse woningbouwcorporaties en de Vereniging Verhuurders Woonruimten Maastricht (vertegenwoordiger particuliere verhuurders). De gemeente maakt geen onderdeel uit van de Stichting. Zij neemt wel deel aan de vergaderingen van de SSHM. Deze komt ca. 4x per jaar bij elkaar. Dan wordt altijd de actuele situatie met betrekking tot de studentenopgave besproken. Daarnaast is er regelmatig ambtelijk overleg (Bunk, 2021).

Kijkend naar de studentenhuysvestingsopgave in Maastricht is de situatie vrij ontspannen. Vanwege deze reden is geen urgentie geweest om een convenant te sluiten tussen gemeenten en partners. De gemeente zorgt er dus in samenwerking met de SSHM voor dat de behoefte structureel wordt gemonitord.

Best practices.

Voor het afnemen van best practices ten aanzien van de studentenhuisvestingopgave in Maastricht is een interview afgenomen met Fred Bunk, beleidsadviseur Wonen gemeente Maastricht (2021). Daarnaast zijn vanuit de Woonprogrammering Studentenhuisvesting 2019 – 2024, instrumenten en kansen belicht die mogelijk bij kunnen dragen aan de opgave in Tilburg.

- Doormiddel van adaptief programmeren kan rekening gehouden worden met onzekerheden. Door de onzekerheid van de prognoses die voornamelijk worden veroorzaakt door de moeilijke voorspelbaarheid van de groei van internationale studenten is dit van belang. Dit vraagt dus om flexibel programma en periodieke meting van vraag en aanbod. Hierbij heeft de gemeente Maastricht grote eisen gesteld aan het monitoren van de opgave. Op 4 niveaus wordt dit gedaan: 1. Het volgen van: ontwikkeling kantelpunten, het aantal en samenstelling huishoudens, de migratie en aantal arbeidsplaatsen. 2. Het volgen van ontwikkeling in woningvoorraad. 3. Het volgen van voortgang rond studentenhuisvesting en bijzondere doelgroepen. 4. Het (blijvend) in beeld brengen van plancapaciteit. Op deze manier heeft Maastricht er ook voor gezorgd dat de markt ontspannen is doordat zij op voorhand inspelen en rekening houden met mogelijke risico's, nieuwe inzichten en ontwikkelingen in de toekomst. Zo verbinden zij korte termijn beslissingen met lange termijn opgaven.
- De gemeente vergoot haar inzicht door eigen woningmarktonderzoek. De inzichten zijn vertaald in een indicatief woningbouwprogramma voor 2021 – 2030. Voor de studentenprognose zijn drie scenario's opgesteld: (1.) daling studenten, (2.) Corona en (3.) Werkgelegenheid. Momenteel wordt het scenario Werkgelegenheid aangehouden. Hierbij wordt boven op het basisscenario een extra inspanning geleverd om de groei van de werkgelegenheid te stimuleren en recent afgestudeerden voor de stad te behouden. (Woonprogrammering Maastricht 2021 - 2030, 2021).
- Bij nieuwbouw hanteert de gemeente Maastricht een maximale huurprijs die gevraagd mag worden. Op deze manier proberen zij bij de markt de betaalbaarheid af te dwingen. Dit vraagt om innovatie en creativiteit bij de

marktpartijen (Bunk, 2021). “Het maximale huurniveau voor een onzelfstandige kamer bedraagt € 390,- en een zelfstandige ruimte € 530,- (beide bedragen inclusief € 75,- voor gas, water en licht). Deze maxima worden ook waar mogelijk contractueel (privaatrechtelijk) vastgelegd” (Woonprogrammering Maastricht 2021 - 2030, 2021).

- De gemeente hanteert voor haar informatievoorziening en goed verhuurderschap het keurmerk: Prettig Wonen. Dit keurmerk wordt gebruikt voor de kamergewijze verhuur en maakt het gemakkelijker voor de (internationale) student om op de bestaande markt beter inzicht te krijgen op de veiligheid en betrouwbaarheid van de particuliere verhuurders. Dit keurmerk dat uniek is in Nederland laat namelijk zien of de kamer brand- en inbraakveilig is en of de verhuurder betrouwbaar en goed te bereiken is. Dit is ook een goed voorbeeld van het bevorderen en optimaliseren van de leefbaarheid in de wijk. Zo zijn er zogeheten leefregels opgenomen in het keurmerk, waardoor de studenten en medebewoners in de wijk op de hoogte zijn van elkaars verwachtingen (Houben, 2017). Daarnaast is een bijgaande Keurmerk applicatie die te gebruiken is voor huurder en verhuurder om de status van panden te 'keuren', hierdoor worden bijvoorbeeld discussies rond borg achteraf voorkomen.
- Sinds 2015 heeft Maastricht het Programma Studentenstad, dat is opgezet vanuit de gedachte om wederzijds begrip te tonen naar de studenten en beter in te spelen op de integratie van de studenten in de stad. Het programma probeert daarnaast de kloof tussen studenten en de reguliere bewoners te verkleinen. Het Match-project is hier een praktisch voorbeeld van. “Match verbindt studenten die zich willen inzetten voor de samenleving met maatschappelijke organisaties. Door zich in te zetten als vrijwilliger, ontwikkelen studenten zich verder en dragen ze bij aan de aanpak van problemen als laaggeletterdheid, taalachterstand, integratie van statushouders en eenzaamheid” (Houben, 2017). Daarnaast wordt dit ook toegepast tegen huurverlaging bij panden die aangesteld zijn voor sloop. Momenteel zijn er circa 7 panden die werken volgens dit principe. In de toekomst gaat Maastricht dit uit te breiden naar 15 á 20 panden (Bunk, 2021).

- In 2017 zijn 7 Pilots uitgezet om de leefbaarheid te optimaliseren voor bewoners en studenten. Zo zijn er meerdere *platforms* opgezet die de leefbaarheid bevorderen. Bijvoorbeeld MyMaastricht en Kaleido voor de internationale studenten. MyMaastricht voorziet in informatievoorziening en Kaleido organiseert evenementen door en voor studenten (Houben, 2017).
- Voor overlastsituaties in wijken is een Pilot Student en Leefbaarheid opgesteld in 2017. Hiervoor zijn studentenbemiddelaars – naast de wijkteams en gemeenten – de buurt ingegaan om contact te leggen met de buurtbewoners. In 2019 is dit weer voortgezet doormiddel van City Deal Kennis Maken, waarbij studenten, docenten en onderzoekers van de verschillende onderwijsinstellingen samen werken met buurtbewoners om tot nieuwe innovatieve ideeën en mogelijkheden te komen voor de buurt (matchmaastricht, 2020).
- Magic Mix komt vaak ter sprake in overleggen bij de gemeente Maastricht. Voor de nieuwbouwcomplexen voor studentenhuisvestingsopgave willen ze hier een eerste echte stap mee gaan zetten. In de Woonprogrammering wordt als voorbeeld gebruikt: The Masters® Home in Maastricht. Dit complex is gerealiseerd in 2019 en is deels beschermde woonvorm (zorg indien nodig), waar studenten en andere doelgroepen de kunst van het nieuwe samenleven tastbaar maken; wonen en zorg gaan gescheiden (Woonprogrammering Maastricht 2021 - 2030, 2021).
- Betaalbaarheid en duurzaamheid kunnen volgens de gemeente Maastricht goed samen gaan. Ze kunnen dit niet afdwingen, maar ze willen oproepen om initiatiefnemers van de nieuwbouwplannen voor studentenhuisvesting, om de afrekening van gas, water en licht op individuele verbruiksbasis mogelijk te maken. Dit leidt tot meer bewustwording over het verbruik en kan daarmee een aanzet zijn tot spaarzaam gedrag bij de student. De voorkeur gaat in Maastricht uit naar wooneenheden die volledig elektrisch worden ingericht (Woonprogrammering Studentenhuisvesting 2019 - 2024, 2019).

7 EINDHOVEN

Beleidsstukken.

De gemeente Eindhoven legt haar ambities met betrekking op de (fysieke) leefomgeving vast in haar omgevingsvisie: 'Eindhoven het kloppend hart van de Brainport' (2020). De gemeente streeft naar een excellent woon- en werkklimaat waardoor de centrumstad internationaal kan blijven concurreren. Een gezonde en duurzame verstedelijking met behoud van de bestaande kwaliteiten, waarbij aandacht is voor sociale cohesie en inclusie moeten daar aan bij dragen. Daarnaast stelt Eindhoven zich veerkrachtig op om ook flexibel in te kunnen spelen op de veranderende vraag naar geschikte en betaalbare ruimte voor wonen, werken, verblijven en recreëren. Als gevolg van de verstelijking en internationalisering, wordt er naast de vergrijzing ook verjonging van de stad opgemerkt, doordat de stad steeds aantrekkelijker wordt voor studenten en jonge kenniswerkers. De ouderen en jongeren vragen echter beide om een ander soort woning, maar willen wel graag dicht bij voorzieningen en/of in een centrumomgeving wonen. De visie legt dus kansen bloot om de vergrijzing te koppelen aan de verjonging. Zo worden er nieuwe woonconcepten, dienstverlening, eenzaamheidsbestrijding en/of sociale activiteiten geambieerd. Verder wordt er niet specifiek op de studenten- en jongeren(huisvesting) ingegaan.

In 2015 heeft Eindhoven haar Woonvisie opgesteld (Gemeente Eindhoven, 2015). Hierin wordt de visie ten aanzien van de woonopgave in Eindhoven aangescherpt. Er wordt gesproken over een veranderende behoefte, door onder andere (internationale) studenten. Zo is er vanuit deze doelgroep naast de bekende woonvormen (on- en zelfstandig, huur, koop, grondgebonden en appartement) met vaste contracten, een verschuivende behoefte naar tijdelijk wonen, met passende voorzieningen en een passende huurprijs. Eindhoven zet daarom in op 'flexwonen'. *Flexwonen* vormt namelijk vanaf 2015 een reguliere

vorm van tijdelijke huisvesting in Eindhoven. Dit concept is op de markt gebracht om meerdere doelgroepen tegelijkertijd te bedienen. Het helpt daarnaast in het creëren van meer draagvlak in wijken waar ongewenste situaties zich voordoen en wordt de kans op leegstand in de toekomst kleiner. Onderscheidt wordt er bij deze vorm niet gemaakt in zelfstandig of onzelfstandige eenheden. Het gaat er om dat er op elk moment flexibel ingespeeld kan worden op de veranderende vraag en behoefte in een wijk.

Eindhoven ziet in dat jong talent een aanzienlijke meerwaarde heeft op de groei ambitie van de Brainport regio. Zo wil de gemeente doormiddel van het faciliteren in de gehele wooncarrière, de studenten zo veel mogelijk binden met de stad. Een aantrekkelijk woon- en leefklimaat en voldoende passend woningaanbod is van groot belang om hieraan bij te dragen. De gemeente Eindhoven beschrijft dit in haar kersverse Convenant Studentenhuisvesting 2021 – 2028 (Samen Bouwen Aan Eindhoven - stad van talent -, 2021). Samen met haar partners heeft de gemeente meerjarige afspraken vastgelegd in dit routeboek om het aanbod en de kwaliteit van studentenwoningen te vergroten. Opvallend is dat naast de belangen van de hoofdparters (gemeente Eindhoven, Vestide, Summa College, Fontys, TU/e, Design Academy, Vastgoed Belang, Brainport Development, studentenvertegenwoordiging vanuit team Stehven) ook uitvoerig samenwerking en contact plaatsvindt met derden (o.a. Brainport Development en Holland Expat Center South) die belang hebben bij het aantrekken, vasthouden en binden van studenten. Deze partijen zijn ook opgenomen in het convenant Twee overwegingen komen daarnaast ook specifiek naar voren in dit convenant:

- “Het is mogelijk voor andere partijen die studentenhuisvesting ontwikkelen of beheren, het convenant te ondertekenen als ze de

doelstellingen en afspraken uit dit convenant erkennen en conform het convenant handelen.”

- “Partijen vinden het wenselijk om in het convenant hun langjarige afspraken vast te leggen en daarnaast jaarlijks een uitvoeringsagenda op te stellen waardoor beter ingespeeld kan worden op actuele ontwikkelingen.”

Het convenant maakt daarnaast duidelijk hoe welke partij haar bijdrage kan en gaat leveren aan de huisvestingsopgave van (vooral internationale) studenten.

Problematiek en behoefte.

De problematiek die nu heerst in Eindhoven heeft zich gevormd door een veranderende behoefte. Vanuit het vorige convenant is de studentenmarkt vooral uitgebreid met zelfstandige eenheden. Veel van deze eenheden liggen in het duurdere segment en zijn voor veel (internationale) studenten met een lager budget dus onbereikbaar. De aanpassingen op het kamerverhuurbeleid heeft er ook voor geleid dat er minder onzelfstandige eenheden zullen bijkomen in de particuliere verhuurdersmarkt. Hierdoor worden de internationale studenten vaak slachtoffer van malafide verhuurpraktijken. Ook dient rekening gehouden te worden met een bredere vraag van spoedzoekers, zoals kenniswerkers en arbeidsmigranten. Deze groep heeft vaak ook interesse in een zelfstandige studio of kamer. Er is dus een brede problematiek die vraagt om aandacht. Met het nieuwe convenant wil Eindhoven hier op in spelen, door passende eenheden te realiseren die zoveel mogelijk betaalbaar zijn en beschikbaar blijven.

Bij studentenhuysvester Vestide (de studentenafdeling van woningcorporatie Woonbedrijf in Eindhoven) ontbreekt het aan beschikbare en geschikte locaties. Hierdoor wordt het voor hen lastig om te kunnen voldoen aan de 124 studenteneenheden, die zij jaarlijks willen realiseren om bij te dragen aan de opgave uit het convenant. Hierdoor moet dus flexibel en creatief nagedacht worden waar de organisatie haar aandeel kan realiseren. Mariska Louman (2021) vertelt dat er kansen liggen om het zoekgebied te verbreden. Gedacht wordt dan aan randgemeentes waar mogelijk meer potentiële gronden beschikbaar zijn voor studentenhuysvesting. Daarnaast wordt er flexibel

nagedacht over mogelijkheden om bij nieuwbouw meerdere doelgroepen tegelijkertijd te huisvesten, waardoor het ook aantrekkelijker kan worden voor de marktpartijen om een aandeel in de opgave op zich te nemen. Hierbij is het wel van belang dat de betaalbaarheid voorop staat.

Het convenant is zoals eerder vermeld opgesteld vanuit de ambitie om in 2028 meer balans te hebben in vraag en aanbod. Netto wordt hierbij een behoefte van 2.840 betaalbare eenheden als streefcijfer gehanteerd. Vooral inzetten op diversiteit en kwaliteit zijn de pijlers die genoemd worden om adaptief in te kunnen spelen op een mogelijke veranderende vraag in de toekomst. Er wordt ook een mijlpaal van 4 jaar gehanteerd (de 4 jaar ambitie), waarbij een verwacht aantal van 1.860 gerealiseerde eenheden het streven is.

Naast dat er behoefte is aan betaalbaar aanbod, wil de gemeente bouwen naar behoefte van de student. Hierbij is kwaliteit de voorwaarde. Kwaliteit definieert het convenant niet als 'zelfstandig', maar volgens meerdere principes waar de student behoefte aan heeft.

De kwaliteitskaders (hoofdoelen) naast betaalbaarheid bij de studenteneenheden zijn:

- Bouwen voor wooncarrière, door differentiatie en variatie in woonvormen en prijzen;
- Aandacht voor samenwoonvormen, ontmoeten, community opbouwen, integratie, sociale cohesie en binding met bewoners en buurt;
- Goede bereikbaarheid en voorzieningen als randvoorwaarde bij locatie keuze;
- Opzoek naar vernieuwde concepten en woonvormen waar verschillende studenten van creatieve opleidingen samen wonen en werken met de creatieve industrie (buiten de traditionele kaders zelfstandig en onzelfstandig denken).

Het omgaan met goed huurder en verhuurderschap en studenten beter betrekken in de buurt ten aanzien van de leefbaarheid vormen de subdoelen waar de komende jaren aan gewerkt wordt.

Communicatie.

Vanuit het convenant wordt een stuurgroep aangesteld, bestaand uit de de vertegenwoordigers/ bestuurders van de partijen die hebben ondertekend. Minimaal twee keer per jaar wordt er vergaderd. De uitvoeringsagenda staat steeds centraal, waarbij er geëvalueerd wordt op de voortgang. Deze wordt elk jaar opnieuw opgesteld waarbij concrete acties staan vermeld om aan de doelstellingen uit het convenant te kunnen voldoen. Daarnaast zal ook jaarlijks een kwaliteitsdocument worden opgesteld, waarin vermeld staat wat de kwalitatieve behoefte is en welke producten er op dat moment worden nagestreefd.

Onder de stuurgroep is er ook een projectteam. Hierin zitten leden van de verschillende convenantpartijen. Zij voeren de afspraken en de uitvoeringsagenda uit. De groep komt ook twee keer per jaar bijeen.

Onder het projectteam valt ook een subteam: het 'productieteam', dat helpt bij het concretiseren van (nieuwbouw)projecten doormiddel van de benodigde noodzakelijke expertise. Daar ligt ook de verantwoordelijkheid voor de productieplanning, om constant de kwalitatieve behoefte te toetsen vanuit de (internationale) studentenpopulatie. De groep kan waar nodig afspraken maken met marktpartijen over mogelijkheden. Een keer per 2 maanden komt de groep bijeen, waarna zij halfjaarlijks rapporteren naar de stuurgroep via het projectteam.

Om de communicatie in goede banen te leiden is er een communicatieteam. De taak als voorzitter wordt gerouleerd onder de leden. Jaarlijks wordt ook hier een communicatieplan voor geschreven dat voorgelegd wordt aan de stuurgroep, om de planning voor het komend kalenderjaar af te stemmen.

Best practices.

Voor het afnemen van best practices ten aanzien van de studentenhuysvestingopgave in Eindhoven is een interview afgenomen met Mariska Louman, Senior Adviseur Wonen en Innovatie (2021). Daarnaast zijn vanuit het Convenant Studentenhuisvesting Eindhoven en het Woonprogramma Eindhoven 2021 – 2025 (2020) instrumenten en kansen belicht die mogelijk bij kunnen dragen aan de opgave in Tilburg.

- In Eindhoven wordt door alle belanghebbende partijen gewerkt aan een Monitoringtool (Samen Bouwen Aan Eindhoven - stad van talent -, 2021). Deze tool brengt per halfjaar alle cijfers inzichtelijk vanuit het AFB (Kences-rapport), prognoses van onderwijsinstellingen en productiecijfers van de gemeente. Op deze manier houden de partijen gezamenlijk bij waar behoefte aan is, zowel voor de huidige situatie als voor de toekomstige situatie (Eindhoven: Kloppend Hart Van Brainport, 2020).
- Naast de prognose uit de Lokale Kences monitor doen de gemeente en haar partners ook zelf kwalitatief onderzoek naar de behoefte van studenten (Eindhoven: Kloppend Hart Van Brainport, 2020).
- Naast een stuur- en werkgroep stelt de gemeente een communicatieteam aan. Dit team zorgt dat alle partijen gezamenlijk optrekken en verantwoordelijk zijn voor/ in de informatievoorziening voor studenten en de communicatie rond activiteiten op het gebied van studentenhuysvesting (Eindhoven: Kloppend Hart Van Brainport, 2020).
- Geen hard onderscheidt wordt gemaakt in zelfstandig of onzelfstandig eenheden bij nieuwbouw. Flexibiliteit neemt met name toe als je bouwt voor meerdere doelgroepen met een variërend aanbod. De markt is relatief te onzeker om voor één doelgroep te bouwen, met name omdat de huysvestingsopgave breder is. Flexwonen is een goed voorbeeld als tussenvorm waarbij de eenheden bewoont kunnen worden door meerde doelgroepen (Louman, 2021). In bijlage 2 van het convenant worden wel richtlijnen voor de verhouding zelfstandige/ onzelfstandige gegeven. Deze worden enkel als globale richtlijn gebruikt. Bij zelfstandig wordt 65% onder

de kwaliteitskortingsgrens en 35% onder de 1^e aftoppingsgrens. Bij onzelfstandig (vergelijkbaar met beleid kamerverhuur/ woningsplitsing) min 10 m2 mét gedeelde voorzieningen voor 200,- euro p.m. en 14 m2 zonder gedeelde voorzieningen voor 250,- euro per maand.

- Het aanstellen van een gemeentelijke Woningbouwregisseur bij de gemeente, voor het toezien op- en versnellen van de woningbouwopgave. De bouwregisseur verbindt partijen (participatie) en houdt oog voor de kwaliteitseisen (Louman, 2021).
- Het mogelijk maken om belanghebbende partijen (wel gelet op bijvoorbeeld de aanbestedingsregels) en het bedrijfsleven te betrekken en aan te laten sluiten bij het convenant (Eindhoven: Kloppend Hart Van Brainport, 2020).
- Verdiepen in de doelgroepenverordening. Wellicht liggen hier mogelijkheden om in bestemmingsplannen regels voor sociale huur op te nemen (Woonprogramma Eindhoven 2021 - 2025, 2020). Deze is echter niet één op één van toepassing voor studentenhuysvesting (Louman, 2021).
- Wanneer er geen tot weinig beschikbare ruimte is op voorkeurslocatie wordt het zoekgebied verbreedt. Hierbij inzetten op jongerenhuysvesting waardoor risico's ten aanzien van een mogelijke fluctuerende markt voor studenten verkleint. Als randvoorwaarde moet hier veel aandacht voor community vorming zijn om het voor de student aantrekkelijk te maken (Louman, 2021).
- Het sluiten van anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars om duidelijke afspraken te maken over het aanbod, de aantallen en de doelgroep (Woonprogramma Eindhoven 2021 - 2025, 2020).
- Een 'sociale huur plus' systeem hanteren bij ontwikkelaars die sociaal aanbod realiseren (en beheren), waardoor zij moeten voldoen aan de vereisten van sociale huur (Woonprogramma Eindhoven 2021 - 2025, 2020).
- Kansen ten aanzien van de leefbaarheid en goed beheer in wijken doen zich voor in de communicatie van verhuurder naar huurder. De verhuurder moet

aanspreekbaar worden gesteld en zorgen dat er duidelijke huisregels worden gehandhaafd om ongewenste situaties te voorkomen. Vastgoedbelang is een goed voorbeeld, waarbij de particuliere verhuurders vertegenwoordigd worden. Deze partij is ook opgenomen in het convenant om een aanspreekpunt te hebben bij de vaak moeilijk te bereiken partij (Louman, 2021).

- Onderzoek wordt verricht naar de mogelijkheden, werking en juridische implicaties van het oprichten van een woningbouw-/ verenigingsfonds. Hierbij wordt het een vereiste voor een ontwikkelende partij bij de realisatie van minder betaalbare woningbouw, een bijdrage te leveren in een fonds. Zo kunnen andere projecten bestemd voor sociale woningbouw gesubsidieerd worden, waardoor het betaalbaarder blijft. Een verbreding met mogelijke toepasbaarheid bij studentenhuysvesting is nog niet aan de orde (Woonprogramma Eindhoven 2021 - 2025, 2020).
- Een kwaliteitskader is opgesteld en opgenomen in het convenant. Hierin staan de hoofd uitgangspunten voor de opgave: uitgangspunten t.a.v. het studentenaanbod, de verhouding en invulling zelfstandig en onzelfstandig, het streven naar lage woonlasten (stimuleren van innovatie en duurzaamheidsmaatregelen, en het niet verplicht stellen om additionele diensten af te nemen), bouwen voor wooncarrière (nieuwe woonproducten, samenwonen stimuleren door friends concepten/ kamers/ co-living/ woning delen/ hospita's, meer invloed op binding met stad door de mogelijkheid voor invloed op woning; coöptatie/ zelfbeheer/ co-creatie/ huurdersverenigingen) en speciale aandacht voor community ontwikkeling (vernieuwde woonvormen en mogelijkheden naast reguliere zelfstandig en onzelfstandig).

8 GEMEENTELIJKE ANALYSE

De volgende analyse legt de 4 gemeenten inclusief de gemeente Tilburg naast elkaar. Hierbij zijn best practices vanuit de casestudies en de lokale Tilburgse strategie tegen elkaar afgezet.

Beleidsstukken, behoefte en communicatie.

	GRONINGEN	NIJMEGEN	MAASTRICHT	EINDHOVEN	TILBURG
ONDERLIGGENDE BELEIDSDOCUMENTEN	OMGEVINGSVISIE	OMGEVINGSVISIE	OMGEVINGSVISIE	OMGEVINGSVISIE	OMGEVINGSVISIE
	WOONVISIE 2020	UITVOERINGSAGENDA WONEN 2020-2025	WOONVISIE 2018	WOONVISIE 2015	WOONAGENDA
	CONVENANT JONGEREN- EN STUDENTENHUISVESTING 2019-2022 (BOUWJONG 2.0)	800 SE (t/m 2025) en zelfstandige/onzelfstandig n.v.t.	PRESTATIEAFSPRAKEN WONEN EN WIKEN 2020	CONVENANT STUDENTENHUIS- VESTING 2021-2028	CONVENANT WONEN
		SAMENWERKINGSAGENDA WONEN 2021-2025	WOONPROGRAMMERING STUDENTENHUISVESTING 2019-2024		CONVENANT STUDENTENHUISVESTING
BEHOEFTE	1.500 t/m 2025 verhouding zelfstandige/onzelfstandig n.v.t.	2.000 totaal (t/m 2030) verhouding zelfstandige/onzelfstandig n.v.t.	2.400 t/m 2025 (1.800 grootschalig: zelfst./onzelfst. n.v.t./ 600 kleinschalige herbestemming: omzetting, splitsing)	1.860 (t/m 2024) en 2.840 totaal (t/m 2028) verhouding zelfstandige/onzelfstandig n.v.t.	1.9000 t/m 2025 verhouding ca. 1.300/600 zelfstandige/onzelfstandig
COMMUNICATIE BELEIDSPROCES	5x per jaar bestuur overleg Maandelijks werkgroepen + taakgroepen	2x per jaar groot bestuurlijk overleg + 2x per jaar klein bestuurlijk overleg	4x per jaar bestuurlijk overleg met SSHM + regelmatig ambtelijk overleg	2x per jaar bestuurlijk overleg stuurgroep 2 x per jaar bijeenkomst projectteam 1x per 2 maanden bijeenkomst productieteam	Min. 1x per jaar bestuurlijk overleg in Q4 + min 1x ambtelijk overleg per halfjaar + Informeel contact tussen partners wanneer behoefte
		NOTITIE STUDENTENHUISVESTING 2021 - 2030			

Figuur 11 Schema gemeentelijke analyse 1 (Auteur)

Best practices.

		GRONINGEN	NIJMEGEN	MAASTRICHT	EINDHOVEN	TILBURG
Best practice	STRATEGIE	Bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2	Samenwerkingsverband met SSH& (sterkte communicatie, daadkracht en focus)	Flexibel (adaptief) programmeren om rekening te houden met onzekerheden	Monitoringtool	Opnemen noot in bestemmingsplan: alleen studentenhuysvesting
	COMMUNICATIE	Kamers in de lift Betrekken de markt d.m.v. manifestaties Vergroten inzicht door eigen woningbehoefteonderzoek	Toewijzing bouwlocaties en toepassen Wvg Onderzoek naar potentiële locaties door externe partij en SSH& Optoppen van een SSH& complex met een bouwlaag om extra aanbod te creëren op eigen grond	Vergroten inzicht door eigen marktonderzoek met 3 scenario aanpakken Max. huurpak afdwingen bij nieuwbouw (bevordert innovatie en creativiteit marktpartijen) Keurmerk: Prettig Wonen (voor huurder en verhuurder) + applicatie	Eigen kwalitatieve onderzoek Inzet op flexibiliteit in nieuwbouw Zoekgebied verbreden (randgemeenten) Bedrijfsleven betrekken Kwaliteitskader opstellen	Verkenning naar meerwaarde van student Tijdelijke locaties als innovatief alternatief Pilot Goed verhuurderschap
	BETAALBAARHEID	Website internationale studenten(aanbod) van gemeente zelf Verdiepen in doelgroepenverordening Verdiepen in woonakkoord	Grote particuliere verhuurders betrekken in bestuurlijk overleg Aansluiten bij LVSB met actieve studentenbond AKKU met studentenfractie Huurteams Nijmegen	Oproepen initiatiefnemers om de afrekening van gas, water en licht op individuele verbruiksbasis mogelijk te maken	Communicatieteam in convenant Gemeentelijke Woningbouwregisseur	Mogelijkheid contingeringsaanbod vergroten van Tilburg University Passende grondprijzen hanteren op eigen grond
	LEEFBAARHEID	Leven in de stad subsidies		Programma Studentenstad	Anterieure overeenkomsten voor vroegtijdig sturen aan de voorkant	Magic Mix
	MAATSCHAPPELIJKE WAADE	WIJS	Gemengd programma + Magic Mix Onderzoek naar succes- en faalfactoren van maatschappelijke bijdrage studenten door onderwijsinstelling	Match (verbinden van studenten en maatschappelijke organisaties) Pilots voor het optimaliseren van leefbaarheid voor bewoners en studenten Platforms MyMaastricht en Kaleido	Sociale Huur Plus (sturen op betaalbaarheid) Mogelijkheden verkennen voor woningbouwfonds Verdiepen in doelgroepenverordening Vertegenwoordiging particuliere verhuurders (Vastgoedbelang)	Dubbele Duurzaamheid

Figuur 12 Schema gemeentelijke analyse 2 (Auteur)

9 PRIVATE SECTOR

Om een beeld te krijgen van de onderlinge verhouding tussen de partners uit het convenant en de private sector is gekozen voor een interview met Magis Vastgoed (Schlachter, 2021) als vertegenwoordiging van deze sector. Deze partij is verantwoordelijk voor (het realiseren van) een aanzienlijk deel van de studentenhuysvesting binnen de gemeente Tilburg en bezit ca. 1000 eenheden in de gemeente, afgezien van de ontwikkeling op het Avansterrein waar ca. 200 tijdelijke eenheden worden gerealiseerd.

Werkwijze.

Magis is een onderneming die ontwikkelt voor eigen belegging. Alles wat wordt gebouwd en verbouwd komt in de eigen portefeuille en wordt door de beheer/verhuurtak overgedragen. Om deze reden staat het bedrijf voor kwalitatief goede huisvesting. Zo zijn alle eenheden voorzien van een A-label en airconditioning en wordt waar mogelijk geïnvesteerd in gemeenschappelijke ruimten om sociale interactie te bevorderen.

De core business van het bedrijf richt zich op studentenhuysvesting. Hierbij wordt met name ingezet op de internationale student. Ca 70% van de huurders is een internationale student. Er worden hoofdzakelijk zelfstandige eenheden gerealiseerd met verschillende afwerkingsniveau's en huurprijzen. In de nieuwste ontwikkeling op Reitseplein 15, wordt geëxperimenteerd met onzelfstandige eenheden van tussen de €300,- en €350,-. Op het Avansterrein worden relatief kleine studio's van 20 m² gerealiseerd, met aandacht voor betaalbaarheid. Grotendeels zijn deze bedoelt voor studenten onder de 23 jaar. Studenten aan de Avans kunnen de kleine studio's tegen een gereduceerd tarief bewonen (maximaal €442,-), zodat studenten hierop (ook onder de 23) huurtoeslag ontvangen. De reguliere huurprijzen bedragen voor andere groepen

tussen de €550,- en €600,- exclusief servicekosten en huurtoeslag (mits 23 jaar of ouder).

Communicatie en problematiek.

Uit het interview is naar voren gekomen dat contact tussen de gemeente en een marktpartij, in dit geval Magis, plaatsvindt na het indienen van een principeverzoek. Dit is het eerste moment waarop de twee partijen met elkaar in gesprek gaan. Hierbij wordt direct gesproken over een relatief gevorderd stadium van een initiatief. Aan de voorkant is geen sprake van onderlinge overeenstemming. Hierdoor wordt door Magis aangegeven dat zij geen eenduidig beeld hebben van de bedoelingen een aanpak van de gemeente op het gebied van Studentenhuysvesting.

Het contract tussen Magis en onderwijsinstellingen is erg goed, mede doordat beide partijen veel baat hebben bij een goede samenwerking en communicatie. De onderwijsinstellingen leveren uiteindelijk de klanten voor Magis maar hebben baat bij beschikbare goede huisvesting voor hun studenten. Zo zorgen de onderwijsinstellingen ervoor dat bepaalde websites of informatie wordt gedeeld naar de studenten zodat zij op hun beurt de huisvesting van Magis weer kunnen vinden.

Omdat Magis in principe alleen ontwikkelt voor eigen portefeuille, is er in die zin weinig contact met woningcorporaties. Omdat er geluiden zijn van een nieuwe eis waarin nieuwe ontwikkelingen in samenwerking met Tilburgse corporaties moeten worden gerealiseerd, is het zaak om onderling contact te verbeteren op het gebied van programma en kosten. Hierbij wordt aangegeven dat het voor private partijen soms lastig is omdat corporaties in het verleden gronden en studenteneenheden hebben afgestoten en deze nu voor zeer lage prijzen terug willen, vaak ten koste van de ondernemers uit de private sector die

in het verleden risico's hebben genomen door het overnemen van met name deze gronden.

Behoefte.

Aan de hand van het interview zijn een aantal behoeftes uitgesproken om samenwerking met zowel gemeente als corporaties te verbeteren.

- Gesprek en inventarisatie tussen gemeente en private sector in eerder stadium met duidelijk aanspreekpunt;
- Duidelijkere beeld, behoefte, aanpak, eisen en communicatie vanuit de gemeente naar private sector;
- Betere interactie en mogelijke samenwerking tussen corporaties en private sector;

10 PUBLIEKE SECTOR

De publieke sector is de tegenhanger van de private sector. Hiertoe behoren de algemene overheden en instellingen die de sociale zekerheid borgen, zoals woningcorporaties, onderwijsinstellingen en maatschappelijke en non-profit organisaties.

Sociale huisvesting in Tilburg.

In Tilburg zijn de woningcorporaties WonenBreburch, TBV Wonen en Tiwos actief. Deze reguliere woningcorporaties huisvesten verschillende groepen in de sociale huursector. WonenBreburch en TBV Wonen zijn daarbij ook actief in het huisvesten van studenten. Tiwos doet dit niet. Wat op valt is dat Tilburg geen specifieke studentenhuysvester heeft, die zich volledig richt en bezig houdt met het huisvesten van studenten. WonenBreburch, TBV Wonen, de particuliere verhuurders en de markt zijn dus verantwoordelijk voor de totale studentenportefeuille in Tilburg. In het convenant zijn alleen de reguliere corporaties WonenBreburch en TBV Wonen betrokken bij de ondertekening. Tiwos geeft aan geen extra planvoorraad op te nemen. Mede omdat zij onlangs Talent Square 1 hebben opgeleverd waar het toezicht en beheer wordt gedaan door de SSH (Utrecht). Hierdoor wordt WonenBreburch (grotendeels) verantwoordelijke voor de restopgave in convenant. Aangegeven is dat zij 380 eenheden willen realiseren in het betaalbare (onzelfstandige) huursegment. Wanneer de omstandigheden verbeteren zal dit mogelijk een groter aandeel zijn.

In fase 1 is gesprek geweest met Lidewij van Bakel (WonenBreburch) over de ambities en uitdagingen bij deze opgave. De grootste uitdaging bleek de grondpositie van de corporatie te zijn. Veel grond op de Kennisas is namelijk in eigendom van derden, waardoor concrete planvorming uitblijft. Om te kijken hoe een corporatie zich organiseert in een andere gemeente is besloten om de SSH& te analyseren. SSH& is een specifieke studentenhuysvester, waardoor ook de

verschillen tussen studentenhuysvester en reguliere woningcorporatie inzichtelijk worden.

Werkwijze studentenhuysvesters in Nederland.

Voordat er ingegaan wordt op de verhouding tussen gemeenten/markt en studentenhuysvester in Nijmegen/ Arnhem, is het belangrijk om te benoemen dat in Nederland de corporaties primair dezelfde kerntaken hebben en zich houden aan de diensten van algemeen economisch belang (DAEB) zoals in de Woningwet is opgenomen. De reguliere corporaties die zich daarnaast ook richten op studentenhuysvesting hebben samen met alle studentenhuysvesters een samenwerkingsverband en vormen in de brancheorganisatie voor studentenhuysvesting in Nederland. Dit doen ze onder de naam Kences, het Kenniscentrum Studentenhuysvesting. Hiertoe behoren 13 (sociale) studentenhuysvesters. **DUWO, SSH, SSH&, Stadswonen Rotterdam, SJHT en Idealis** behoren tot de studentenhuysvesters. **WonenBreburch, Vestide, Maasvallei, Alwel, Lefier en de Key** behoren tot de reguliere corporaties die ook voorzien in studentenhuysvesting.

Werkwijze SSH&.

SSH& is de (sociale) studentenhuysvester in regio Arnhem – Nijmegen (Cools, 2020). Deze organisatie vormt de partij waar de gemeenten Arnhem en Nijmegen het meest contact mee heeft en de meerjarige prestatie afspraken mee maakt op het gebied van studentenhuysvesting. Op basis van de Landelijke monitor studentenhuysvesting 2020 (LAS) bepaalt de SSH& wat de opgaven is voor de twee steden.

Deze opgave wordt twee keer per jaar afgestemd met de gemeente en onderwijsinstellingen. Onlangs heeft de SSH& een nieuw ondernemingsplan 2021 - 2025: 'Samen voor student en stad' opgesteld, waarin de samenwerkingsafspraken staan ten aanzien van de opgave.

In de komende 10 jaar staat er een opgave voor de regio om 2.000 nieuwe eenheden te realiseren. Naast dat de particuliere woningmarkt een belangrijke rol speelt zal de SSH& het marktaandeel oppakken. Dit zal idealiter gaan om een aantal van 1.000 woningen. De private organisaties spelen bij de opgave echter geen (directe) rol.

De SSH& heeft voor potentiële locaties marktonderzoek verricht en een verkenning gedaan voor mogelijk beschikbare locaties. Hierbij heeft het College in januari een brief naar de raad gestuurd.

Huurders van de SSH& vertegenwoordigen zich in een actieve huurdersorganisatie: Stichting Platform Huurdersbelangen (SPH). SPH behartigt de belangen van alle huurders en vormt een belangrijke gesprekspartner.

Communicatie.

De SSH& heeft net zoals WonenBreda meerjarige prestatieafspraken met de gemeenten en onderwijsinstellingen. In Nijmegen organiseert echter de SSH& het bestuurlijk overleg in plaats van de gemeente. De SSH& hebben hier uitvoerig met de gemeenten gesproken over, waar potentiële locaties zich voordoelen voor de bouwopgave. Dit is uniek, want dit doet de gemeente Nijmegen niet bij andere bouwopgave. Deze gronden zijn soms in handen van de gemeente, maar ook soms van particuliere eigenaren. Hier wordt doormiddel van acquisitie of het afdwingen van een bepaald percentage van de ontwikkeling, sociaal programma/studentenhuisvesting door sturing van de gemeente gerealiseerd. Hieruit blijkt dat in Nijmegen, de gemeenten en SSH& meer sturen op locaties dan in Tilburg, tussen WonenBreda en de gemeente.

Wanneer gekeken wordt naar wettelijke bevoegdheden tussen privaat en publiek liggen er veel verschillen. Kijkend naar de communicatie met de gemeente kan een publieke organisatie vaste afspraken maken voor de lange termijn. Bij de

markt gebeurt dit plotsgewijs, bij bijvoorbeeld een aanbesteding. Daarnaast is hierdoor in een eerder stadium contact dan bij een principeverzoek. De vroegere en vakere afstemming zorgt voor een eenduidiger begrip tussen de partijen (SSH& en gemeente) dan bij het contact tussen de markt en gemeente.

Beide organisaties verschillen daarnaast in oogmerk. Corporaties handelen vanuit sociaal belang en marktpartijen vanuit economisch belang. Hierdoor worden de woningen in verschillende segmenten gebouwd voor verschillende doelgroepen. De SSH& en gemeente Nijmegen geven aan dat marktpartijen (bijna) geen rol spelen bij de opgave. Dit komt door de harde betaalbaarheid-eis die de gemeente stelt. In Tilburg loopt dit anders. Hier is voornamelijk de markt aan zet waardoor de positie van corporaties door de beperkte grondposities wordt bemoeilijkt.

11 HERKENNING VAN INZICHTEN BIJ DE DOELGROEP

Als verdieping op de geformuleerde ambities voortkomend uit onderliggende beleidsdocumenten en casestudies naar 4 gemeenten, Magis Vastgoed (als vertegenwoordiging van de private sector), en SSH& en WonenBregburg (als vertegenwoordigers van de publieke sector), is een inspiratiesessie gehouden met een viertal studenten. Dit viertal Nederlandse studenten (leeftijd 21-25) is aan het einde van de hbo-studie Ruimtelijke Ontwikkeling aan de Avans Hogeschool. Van de vier bevraagde studenten is een tweetal als student woonachtig geweest in een studentenkamer in Tilburg. Hiervan is één student actief betrokken (geweest) in het Tilburgse studentenleven. De andere twee ondervraagden zijn thuiswonend en hebben tijdens de duur van hun studie gereisd tussen woonadres en studie. Ook zij belichten hun mening en onderbouwing op de verschillende aan bod gekomen onderwerpen gericht op de Tilburgse studentenhuysvesting.

Werkwijze.

Tijdens de inspiratiesessie zijn verschillende onderwerpen rond studenten en studentenhuysvesting in Tilburg belicht en vanuit verschillende invalshoeken besproken. De hieruit naar voren gekomen aandachtspunten en behoeften zijn onderstaand toegelicht. De inspiratiesessie heeft één uur geduurd.

Aandachtspunten.

Studenten geven aan naar Tilburg te zijn verhuisd om een studentenleven op te bouwen. Hierbij werd op voorhand al gedacht dat dit tijdelijk zou zijn omdat niet alle wijken in Tilburg als kwalitatief goed worden gezien. Hierbij gaat het om

zowel de kwaliteit van wonen en wijken als om routes naar het centrum die als relatief onveilig en onprettig worden ervaren. Als rede voor het verlaten van Tilburg als woonstad wordt aangegeven dat Tilburg zich met name als studentenstad profileert. Hierdoor wordt de stad minder als optie gezien om voor de langere termijn te wonen. Op het gebied van faciliteiten tijdens de studieperiode wordt aangegeven dat deze voldoende aanwezig zijn. Het niet hebben/opbouwen van een vriendenkring die is gekoppeld aan Tilburg als stad wordt eveneens genoemd als rede om na de studie te vertrekken uit Tilburg.

De studenten die ervoor gekozen hebben om tijdens hun studie woonachtig te blijven in hun originele woonplaats, geven aan deze keuze te hebben gemaakt omdat zij geen interesse hebben in het 'maximale' studentenleven en dus ook geen rede zien om naar de stad te verhuizen. Zeker wanneer de studenten op een latere leeftijd instappen of doorstromen naar het hbo zien zij minder rede om te verhuizen naar Tilburg.

De student die deel heeft genomen aan het Tilburgse studentenleven is in verband met stages in grotendeels andere steden, en de kosten van de benodigde auto, weer naar het thuisadres vertrokken. Daarbij wordt aangegeven dat een groot deel van de studie door stages en externe minoren buiten Tilburg plaatsvindt. Dit beeld wordt door de andere studenten bevestigd.

Het 'rommelige' karakter van de stad wordt eveneens genoemd als weerhoudend punt. Er wordt aangegeven dat eenheid binnen de stad en de verschillende wijken mist.

Beide studenten die tijdens hun studie in Tilburg woonachtig zijn geweest hebben in een onzelfstandige kamer gewoond. De hiervoor gegeven rede is

betalbaarheid en sociaal contact. Er wordt door de studenten een verband gezien tussen leeftijd en keuze voor zelfstandig/onzelfstandig. Alle studenten zouden tijdens hun eerste jaar de keuze hebben gemaakt voor onzelfstandige huisvesting terwijl alle studenten nu (tijdens het 4^e afstudeerjaar) aangeven de voorkeur te hebben voor een zelfstandige vorm van wonen. Hierbij wordt aangegeven dat waarde wordt gehecht aan eventuele gemeenschappelijke ruimtes om het beperkte gevoel van leven in één ruimte te verkleinen.

Op het gebied van locatie voor huisvesting krijgt een locatie nabij het centrum (op loopafstand) de voorkeur. Opleiding en andere voorzieningen liggen hier bij voorkeur op fietsafstand van af en zijn per bus beschikbaar. Kenniskwartier wordt door deze nationale studenten niet als ideaal gezien vanwege de afstand tot het centrum (en de niet prettig voelende fietsroute).

Het leveren van een maatschappelijke bijdrage in de wijk en wooncombinatie met andere delgroepen wordt door de studenten op een verschillende manier opgevat. Studenten leiden een relatief snel leven en combinatie met andere doelgroepen lijkt hierdoor lastig. Toch is er wel interesse voor woonvormen, waarbij doelgroepen worden gecombineerd.

Op het gebied van binding tussen internationale en nationale studenten is weinig ervaring binnen de bevraagde groep. Mede doordat op het hbo weinig sprake is van 'menging' tussen deze groepen, is de afstand om te mengen binnen woonvormen groter. Ondanks dat Nederlandse studenten internationaal georiënteerd zijn, kiezen zij binnen huisvesting vaak voor een veilige keuze. Mede doordat de taal als barrière wordt gezien wanneer slechts één persoon of een klein aandeel van de bewoners een andere taal spreekt.

Behoeftte.

Een impuls aan de werkgelegenheid in Tilburg en koppeling tussen het werkveld en de gevestigde studies (vergroten zichtbaarheid van bedrijven) wordt gezien als kansrijk, om de (lange termijn) binding van studenten met Tilburg te vergroten.

Eindhoven wordt genoemd als voorbeeld als het gaat om profilering van de stad. Waar Tilburg zich enkel als studentenstad profileert, is Eindhoven meer gericht op studenten en met name het stadium daarna (als young professional). Wanneer Tilburg zich eveneens breder zou profileren en gebruik maken van intensievere marketing worden door de studenten kansen gezien voor binding op de langere termijn. De centrale locatie van Tilburg tegenover Breda, 's-Hertogenbosch en Eindhoven wordt als kansrijk beschouwd. Studenten geven aan geen problemen te hebben om tijdens studie of in de verdere loopbaan tussen deze steden te reizen. Duidelijkere promotie op deze centrale locatie biedt kansen. Het vergroten van de veiligheid en het veiligheidsgevoel wordt eveneens gezien als voorwaarde voor een grotere aantrekkelijkheid en langere termijn binding. Daarbij kan het versterken van een 'Tilburgs' karakter en samenhang tussen wijken een bijdrage leveren.

Doorstroommogelijkheden voor na de studie worden eveneens als belangrijke voorwaarde voor langer termijn binding gezien. Een tussenvorm tussen studenteneenheid en starterswoning wordt aangehaald als interessante stap om doorstroom te bevorderen. Er wordt dan gedacht aan o.a. kwalitatief betere (tweekamer) appartementen.

De groep studenten geeft aan dat zij openstaan voor binding met internationale studenten maar dat dit alleen gebeurt wanneer er al sprake is van menging. De studenten geven aan dat zij geen problemen zouden hebben om in een gemengde groep te wonen als de situatie al gemend is of er een eis is om een gemende groep te huisvesten. Het strikter vastleggen van internationale oriëntatie binnen een woongemeenschap (studentenhuis) wordt gezien als kansrijk.

Op het gebied van menging met andere doelgroepen zien de studenten kansen wanneer sprake is van Wisselwerking. Dus geen initiatieven waar alleen studenten een bijdrage leveren. Wanneer dagelijkse bezigheden worden gekoppeld, wordt potentie gezien. Als voorbeeld wordt genoemd de combinatie van een reparatiecafé waar ouderen werken en een helpdesk voor digitale onderwerpen waaraan jongeren hun bijdrage leveren.

FASE 3.



Leeswijzer.

De potentiële mogelijkheden, kansen, en best practices uit zowel onderzoeksfase 1 als 2 zijn opgenomen in een strategiekaart. Deze kaart schetst de aanbevolen strategieaanpak binnen de convenantsamenwerking en algemene (stakeholders)aanpak. De toelichting op de strategiekaart is verwerkt in de conclusies en aanbevelingen in het volgende hoofdstuk.

Verantwoording.

Voorafgaand aan onderzoeksfase 3 is het van belang om naast de structuur, de werkwijze van de fase en validiteit en betrouwbaarheid van de onderzoeksmethode en resultaten toe te lichten. In onderzoeksfase 3 staat een vertaling van de onderzoeksresultaten uit fase 1 en 2 centraal.

Validiteit

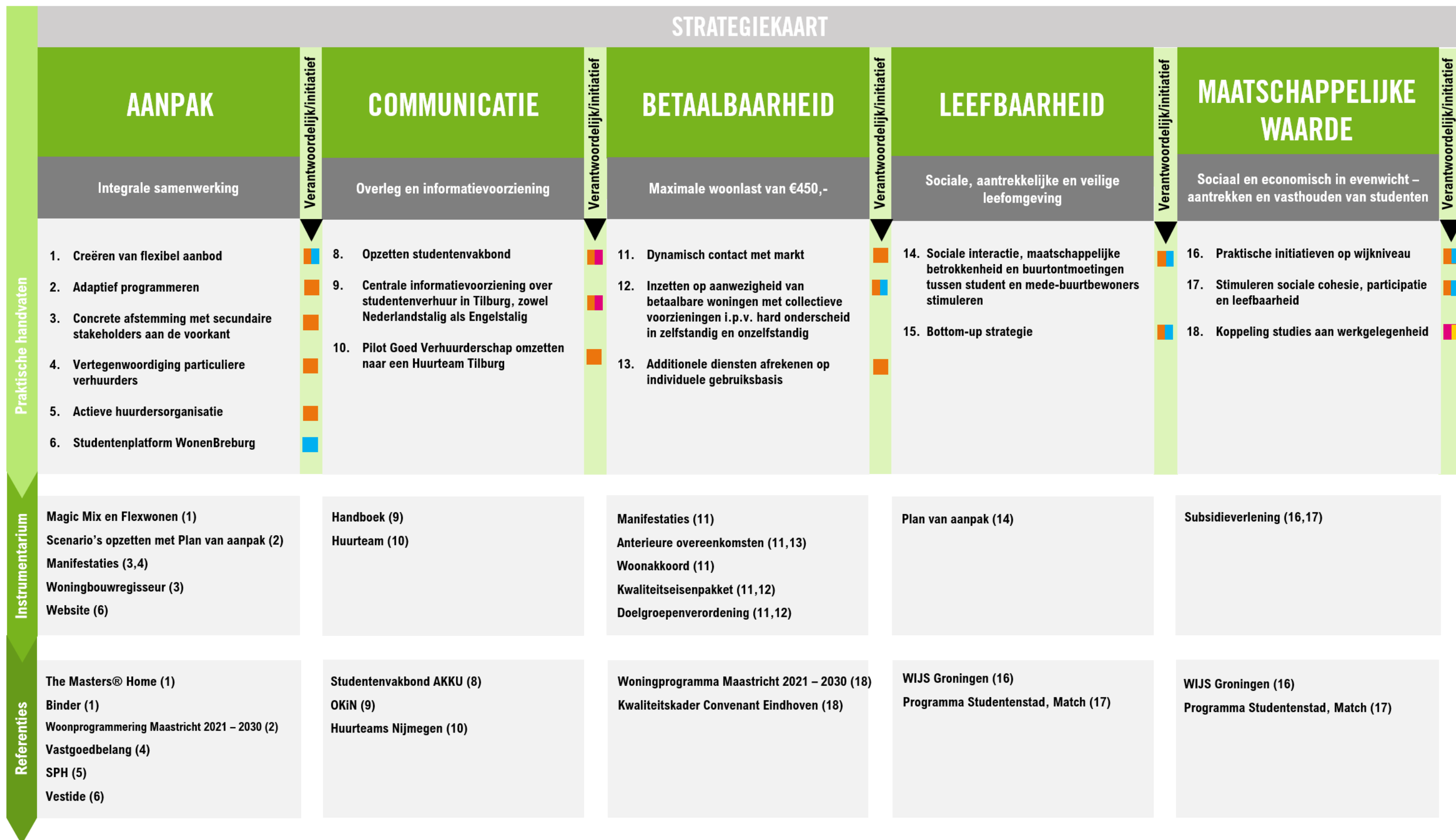
De verschillende onderdelen komen voort uit fase 1 en 2 en zijn hierbij dan ook gevalideerd bij opdrachtgever en belanghebbenden.

Betrouwbaarheid

De gemaakte keuzes en gedane aannames zijn berust op de expertise opgedaan aan de hand van brede casuïstiek tijdens de opleiding Ruimtelijke Ontwikkeling aan de Avans Hogeschool. Hierbij is sprake van kennis op het gebied van vastgoedontwikkeling, huisvesting en beheer. Daarnaast is voorafgaand een breed onderzoek gedaan naar de actuele situatie rond studenten en huisvesting in de gemeente Tilburg.

12 STRATEGIEKAART

Als strategie voor de uitvoering van het convenant en de bredere studentenhuisvestingsopgave in Tilburg, is een strategiekaart opgezet. Deze strategiekaart geeft concrete handvaten voor de te nemen strategie-uitvoering. De strategie vormt zich door de volgende onderdelen: aanpak, communicatie, betaalbaarheid, leefbaarheid en maatschappelijke waarde. Deze onderdelen worden vervolgens uitgezet in potentiële praktische handvaten, instrumenten die de handvaten kunnen bewerkstelligen en referenties waarbij voorbeelden uit de praktijk zijn belicht. Vervolgens is aan de hand van de strategiekaart bepaald welke convenantpartner verantwoordelijk is om de betreffende kans te bewerkstelligen om uitvoering te kunnen geven aan de studentenhuisvestingsopgave vanuit het convenant en in het algemeen. Tekstuele onderbouwing van de strategiekaart volgt in de conclusie.



-  Woningcorporatie
-  Gemeente Tilburg
-  Studentenraad
-  Onderwijsinstellingen

BEANTWOORDING DEELVRAAG 7.

Aan de hand van welke strategie kan het proces vervolgd en mogelijk geoptimaliseerd worden?

De aanbevolen strategie bestaat niet uit het proberen weg te nemen van beperkingen maar uit het benutten van sterktes en kansen én het aanpakken van zwaktes. Dit moet worden gedaan binnen de 5 categorieën waaruit de strategie is opgebouwd: aanpak, communicatie, betaalbaarheid, leefbaarheid en maatschappelijke waarde.

CONCLUSIE & AANBEVELING.





CONCLUSIE

In het onderzoek is hoofdzakelijk gezocht naar een antwoord op de vraag op welke manier de convenantpartners een integrale bijdrage kunnen leveren zodat naast economische waarde ook sociaal maatschappelijke waarde wordt gecreëerd. Hiervoor is zowel een literatuur- als empirisch onderzoek uitgevoerd naar de aan te bevelen strategie. Hieruit zijn een vijftal categorieën ontstaan waarbinnen de volgende bruikbare conclusies zijn gevonden.

Aanpak.

Het convenant is een goede aanzet om binnen een samenwerking met de convenantpartners te komen tot een passende invulling van de studentenhuisvestingsopgave in Tilburg. Omdat voor de realisatie voor een groot deel wordt vertrouwd op de initiatieven vanuit de particuliere sector is het van belang ook inzicht te hebben in de belangen en de beperkingen van deze groep. Gezien zowel de particuliere sector als woningcorporaties bij het ontwikkelen van studenteneenheden afhankelijk zijn van nationale wet- en regelgeving op het gebied van energetische eisen, het WWS (woningwaarderingstelsel) en huurtoeslag, heeft het impact op hoe het aanbod eruit komt te zien. De huidige regels zorgen er in veel gevallen voor dat het realiseren van onzelfstandige eenheden voor veel partijen minder aantrekkelijk is. Ondanks dat de overheid kijkt naar manieren om dit fenomeen aan te pakken is het van belang niet af te wachten tot deze aanpassingen van kracht zijn maar gebruik te maken van flexibele concepten. Hierdoor ontstaat een woningvoorraad die krachtig is doordat deze minder afhankelijk is van politieke en sociale schommelingen. Concepten die hierbij kunnen helpen zijn Flexwonen en Magic Mix welke veel aan bod komen in respectievelijk de strategie van Eindhoven en Maastricht. De woonconcepten The Masters® home en Binder zijn hierbij een goede referentie.

Daarbij kan het als aanvulling op het creëren van een flexibel woonprogramma helpen om adaptief te programmeren met bijbehorend eigen marktonderzoek. Hierdoor kan worden ingespeeld op schommelingen binnen prognoses, voornamelijk binnen de relatief moeilijk voorspelbare groei van internationale studenten. Hierbij helpt het te werken met een (drie)tal scenario's welke aan de hand van wijzigingen kunnen worden ingezet. Voor de uitvoering hiervan wordt verwezen naar de Woonprogrammering Maastricht 2021-2030 waarbij deze werkwijze wordt beschreven.

Uit het onderzoek komt verder naar voren dat er vanuit de commerciële beleggers en ontwikkelaars behoefte is aan eerdere en dynamischere afstemming en een duidelijke visie vanuit de gemeente met een goed bereikbaar en vast aanspreekpunt (woningbouwregisseur). Andersom is ook het inzichtelijk maken van de visie van deze particuliere sector belangrijk. Ook hierbij biedt een alomvattend aanspreekpunt kansen. Hiervoor kan worden gekeken naar de organisatie vastgoedbelang zoals wordt toegepast in Eindhoven. Ook het betrekken van grote particuliere verhuurders bij het bestuurlijk overleg zoals dat in Nijmegen wordt toegepast biedt mogelijkheden. Hierbij worden de meeste kansen gezien wanneer het initiatief vanuit de gemeente komt om dergelijke overlegstructuren, aanspreekpunten en initiatieven op te zetten of te faciliteren.

Ook komt uit het onderzoek en de gesprekken met een specifieke studentenhuisvester en woningcorporatie die onder andere studenten huisvest naar voren dat het helpt om een specifieke focus te hebben op één doelgroep om vraag en aanbod op elkaar aan te laten sluiten. Daarbij wordt verwezen naar de SSH&. Zij vertegenwoordigen zich in een actieve huurdersorganisatie, de SPH (Stichting Platform Huurdersbelangen) welke de belangen van alle student zijnde huurders behartigt. Om Binnen de Tilburgse werkwijze de voordelen van deze focus te genieten kan een eenzelfde soort initiatief worden opgezet door belangrijke sociale huisvesters van studenten in de stad. Hierbij helpt het om

een digitaal platform op te zetten waarbinnen zij hun aanbod specifiek voor studenten aanbieden. Hierbij kan een voorbeeld worden genomen aan Vestide uit Eindhoven als zijnde tak van de woningcorporatie Woonbedrijf. Dit samen vergroot potentieel de vindbaarheid.

Communicatie.

Voor de communicatie van en met studenten wordt binnen de convenantsamenwerking vertrouwd op de studentenraad Tilburg. Uit het onderzoek naar hun activiteiten en vindbaarheid blijkt dat zij in tegenstelling tot Groningen, Nijmegen en Maastricht geen onderdeel zijn van een overkoepelende vakbond. Juist het gebruik van een actieve vakbond biedt kansen omdat deze gebruik maken van werkgroepen en hierdoor zeer actief zijn in informatievoorziening en initiatieven rondom studentenhuisvesting. Het opzetten van een vakbond welke is aangesloten bij de LSVb (Landelijke Studenten Vakbond) is kansrijk om de communicatie met de studentenpopulatie te verbeteren. Hiervoor wordt verwezen naar AKKU in Nijmegen. Zij zijn actief als het gaat om huisvesting en bijbehorende diensten. Zo hebben zij een werkgroep studentenhuisvesting welke is betrokken bij huurteams Nijmegen en zijn ze verantwoordelijk voor het handboekje OKiN (Op Kamers in Nijmegen) waarin de belangrijkste stappen worden beschreven. Engelstalige informatie is eveneens een belangrijk communicatieve voorwaarde. De gemeente moet hierbij samen met de studentenraad zoeken naar mogelijkheden om dit op te zetten. Daarnaast bied een vervolg van de pilot goed verhuurderschap met een actief en vindbaar huurteam en actuele digitale ondersteuning zoals website kansen. Deze actie ligt in handen van de gemeente.

Betaalbaarheid.

Hard onderscheid in aantallen tussen zelfstandige en onzelfstandige eenheden zorgt ervoor dat de invulling van de opgave in veel gevallen wordt onderverdeeld in een commercieel opgezet deel in het hoger segment en een restopgave in het lager segment. Door het ontbreken van een combinatie tussen beide ontstaat een, op het gebied van betaalbaarheid, complexe restopgave die voor een groot deel bij woningcorporaties beland. Juist omdat zij samen met gemeenten in

verhouding tot de private sector beperkter zijn in financiële middelen en grondposities wordt (snelle) realisatie hierdoor bemoeilijkt.

Door integraal te werken kan draagvlak worden vergroot wat ten goede komt van de realisatiesnelheid en ervoor zorgt dat aanbod beter aansluit bij de behoefte. Om dit te bereiken moeten marktpartijen niet worden uitgesloten van de opgave maar in een eerder stadium dynamisch in contact treden om herhaaldelijk de doelen te bespreken. Onderzoek naar manieren om hardere afspraken te maken met deze marktpartijen wordt hierbij aanbevolen. Mogelijke instrumenten zijn het gebruik van manifestaties, een anterieure overeenkomst, woonakkoord, kwaliteitseisenpakket of een doelgroepenverordening.

Door daarbij geen onderscheid in zelfstandige en onzelfstandige eenheden te maken maar in te zetten op betaalbare concepten met een maximale woonlast van €450,- met aandacht voor voorzieningen die sociale ontmoeting stimuleren ontstaat meer bewegingsruimte zonder dat hierbij op de passendheid van het aanbod wordt gecompenseerd.

Door verhuurders van studentenhuisvesting te stimuleren om additionele diensten zoals gas, water, licht en (sport)faciliteiten op individuele gebruiksbasis af te rekenen kan de eindgebruiker kosten besparen door bewustwording en een bijdrage leveren aan duurzaamheid. Voor een voorbeeld waar dit wordt toegepast wordt verwezen naar de gemeente Maastricht. Zij roepen initiatiefnemers actief op dit te doen voor gas, water en licht. Eindhoven voegt hier als onderdeel van hun kwaliteitskader uit hun convenant andere facilitaire kosten aan toe.

Leefbaarheid.

Sturing op het gebied van leefbaarheid is complex omdat het moeilijk meetbaar is en benodigd hierdoor praktische handvaten. Om de leefbaarheid te vergoten moet ontworpen worden aan initiatieven die sociale interactie, maatschappelijke betrokkenheid en buurtontmoetingen tussen student en mede-buurtbewoners stimuleren. Het opstellen van een plan van aanpak waarin wordt bepaald hoe leefbaarheid meetbaar wordt gemaakt en meeweegt bij ontwikkelingen biedt perspectief.

Om hierin een goed beeld te krijgen van wat er speelt kan een bottom-up strategie worden toegepast waarbij gebruikt wordt gemaakt van een vast en bereikbaar aanspreekpunt in de wijk voor zowel studenten als buurtbewoners. Het werken aan wederzijds vertrouwen en een groot veiligheidsgevoel kunnen worden bewerkstelligd door een integrale aanpak waarbij buurtbewoners en studenten met elkaar in contact komen.

Maatschappelijke (meer)waarde van de student.

Maatschappelijke waarde is vooral zinvol op praktische schaal en wijkniveau, hiervoor moeten initiatieven worden opgezet. Om maatschappelijke meerwaarde van studenten te bevorderen moet sociale cohesie, participatie en leefbaarheid op wijkniveau worden gestimuleerd hierbij kan een voorbeeld worden genomen aan het initiatief van WIJS (Wijk Inzet Jongeren en Studenten) uit Groningen waarbij studenten op vaste locaties diensten aanbieden en aan de slag gaan met maatschappelijke opgaven. Ook het programma MATCH uit Maastricht waarbij studenten zich inzetten voor hun woonomgeving voor een bijdrage in de huurkosten is een interessant initiatief. Hierbij biedt het koppelen van studies kansen. Het gebruik van subsidies kan deze initiatieven faciliteren.

Om op langere termijn van de maatschappelijke meerwaarde van studenten te genieten kan een sterkere connectie tussen de aanwezige opleidingen en het werkveld veel betekenen.

Beantwoording hoofdvraag.

Als beantwoording op de hoofdvraag kan worden gegeven dat een integrale bijdrage aan de studentenhuisvestingsaanpak die naast economische ook maatschappelijke waarde creëert bestaat uit een strategie waarbij de gemeente optreedt binnen een regisserende rol. Onderdeel van deze strategie is niet het proberen weg te nemen van beperkingen maar het benutten van sterktes en kansen én het aanpakken van zwaktes. Dit moet worden gedaan binnen de 5 categorieën waaruit de strategie is opgebouwd: Aanpak, communicatie, betaalbaarheid, leefbaarheid en maatschappelijke waarde.

Door uitvoering hiervan kan de gemeente Tilburg samen met haar convenantpartners en externe stakeholders aan de slag om met een integrale aanpak studentenhuysvesting mét maatschappelijke baten te realiseren.

AANBEVELING

Aan de hand van de voorgelegde conclusie wordt aanbevolen om met behulp van de gepresenteerde strategie navolging te geven aan de restopgave uit het convenant en studentenhuysvestingsopgave in algemene zin. Voor de uitvoering van de gepresenteerde strategie is het van belang dat alle betrokken stakeholders intern nagaan welke praktische handvaten voor hen te bewerkstelligen zijn en wat daarvoor nodig is. Als toevoeging hierop zijn aanvullende aanbevelingen gegeven voor een mogelijk vervolg(onderzoek) ter uitbreiding en concretisering van de strategie.

Als verdieping op het aanbevolen dynamische contact met marktpartijen wordt aanbevolen verder te onderzoeken of andere gebruikte manieren, instrumenten of overlegstructuren bestaan welke hiervoor handvaten kunnen bieden.

Ook wordt aanbevolen een pakket/ overzicht van kwaliteitseisen op te stellen aan de hand waarvan inkomende initiatieven scanmatig kunnen worden beoordeeld.

Als aanvulling op de beoogde sterkere connectie tussen aanwezige opleidingen en het werkveld wordt aanbevolen tot het opdracht geven voor een aanvullend onderzoek waarin wordt gezocht naar manieren om werkgevers te stimuleren een bijdrage te leveren aan onderwijsprogramma's om koppeling met de lokale bedrijfscultuur te stimuleren en het aangaan van relaties in de omgeving te faciliteren. Daartoe behoort eveneens een onderzoek naar manieren om deze connectie onder de aandacht te brengen.

Als laatste is tijdens de uitvoering van het onderzoek gebleken dat zowel op nationaal als gemeentelijk niveau weinig inzichten zijn waarin de doorstroom van studenten naar volgende levensfasen (na het afronden van de studie) en bijbehorende wooncarrière is gemonitord of (kwantitatief) is beschreven. Vervolgonderzoek op dit thema wordt aanbevolen zodat de behoeften in

verschillende doorstroomfases duidelijker in beeld kunnen worden gebracht en de woonvoorraad hierop kan worden afgestemd.

LITERATUURLIJST.

ABF Research. (2020). *Lokale Monitor Studentenhuisvesting Tilburg 2020*. Tilburg: Kences.

Agendastad. (2019). *Tilburg*. Opgehaald van Agendastad: <https://agendastad.nl/even-voorstellen-city-deal-steden-presenteren-hun-projecten-en-ambities-voor-2020/tilburg/>

Bod op uw pand. (2021, Maart). *Bod op uw pand*. Opgehaald van Begrippenlijst: <https://bodopuw pand.nl/begrippenlijst-vestiging/grondposities/#:~:text=De%20mogelijkheid%20voor%20een%20potenti%C3%A5le,grond%20van%20een%20gesloten%20overeenkomst.>

Bunk, F. (2021, mei 3). Beleidsadviseur Wonen Gemeente Maastricht. (F. Voetman, & I. van Nuland, Interviewers)

Cober, G. (2021, Maart 23). Teamleider Dienst Studentenvoorzieningen Fontys Hogeschool. (F. Voetman, & I. van Nuland, Interviewers)

Cools, T. (2020, mei 11). Beleidsmedewerker Wonen SSH&. (F. Voetman, & I. van Nuland, Interviewers)

Cüsters, J. (2020). *Omgevingsvisie Maastricht 2040*. Maastricht: Gemeente Maastricht.

Dekker-Willemsen, R. (2015). *Studentenhuisvesting; een verkennende studie naar rendement en risico voor een belegger*. Sliedrecht: Amsterdam School of Real Estate. Opgehaald van <https://docplayer.nl/20219088-Studentenhuisvesting-een-verkennende-studie-naar-rendement-en-risico-voor-een-belegger.html>

Ensie. (2016, december 21). *Energieprestatie-eis*. Opgehaald van Ensie: <https://www.ensie.nl/duurzaam/energieprestatie-eis>

Evers, G. (2020). *Gebiedsvisie Kenniskwartier*. Tilburg: Gemeente Tilburg.

Gemeente Eindhoven. (2015). *Woonvisie Eindhoven 2015*. Eindhoven: Gemeente Eindhoven.

Gemeente Eindhoven. (2020). *Eindhoven: Kloppend Hart Van Brainport*. Eindhoven: Gemeente Eindhoven.

Gemeente Eindhoven. (2020). *Woonprogramma Eindhoven 2021 - 2025*. Eindhoven: Gemeente Eindhoven.

Gemeente Eindhoven. (2021). *Samen Bouwen Aan Eindhoven - stad van talent -*. Eindhoven: Gemeente Eindhoven.

Gemeente Groningen. (2016). *Kamers in de lift*. Groningen: Gemeente Groningen.

Gemeente Groningen. (2017). *Bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2*. Groningen: Gemeente Groningen.

Gemeente Groningen. (2018). *Omgevingsvisie Groningen 2040*. Groningen: Gemeente Groningen.

Gemeente Groningen. (2020). *Woonvisie Gemeente Groningen*. Gemeente Groningen: Gemeente Groningen.

Gemeente Maastricht. (2018). *Woonvisie Maastricht 2018*. Maastricht: Gemeente Maastricht.

Gemeente Maastricht. (2019). *Wonen en wijken Maastricht 2020*. Maastricht: Gemeente Maastricht.

Gemeente Maastricht. (2019). *Woonprogrammering Studentenhuisvesting 2019 - 2024*. Maastricht: Gemeente Maastricht.

Gemeente Maastricht. (2021). *Woonprogrammering Maastricht 2021 - 2030*. Maastricht: Gemeente Maastricht.

Gemeente Nijmegen. (2020). *Mix op maat*. Nijmegen: Nijmegen.

Gemeente Nijmegen. (2020). *Nijmegen Stad in Beweging*. Nijmegen.

Gemeente Nijmegen. (2020). *Samenwerkingsagenda Wonen 2021 - 2025*. Nijmegen: Nijmegen.

Gemeente Nijmegen. (2021). *Notitie studentenhuisvesting Nijmegen 2021 - 2030*. Nijmegen: Nijmegen.

Gemeente Tilburg. (2015). *Omgevingsvisie Tilburg 2040*. Tilburg: Gemeente Tilburg.

Gemeente Tilburg. (2020). *Convenant Studentenhuisvesting Tilburg 2020 - 2025*. Tilburg: Gemeente Tilburg.

Gemeente Tilburg. (2020). *Convenant Wonen Tilburg 2020 - 2025*. Tilburg: Gemeente Tilburg.

Gemeente Tilburg. (2020). *Huisvestingsverordening Tilburg 2020*. Tilburg: Tilburg.

Gemeente Tilburg. (2020). *Woonagenda Tilburg 2020 - 2025*. Tilburg: Gemeente Tilburg.

Groningen. (2019). *Convenant Studenten- en Jongerenhuisvesting in Groningen 2019 - 2022 (BouwJong 2.0)*. Groningen: Gemeente Groningen.

Houben, M. (2017, november 1). *van student en stad naar studentenstad*. Opgehaald van maastrichtuniversity: <https://www.maastrichtuniversity.nl/nl/nieuws/van-student-en-stad-naar-studentenstad>

Huurwoningen. (2021). *Appartement*. Opgehaald van Huurwoningen: <https://www.huurwoningen.nl/info/appartement/>

Huurwoningen. (2021). *Huurwoningen*. Opgehaald van Woningwaarderingssstelsel: <https://www.huurwoningen.nl/info/woningwaarderingssstelsel/>

Huurwoningen. (2021). *studio*. Opgehaald van Huurwoningen: <https://www.huurwoningen.com/info/studio/>

Huurwoningen. (2021). *woz-waarde*. Opgehaald van Huurwoningen: <https://www.huurwoningen.nl/info/woz-waarde/>

Jansen, M. (2021, april 26). Beleidsmedewerker Stadsontwikkeling. (F. Voetman, & I. van Nuland, Interviewers)

Kences. (2021). *lms*. Opgehaald van Kences: <https://www.kences.nl/lms/>

KVK. (2021, mei). *Swot analyse maken*. Opgehaald van Kvk: <https://www.kvk.nl/advies-en-informatie/marketing/swot-analyse-maken/>

Louman, M. (2021, mei 17). Senior Adviseur Wonen en Innovatie Sector Ruimtelijke Expertise Gemeente Eindhoven. (F. Voetman, & I. van Nuland, Interviewers)

LSVb. (2019). *Juryrapport Beste Studentenkamerstad 2019*. LSVb.

Marius, J. (2021). *stakeholdersanalyse*. Opgehaald van bureautromp: <https://bureautromp.nl/stakeholderanalyse/>

matchmaastricht. (2020). *the city deal*. Opgehaald van matchmaastricht: <https://matchmaastricht.nl/projects/the-city-deal/>

Mr. Online. (2021, April). Opgehaald van <https://www.mr-online.nl/mboers-zijn-straks-studenten-de-voor-en-tegenargumenten-op-een-rijtje/>

Nibud. (2021). *Huurtoeslag*. Opgehaald van Nibud: <https://www.nibud.nl/consumenten/huurtoeslag/>

Rijksoverheid. (2018). *Actieplan Studentenhuisvesting 2018 - 2021*. Rijksoverheid.

Schlachter, D. (2021, mei 5). Projectontwikkelaar Magis Vastgoed. (F. Voetman, & I. van Nuland, Interviewers)

sshn. (2021). *Heidepark*. Opgehaald van sshn: <https://www.sshn.nl/ik-zoek-een-kamer/complexinformatie/woning/item/27>

Steenbakkers, F., & van Halsema, T. (2021, januari 12). *Nieuws*. Opgehaald van Omgevingsweb: <https://www.omgevingsweb.nl/nieuws/een-betaalbare-huizenmarkt-zelfbewoningsplicht-en-opkoopbescherming-als-oplossing/>

Studentenraad Tilburg. (2019). *Strategisch plan Studentenraad Tilburg*. Tilburg: Studentenraad Tilburg.

Studentenvakbond AKKU. (2021). *what is akku*. Opgehaald van studentenvakbondakku: <https://studentenvakbondakku.nl/en/what-is-akku/>

Talis. (2021). *samen wonen in binder*. Opgehaald van talis: <https://www.talis.nl/ik-ben-op-zoek/sociale-huurwoning/samen-wonen-in-binder/>

Trajectum. (2017, Januari 13). Opgehaald van hu: <https://trajectum.hu.nl/the-student-hotel-geen-studentenhuisvester-maar-hotel/>

van der Velde, W. (2021, april 29). Senior Beleidsadviseur Stadsontwikkeling Gemeente Nijmegen. (F. Voetman, & I. van Nuland, Interviewers) Tilburg.

van Opdorp, R. (2021, april 21). Projectleider Stedelijke Ontwikkeling. (F. Voetman, & I. van Nuland, Interviewers)

Woonbond. (2016, juli 1). *Campuscontract*. Opgehaald van Woonbond: <https://www.woonbond.nl/woning-zoeken-recht/tijdelijk-huren/campuscontract>

Woonbond. (2021). *Kwaliteitskortingsgrens*. Opgehaald van Woonbond: <https://www.woonbond.nl/beleid-belangen/huurtoeslag/kwaliteitskortingsgrens>

FIGURENLIJST.

Figuur 1 Schema aanleiding (Auteur)	15
Figuur 2 Schema probleemanalyse (auteur)	17
Figuur 3 Positionering onderzoeksrapport in het reguliere beleidsproces (Auteur)	18
Figuur 4 Schema onderzoeksmethode (Auteur)	22
Figuur 5 Kaart planvoorraad (Auteur)	32
Figuur 6 Kaart ontwikkeling Kenniskwartier fase1 (Evers, 2020)	34
Figuur 7 Kaart ontwikkeling kenniskwartier fase 2 (Evers, 2020)	34
Figuur 8 Schema relatieschema (Auteur)	49
Figuur 9 Schema SWOT-analyse (Auteur)	50
Figuur 10 Schema confrontatiematrix (Auteur)	51
Figuur 11 Schema gemeentelijke analyse 1 (Auteur)	70
Figuur 12 Schema gemeentelijke analyse 2 (Auteur)	71

Disclaimer

Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd, door middel van druk,
fotokopieën, geautomatiseerde
gegevensbestanden of op welke andere wijze ook
zonder voorafgaande toestemming van auteur,
opleidingsinstituut of opdrachtgever.

Externe bijlagen kunnen door middel van
schriftelijke aanvraag worden geraadpleegd via de
opdrachtgever.

Met dank aan de gemeente Tilburg en Avans
Hogeschool, Academie van Bouw en Infra



INTERNE BIJLAGEN.



INHOUD.

- 1. PAPER BETAALBAARHEID**
- 2. PAPER LEEFBAARHEID**
- 3. PAPER MAATSCHAPPELIJKE WAARDE**
- 4. LOSBLADIGE NEDERLANDSTALIGE SAMENVATTING**
- 5. LOSBLADIGE ENGELSTALIGE SAMENVATTING**

PAPER

BETAALBAARHEID

Interne bijlage 1.

‘Maatschappelijke meerwaarde als maatstaf voor een integrale studentenhuysvestingsaanpak’

PAPER BETAALBAARHEID

Inleiding.

Betaalbaarheid is een veelvoorkomend thema dat in de beleidsdocumenten gericht op wonen als 'begrip' vaak voorbijkomt. De definitie van betaalbaarheid en betaalbaar verschilt per persoon en op grotere schaal per doelgroep. Het is daarom belangrijk om een duidelijke en alomvattende definitie van het begrip te hebben als onderdeel van het studentenhuysvestingsvraagstuk. Dit paper behandelt een onderzoek naar de te hanteren definitie, die gebruikt wordt in het onderzoeksrapport: 'Maatschappelijke waarde als maatstaf voor een integrale studentenhuysvestingsopgave'. De definitie van betaalbaarheid zoals gegeven in het Convenant Studentenhuysvesting Tilburg 2020-2025 is hierbij het uitgangspunt.

Leeswijzer

De paper zal eerst ingaan op de definities en koppelingen vanuit verschillende beleidsdocumenten. Daarna wordt een theoretische uiteenzetting van kwantitatief en kwalitatief toegevoegd als verbreding op de genoemde definities. Aan de hand van deze analyse bestaande uit relevante beleidsstukken, wet- en regelgeving, rapporten en interviews is een begripsbepaling opgesteld welke in het onderzoeksrapport behandeld wordt bij het begrip 'betaalbaarheid' en 'betaalbaar'. Deze is terug te vinden onder conclusie en in het definitieoverzicht van het onderzoeksrapport *'Maatschappelijke waarde als maatstaf voor een integrale studentenhuysvestingsaanpak'*.

Betaalbaarheid volgens beleidsstukken.

Omgevingsvisie Tilburg 2040

Als eerste spreekt de Omgevingsvisie Tilburg 2040 van betaalbaar. Hier komt het begrip met name naar voren in combinatie met verduurzaming van de bestaande en nieuwe woningvoorraad en in combinatie met zorg. De focus ligt daarbij op het hanteren van betaalbaarheid als voorwaarde voor het realiseren van verduurzaming en aanpassingen op diverse schalen. Wel komt duidelijk naar voren dat het gaat om betaalbaarheid voor de eindgebruiker en niet om die van de opdrachtgever, en de verduurzaming op grotere schaal (Omgevingsvisie Tilburg 2040, 2015).

Woonagenda Tilburg 2020-2025

In de Woonagenda Tilburg 2020 – 2025 komt betaalbaarheid met name naar voren als kernwaarde die wordt bemoeilijkt door onder andere de stijgende bouwkosten en beschikbaarheid van locaties. Het kwalitatief aansluiten van vraag op aanbod is hierbij een belangrijk aandachtspunt. Waar passend toewijzen een belangrijke bijdrage levert aan het behouden van de betaalbaarheid, zorgt het voor deling in de van oudsher ongedeelde stad. Gedifferentieerd aanbod op wijkniveau verdient daarom aandacht. Verder voorziet de Woonagenda in een relatief duidelijke definitie van het thema, namelijk: "We spreken van betaalbaar wonen wanneer woonlasten voor huishoudens realistisch zijn in verhouding tot het inkomen, de leeftijd en de samenstelling van het huishouden. We gaan daarbij uit van de totale woonlasten van een huishouden. Naast huur of hypotheek gaat het om bijkomende kosten voor energie en gemeentelijke heffingen" (Woonagenda Tilburg 2020-2025, 2020). De vraag die overblijft is een mogelijk kwantitatieve vertaling van deze realistische verhouding.

Convenant Studentenhuysvesting Tilburg 2020-2025

Tot slot spitst het Convenant Studentenhuysvesting Tilburg 2020-2025 (vanaf nu: Convenant SH) zich toe op de betekenis van betaalbaarheid voor de student in Tilburg. Hierin wordt zowel onzelfstandige huysvesting als zelfstandige huysvesting met huren tot de huurtoeslaggrens voor mensen onder de 23 gerekend (€442,- prijspeil 2021) tot de definitie van betaalbaar (Convenant Studentenhuysvesting Tilburg 2020-2025, 2020). De huurtoeslaggrens voor mensen onder de 23 is de kwaliteitskortingsgrens. Voor jongeren tot 23 bepaalt de kwaliteitskortingsgrens of er recht op huurtoeslag bestaat of juist niet. Een jongere die sociaal gaat huren voor een hogere huurprijs heeft géén recht op toeslag. Een 23-plusser wel (Woonbond, 2021).

Binnen de beleidsdocumenten komt een onderscheid kan in kwantitatieve en kwalitatieve vertaling van het thema naar voren. Hierbij vindt afbakening plaats op basis van schaal en doelgroep. Binnen dit paper wordt een

toevoeging aan de definitie zoals opgenomen in het Convenant Studentenhuisvesting opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar zowel nationaal als internationaal georiënteerde studenten waarbij betaalbaarheid aan bod komt bij huisvesting binnen Tilburg als studiestad.

Bepaling kwantitatief.

Waar van Dale (2021) geen letterlijke definitie van betaalbaarheid kent, is betaalbaar wél opgenomen. Dit wordt vrij letterlijk vertaald naar: “te betalen, niet duur”. Hierbij kan men de vraag stellen: ‘Wat is te betalen én wat is niet duur?’ Dit is afhankelijk van doelgroep en bijbehorend inkomen en budget. Dit geeft direct de nuance van het begrip duidelijk weer.

Uitgaande van de definitie zoals genoemd in het Convenant SH zijn er twee (mogelijk) betaalbare opties voor de huisvesting van studenten binnen Tilburg:

- Onzelfstandige huisvesting
- Zelfstandige huisvesting tot de huurtoeslaggrens

Aan de basis van deze definitie staan een aantal vanuit wetgeving opgelegde begrippen en regelingen. Waar betaalbaarheid wordt beïnvloed door het verdienmodel achter het aanbod, wordt het verdienmodel beïnvloed door nationaal opgelegde wet- en regelgeving. Hierbij zijn het woningwaarderingssstelsel, de regeling omtrent huurtoeslag en het verschil tussen woonlast en huur belangrijk om te benoemen.

Woningwaarderingssstelsel

“Het woningwaarderingssstelsel (WWS), ook wel bekend als het puntensysteem, is een systeem om de maximale huurprijs vast te stellen voor een sociale huurwoning. Hoe meer punten een woning waard is, hoe hoger de huur mag zijn” (Huurwoningen, 2021). Het gaat dan over de maximaal redelijke huur die een verhuurder kán vragen. Bij betaalbaar wonen door sociale verhuurders wordt vaak 65-85 % van de maximaal redelijke huur berekend. Dat is exclusief bijkomende kosten. Bijkomende kosten staan in de wet Servicekosten vastgelegd. Het woningwaarderingssstelsel hanteert verschillende puntensystemen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen zelfstandige woningen en onzelfstandige woningen.

Een zelfstandige woonruimte is een woonruimte welke een eigen toegang heeft, al dan niet achter een gezamenlijke voordeur, en waarbij de keuken, badruimte en toilet niet gedeeld hoeven worden met andere bewoners van het pand (Huisvestingsverordening Tilburg 2020, 2020).

Bij een onzelfstandige woonruimte deelt men een of meer van de wezenlijke voorzieningen, zijnde keuken, badruimte en/of toilet en komt waarvan de deur van het privévertrek uit op een gezamenlijke (verkeers)ruimte (Huisvestingsverordening Tilburg 2020, 2020).

Gezien het aantal punten bepalend is voor de huur die een verhuurder mag vragen en dus hoe interessant een bepaalde woning is als verdienmodel zijn verschillen in de twee puntensystemen erg bepalend. Zelfstandige woningen kunnen op basis van een aantal criteria punten scoren waar onzelfstandige woningen dit niet kunnen. Hierdoor ontstaat een belangrijke splitsing. Het gaat hier dan om het ontvangen van punten bij op het gebied van: energieprestatie en WOZ-waarde (RIGO, 2019). Deze onderdelen tellen bij onzelfstandige woningen niet mee in het WWS.

“De energieprestatie zorgt voor de grootste verschillen. Dit geldt met name bij nieuwbouw, omdat nieuwe woningen volgens het Bouwbesluit aan hoge duurzaamheidseisen moeten voldoen. Een goede energieprestatie levert in het WWS alleen bij zelfstandige woningen extra duurzaamheidspunten op, die leiden tot een hogere maximale huur” (RIGO, 2019).

Door deze verschillen kan gemiddeld genomen een hogere huur gevraagd worden voor zelfstandige eenheden dan voor onzelfstandige eenheden terwijl de bouwkosten bij nieuwbouw vaak nagenoeg gelijk zijn bij zelfstandige en onzelfstandige eenheden (RIGO, 2019). Dit resulteert in een aanbod dat vooral voorziet in deze zelfstandige woningen met hoger liggende huurprijzen, wat niet bijdraagt aan het betaalbaar houden van de woonvoorraad voor studenten.

Huurtoeslag

De voorkeur voor het ontwikkelen van met name zelfstandige woningen is niet alleen berust op voordelen van het WWS. Ook de regeling omtrent huurtoeslag levert hieraan een bijdrage.

De huidige huurtoeslagregulering is alleen van toepassing bij zelfstandige huurwoningen. Dankzij de huurtoeslag kunnen de woonlasten voor studenten bij zelfstandige eenheden toch lager zijn dan bij onzelfstandige woonruimte (RIGO, 2019). Dit zorgt ervoor dat het rendement op zelfstandige woningen voor beleggers vaak interessanter is. De huurprijs die zij mogen vragen is hoger maar trekt vanwege de gunstige huurtoeslagen toch voldoende geïnteresseerden aan.

Hierbij is een belangrijke uitzondering van toepassing. De huurder heeft pas vanaf het 23^e levensjaar recht op huurtoeslag. Hierdoor is het voor studenten onder deze leeftijdsgrens nog erg lastig een (zelfstandige) woning te betrekken. De huurprijs moet voor deze doelgroep zonder toeslagen in evenwicht zijn met het besteedbaar budget.

Lokale Kences-monitor

De lokale Kences-monitor verschaft inzicht in het besteedbaar budget van onder andere deze doelgroep. Gemiddeld genomen bedraagt het besteedbaar budget van de groep uitwonende studenten in Tilburg €1.080,- per maand. Dit inkomen bestaat uit: inkomen uit arbeid, leningen, zorgtoeslag, ouderlijke bijdrage en DUO-lening en aanvullende beurs. Dit is inclusief de drukkende componenten (studiekosten, zorgverzekering en belastingen).

De gemiddelde overige lasten (leeflasten) van deze groep bedragen €685,- per maand. Hierdoor rest na verwerking van de gemiddelde bijdrage van medebewoner/ partner van €55,- een budget van maximaal 450,- per maand voor wonen. De internationale student heeft een budget dat gemiddeld 20% lager ligt dan dat van een nationale student, terwijl de huur gemiddeld 10% hoger is (Research, ABF, 2020). Hierbij is een belangrijke kanttekening dat de groep internationale studenten een sterk heterogene groep is waarbij leeftijd, inkomen, budget en woonwensen relatief sterk uiteenlopen.

De gemiddelde woonlasten waren in Tilburg in collegejaar 2019-2020: €460,- per maand, inclusief bijkomende lasten en zonder aftrek van huurtoeslag. Na aftrek van de gemiddelde huurtoeslag blijft een gemiddeld bedrag van: €420,- over. Kamers met gedeelde voorzieningen (onzelfstandige woonruimte) kost gemiddeld: €350,-. Een zelfstandige eenkamerwoning (na aftrek huurtoeslag): €480,-, en een meerkamerwoning gemiddeld: €700,- na aftrek huurtoeslag.

Woonlast en huur

Als accent op deze cijfers is het belangrijk onderscheid te zien tussen woonlast en huur. Huur zijn de kosten voor het gebruik van een woning terwijl woonlasten het complete pakket van kosten omvat dat gerelateerd is aan het huren van een woning. Huur, gas, water, licht, belastingen en heffingen maar ook telefoon, televisie en internet vallen hieronder (DFB Online, 2021).

Tussenconclusie

Als gevolg van deze samenstelling van wet- en regelgeving ontstaat een ondervertegenwoordigd segment studentenhuysvesting resulterende in de door het convenant gegeven definitie. Deze sluit aan op de inzichten die naar voren komen uit de Lokale Kences-monitor. Hieruit komt naar voren dat een student in Tilburg gemiddeld: €450,- over heeft voor woonlasten (na eventuele huurtoeslag). Binnen dit budget sluiten zoals in het convenant benoemde onzelfstandige eenheden en zelfstandige eenheden tot de huurtoeslaggrens (€432,- prijspeil 2020) aan en kunnen dus als 'betaalbaar' worden beschouwd. Hierbij kan men wel de vraag stellen of beide mogelijkheden kwalitatief en maatschappelijke gewenst zijn. De kwalitatieve bepaling gaat hier verder op in.

Beleidsopties

Juist deze betaalbare manieren van huisvesten zijn gemiddeld genomen minder interessant voor investeerders. Voor zelfstandige eenheden kan meer worden gevraagd door de verhuurder, waar de huurder vervolgens op wordt gecompenseerd door de huurtoeslag. Dit is een soort perverse prikkel om huren hoog te kunnen houden. Voor onzelfstandige eenheden geldt dit niet waardoor het netto nagenoeg even veel kost voor de student. Onzelfstandige eenheden zijn daarom voor marktpartijen niet interessant.

Deze terugkomende problematiek wordt inmiddels op steeds geruimere schaal herkend én erkend. Op 26 augustus 2019 werd hierom een kamerbrief aan de Tweede Kamer gericht. Hierin wordt aandacht gevraagd voor de situatie en worden een aantal mogelijke oplossingen aangedragen. Deze zijn gebaseerd op het door RIGO opgestelde rapport: Onzelfstandige kamerverhuur, Onderzoek naar beleidsopties om het aanbod te vergroten.

In het onderzoek zijn door RIGO verschillende beleidsopties voor het Rijk onderzocht om het voor investeerders aantrekkelijker te maken om onzelfstandige kamers te realiseren. Deze variëren van onder meer het uitbreiden van de huurtoeslagregeling naar onzelfstandige eenheden, het aanpassen van het WWS met bijvoorbeeld het toevoegen van de energieprestatie om de maximale huurprijs voor onzelfstandige eenheden te vergroten en het verstrekken van een objectsubsidie voor de bouw van onzelfstandige eenheden. Deze opties leggen het dilemma bloot tussen de verdien capaciteit van corporaties, betaalbaarheid voor de student en de budgettaire houdbaarheid rijk (Ministerie van BZK, 2019). Deze beleidsopties worden momenteel met de verschillende stakeholders verkend.

Bepaling kwalitatief.

Bij de kwantitatieve vertaling van huisvestingsmogelijkheden die voor de Tilburgse student als betaalbaar worden beschouwd, hoort eveneens een kwalitatieve vertaling. Deze vertaling moet behalve wat 'betaalbaar' is ook inzicht geven in wat gewenst is, passend bij het bepaalde budget.

Lokale Kences-monitor

Als aanvulling op de betaalbaarheidsanalyse komen uit de lokale Kences-monitor eveneens een aantal duidelijke signalen wat betreft woonwensen naar voren. Zo geeft 33% van de studenten die binnen een jaar willen verhuizen aan dit naar een onzelfstandige woning te willen doen. 50% spreekt een voorkeur uit voor het huren van een zelfstandige (eenkamer)woning.

Aanvulling vanuit interviews convenantpartners

Ook aan de hand van de gehouden interviews met de verschillende convenantpartners komen een aantal aandachtspunten op het gebied van betaalbaarheid en daartoe behorende voorkeuren van de doelgroep naar voren.

- **WonenBreda**
Lidewij van Bakel, Stadsregisseur Tilburg bij WonenBreda licht hierover het volgende toe (2021). 'WonenBreda geeft een duidelijk signaal door in te zetten op 100% onzelfstandige eenheden. Dit is over het algemeen goedkoper en beter betaalbaar is voor de student'. Zij handelen hiermee naar eigen zeggen naar de behoefte aan onzelfstandige kamers. Het stimuleren van interactie is hierbij erg belangrijk. De coronapandemie versterkt de behoefte aan gemeenschappelijke woonvormen.
- **Avans en Tilburg University**
Een belangrijk inzicht ondersteund door zowel Avans hogeschool als Tilburg University en de Lokale Kences-monitor is het budget van de internationale student. Zowel Maïke Haveman (2021), International Officer bij Avans hogeschool als Marloes Peeters (2021), Policy Advisor bij Tilburg University geven aan dat juist de internationale student nog meer uitgaving heeft op het gebied van kwalitatief en betaalbaar wonen. Niet alleen is het budget doorgaans lager. Ook de woonlasten zijn vaak hoger vanwege de huur van een gemeubileerde woning.
- **Fontys**
Gerco Cober (2021), Teamleider dienst studentenvoorziening bij Fontys en Rens Jongerius (2021), Beleidsmedewerker internationalisering bij Fontys leveren een extra inzicht wat betreft de huidige invulling van de markt in relatie tot betaalbaarheid. Zij spreken van verdringing. Een andere doelgroep die moeilijkheden ondervinden bij het vinden van huisvesting zijn expats. Zij zeggen hierover het volgende: Expats kunnen namelijk ook niet allemaal huisvesting vinden, dus gaan downgraden. Bijvoorbeeld naar een appartement of een studio terwijl zij een hoger besteedbaar inkomen hebben in vergelijking met de normale student. De zelfstandige eenheden (met een hogere huurprijs) die o.a. Magis Vastgoed verhuurd in Tilburg raken ze zo toch kwijt. Wanneer er echter leegstand zou ontstaan,

zouden marktpartijen al eerder geneigd zijn om in de daadwerkelijke woonbehoefte te voorzien. Rens Jongerius, beleidsmedewerker internationalisering bij Avans Hogeschool voegt hier het volgende aan toe: “Marktpartijen hebben een behoefte aan schaarste”. Anders daalt de huurprijs die ze kunnen vragen. Dus er wordt gebouwd, maar niet te veel, anders kan het businessmodel van zo’n partij negatief beïnvloed worden. Een belangrijke vraag die binnen de studentenhuysvestingsopgave omgaat is: of hetgeen dat je bouwt ook voldoet aan de vraag op de lange termijn.

Daar vult Jongerius het volgende aan toe: ‘marktpartijen hebben een behoefte aan schaarste’. Anders daalt de huurprijs die ze kunnen vragen. Dus er wordt gebouwd, maar niet te veel, anders kan het businessmodel van zo’n partij negatief beïnvloed worden. Een belangrijke vraag die binnen de studentenhuysvestingsopgave omgaat is: of hetgeen dat je bouwt ook voldoet aan de vraag op de lange termijn.

Als laatste benadrukken de beide dat vanuit verschillende documenten, waaronder de Kences-monitor verschillende uitkomsten omtrent woonbehoeften van internationale studenten ontstaan. Daarnaast fluctueert de vraag tussen onzelfstandig en zelfstandig veel door de jaren heen gezien vanuit Fontys Hogeschool studenten.

- **Gemeente Tilburg**

Emy Faro (2021), beleidsmedewerker wonen bij gemeente Tilburg en Nenad Andzic (2021) procesmanager en planoloog bij de gemeente Tilburg sluiten zich aan bij de in het convenant benoemde definitie. Daarbij wordt zoals in het convenant besproken aandacht besteed aan mogelijke woonconcepten met verschillende doelgroepen zodat doorstroming kan worden gefaciliteerd ten gunste van de betaalbaarheid. Vanuit de convenantsamenwerking wordt gewerkt aan een kwalitatief kader.

Casestudie Student Hotel

Een kanttekening die vaak gezet kan worden bij de studentenhuysvestingsopgave zijn de vele all-in hotelconcepten die in toenemende aantallen lijken te verrijzen in de verschillende onderwijssteden. De gemiddelde huurprijs voor de aangeboden eenheden varieert volgens kamers (2021) van €600,- tot €700,- en toch lijkt er voldoende animo voor huur en gaat er een klaarblijkelijk interessant verdienmodel schuil achter dit vernieuwende concept.

Het concept is opgebouwd uit een ander soort juridische opbouw dan reguliere studentenhuysvesting. Het Student hotel maakt namelijk gebruik van een zogeheten hotellicentie. Dit is wet- en regelgeving die geldt voor hotels en wordt gebruikt voor short-stay accommodatie (Trajectum, 2017). Hierdoor worden concepten die hier gebruik van maken niet gehouden aan de Nederlandse huurwetgeving en derhalve niet belemmerd wordt door het woningwaarderingssysteem bij het bepalen van de huurprijzen (Dekker-Willemsen, 2015).

Toch kan men zich afvragen welke ‘soort’ student dit soort eenheden betreft en de hogere huur toch als ‘betaalbaar’ kan worden beschouwd. Veel gemeentes vinden de logies/hotelfunctie een onwenselijke manier van huysvesten omdat hogere huren kunnen worden gevraagd zonder dat de studenten geen huurbescherming genieten.

Conclusie.

Kwantitatief gezien kan voor de Tilburgse student een maximale woonlast van 450,- als betaalbaar worden beschouwd. Dit sluit aan bij de in het convenant als betaalbaar bestempelde onzelfstandige en zelfstandige eenheden tot de huurtoeslaggrens.

Kwalitatief gezien ondersteunen zowel de Lokale Kences-monitor als de geïnterviewde convenantpartners de nood en behoefte tot het inzetten op betaalbare eenheden met mogelijkheden tot sociale interactie voor de beoogde doelgroep (studenten onder de 23).

Dit voorbeeld sluit aan bij de erkenning van het ministerie van Binnenlandse Zaken om te kijken naar mogelijke beleidsmatige aanpassingen om de bouw van onzelfstandige eenheden in de toekomst te stimuleren en

betalbaarheid te waarborgen. Deze geluiden kunnen echter nog niet worden opgenomen in het onderzoek omwille van de directe haalbaarheid.

Uitgaande van de huidige situatie waarbij door de beschreven wet- en regelgeving voor de student kostentechnisch weinig verschil is tussen nieuwgebouwde zelfstandige en onzelfstandige eenheden, moet worden ingezet op een combinatie van betaalbaarheid en beschikbaarheid van faciliteiten die sociale interactie bevorderen.

Met inachtneming van de huidige wet- en regelgeving en maatschappelijke wensbaarheid wordt daarom de volgende definitie van 'betaalbaarheid' en 'betaalbaar' gegeven voor de uitwonende Tilburgse student:

Te hanteren definitie

“Huisvesting met een maximale woonlast van 450,- euro per maand, mits sociale voorzieningen aanwezig.”

Bibliografie.

- Andzic, N. (2021, maart 16). Procesmanager en Planoloog Tilburg. (F. Voetman, & I. van Nuland, Interviewers)
- Cober, G. (2021, maart 23). Teamleider dienst studentenvoorziening. (F. Voetman, & I. van Nuland, Interviewers)
- Dekker-Willemsen, R. (2015). *Studentenhuysvesting; een verkennende studie naar rendement en risico voor een belegger*. Sliedrecht: Amsterdam School of Real Estate.
- DFB Online. (2021). *woonlasten*. Opgehaald van DFB Online: <https://www.dfbonline.nl/begrip/20828/woonlasten>
- Faro, E. (2021, maart 16). Beleidsmedewerker Wonen Tilburg. (F. Voetman, & I. van Nuland, Interviewers)
- Gemeente Tilburg. (2015). *Omgevingsvisie Tilburg 2040*. Tilburg: Gemeente Tilburg.
- Gemeente Tilburg. (2020). *Convenant Studentenhuysvesting Tilburg 2020-2025*. Tilburg: Gemeente Tilburg.
- Gemeente Tilburg. (2020). *Huysvestingsverordening Tilburg 2020*. Tilburg: Gemeente Tilburg.
- Gemeente Tilburg. (2020). *Woonagenda Tilburg 2020-2025*. Tilburg: Gemeente Tilburg.
- Haveman, M. (2021, maart 15). International Office. (F. Voetman, & I. van Nuland, Interviewers)
- Huurwoningen. (2021). *Woningwaarderingssstelsel*. Opgehaald van Huurwoningen: <https://www.huurwoningen.nl/info/woningwaarderingssstelsel/>
- Jongorius, R. (2021, maart 23). Beleidsmedewerker internationalisering Fontys. (F. Voetman, & I. van Nuland, Interviewers)
- Kamers. (2021). *Begrippen*. Opgehaald van Kamers: <https://www.kamers.nl/begrippen/student-hotel/#:~:text=Hoeveel%20kost%20een%20kamer%20in,kamer%20in%20het%20Student%20Hotel>.
- Ministerie van BZK. (2019). *Studentenhuysvesting: piekbelasting bij aanvang collegejaar en maatregelen voor de toekomst*. Den Haag: Ministerie van BZK.
- Peeters, M. (2021, maart 16). Policy Advisor. (F. Voetman, & I. van Nuland, Interviewers)
- Research, ABF. (2020). *Lokale Kences-monitor studentenhuysvesting Tilburg 2020*. Tilburg: ABF Research.
- RIGO. (2019). *Onzelfstandige kamerverhuur*. Amsterdam: RIGO Research en Advies.
- Trajectum. (2017, Januari 13). *the student hotel geen studentenhuysvester maar hotel*. Opgehaald van Trajectum.hu: <https://trajectum.hu.nl/the-student-hotel-geen-studentenhuysvester-maar-hotel/>
- van Bakel, L. (2021, maart 17). Stadsregisseur Tilburg. (F. Voetman, & I. van Nuland, Interviewers)

van Dale. (2021). *gratis woordenboek*. Opgehaald van Van Dale: <https://www.vandale.nl/gratis-woordenboek/nederlands/betekenis/betaalbaar#.YGcWcK8zYuU>

Woonbond. (2021). *normen en grenzen huurtoeslag*. Opgehaald van Woonbond: <https://www.woonbond.nl/beleidsbelangen/huurtoeslag/normen-en-grenzen-huurtoeslag>

PAPER

LEEFBAARHEID

Interne bijlage 2.

‘Maatschappelijke meerwaarde als maatstaf voor een integrale studentenhuysvestingsaanpak’

PAPER LEEFBAARHEID

Inleiding.

In de Omgevingsvisie Tilburg 2040, de Woonagenda Tilburg 2020 – 2025 en het Convenant Studentenhuisvesting Tilburg 2020 – 2025 (verder benoemd als convenant) is leefbaarheid (in wijken) een thema dat vaak ter terug komt. Een concrete definitie van leefbaarheid blijft echter moeilijk terug te vinden uit deze beleidsstukken. Dit vraagt dus om een verdieping op het thema. Als onderdeel van het onderzoeksrapport: 'Maatschappelijke waarde als maatstaf voor een integrale studentenhuysvestingsopgave', wordt voorliggend paper opgenomen als definitiebepaling van het begrip leefbaarheid en het scheppen van praktische handvaten om de leefbaarheid te stimuleren. Hierbij wordt een toespitsing gemaakt naar de bijdrage van de doelgroep: studenten.

Leeswijzer

Voordat de definitie bepaald kan worden, is eerst de context waarbinnen het begrip leefbaarheid is vermeld, vanuit de beleidsstukken van de gemeente Tilburg beschreven. Vervolgens zijn de convenantpartners¹ ondervraagd aan de hand van diepte-interviews wat zij verstaan onder het thema leefbaarheid in wijken en welke bijdrage studenten (kunnen) leveren om de leefbaarheid te stimuleren. Verschillende literatuur vanuit Rijksoverheid, adviesbureaus en kenniscentra zijn gebruikt om de definitie te concretiseren in algemene zin. Vervolgens wordt weer teruggekoppeld naar de Tilburgse problematiek rond leefbaarheid. Hierbij zijn de monitoring- instrumenten en tools geanalyseerd die aangeven waar in Tilburg problemen optreden op het gebied van de leefbaarheid in de wijk. De verdieping zal uiteindelijk plaatsvinden naar studenten. De studentpopulatie speelt namelijk een belangrijke rol bij de beoordeling van de wijk bij veel bewoners. Daarom is een literatuurstudie verricht naar mogelijke kansen ten aanzien van de student in combinatie leefbaarheid. Daar komen praktische voorbeelden naar voren die meegenomen worden in het onderzoeksrapport: 'Maatschappelijke waarde als maatstaf voor een integrale studentenhuysvestingsopgave'.

Beleidsstukken Tilburg.

Omgevingsvisie Tilburg 2040

Tilburg heeft haar toekomstige ambities voor de stad vastgelegd in de Omgevingsvisie Tilburg 2040. Om op hoofdlijnen aan de ambities te werken zijn drie strategieën opgesteld, die elk een andere schaal grootte hanteren. Van groot naar klein zijn dit: de Brabantstrategie, de Regiostrategie en de Stadsstrategie. Om dat de studentenhuysvestingsopgave vanuit het Convenant lokaal opgepakt wordt, richten we ons op de kleinste schaal: de 'Stadsstrategie', waarbij het behouden en verbeteren van de leefbaarheid binnen wijken en het buitengebied centraal staat. Als afbakening wordt alleen op wijkniveau gekeken en niet op het buitengebied. Binnen het wijkniveau zijn de volgende kernpunten uit de Stadsstrategie te herleiden. Ruimte voor zelf – en samenredzaamheid in wijken en buurten, waarbij uit wordt gegaan van zelforganiserend vermogen. Het garanderen van een basiskwaliteit binnen de wijk, doormiddel van een veilige en schone leefomgeving met een goede inrichting van de openbare ruimte. De wijk bevat een óf zelfs enkele brandpunten (zoals, wijk- en winkelcentra) zodat de kans op ontmoeting wordt vergroot, en de economische dynamiek en vitaliteit binnen de wijk wordt vergroot. Belangrijk is dat er differentiatie in woonmilieus ontstaan die aansluiten bij de leefstijlen van de bewoners. Het creëren van homogene buurten in heterogene wijken is namelijk het streven. Groen en water, toegankelijk en zichtbaar voor iedereen in buurten en wijken. Zorgen dat de bewoners worden betrokken bij de herinrichting van de openbare ruimte. De verantwoordelijkheid, binding en sociale cohesie kunnen hierdoor toenemen. Tot slot is het borgen van een goede bereikbaarheid en mobiliteit binnen de wijk van groot belang, om alles toegankelijk te houden en te maken. De genoemde kernpunten zijn dienend als inspiratiebron voor toekomstige ontwikkelingen in de gemeente en vragen dus nog om verdere uitwerking. Verondersteld kan worden dat een concrete definitie van leefbaarheid hier nog niet bepaald is. Verder blijkt dat het thema leefbaarheid ook strekt op de algemene hoofdvisie van de gemeente, zoals vermeld in de omgevingsvisie: "een duurzame, sociale stad met economisch elan". Hiermee legt de gemeente nadruk op de drie hoofdambities die zijn vastgelegd in het collegeakkoord. Deze worden onderverdeeld en in drie portefeuilles beschreven:

¹ De convenantpartners bestaan uit de ondergetekenden van het Convenant Studentenhuisvesting 2020 - 2025

leefbaarheid, vestigingsklimaat en sociale stijging. Voor het inbedden van de portefeuilles heeft de gemeente gebruik gemaakt van de Telos-benadering van Tilburg University, waarbij per portefeuille steeds de focus ligt op het spijpunt tussen twee Telos-kapitalen. De drie Telos-kapitalen waar onderscheidt in gemaakt wordt en waar onze samenleving op kan blijven drijven zijn: economische, sociale en ecologische kapitalen. Deze drie dienen zich ten opzichte van elkaar in evenwicht te ontwikkelen om een toekomstbestendige stad te worden. Kijkend naar de portefeuille leefbaarheid wordt verondersteld, dat de leefbaarheid rust op de groei van de sociale en ecologische kapitalen. Om de leefbaarheid binnen wijken te vergroten zal dus vooral aandacht uit moeten gaan naar het sociale en ecologische aspect (Omgevingsvisie Tilburg 2020, 2015).

Woonagenda Tilburg 2020 – 2025

De gemeente Tilburg heeft voor de periode 2020 – 2025 een agenda opgesteld voor de woonopgave die er vanuit actueel vraag/aanbod en prognose wordt verwacht. De agenda is daarnaast dienend als aanscherping van de Woonvisie, waarbij een aantal thema's centraal staan: aantrekkelijk, bestaanszekerheid, zelfredzaam, duurzaam en datagestueerd & wijkgericht. De leefbaarheid komt ter sprake bij het thema zelfredzaamheid. Hierbij ligt de nadruk op de toenemende concentratie van kwetsbare bewoners in bepaalde buurten waardoor de draagkracht afneemt en de leefbaarheid onder druk kan komen te staan. Belangrijk wordt genoemd is het spreiden van de betaalbare woningvoorraad en het aanbieden van andere woonproducten. Binnen de woonopgave (van met name betaalbare eenheden) en daarmee gepaarde transformatie van de bestaande woonvoorraad, wordt specifiek gekeken naar het faciliteren van bijzondere doelgroepen, zoals bijvoorbeeld spoedzoekers en studenten (Woonagenda Tilburg 2020 - 2025, 2020). Geconcludeerd kan worden dat er mogelijk potentieel ligt bij de student in combinatie met kwetsbare bewoners als nieuw woonconcept.

Convenant Studentenhuisvesting Tilburg 2020 – 2025

Binnen het Convenant Studentenhuisvesting Tilburg 2020 – 2025 is leefbaarheid één van dragende thema's waar de studentenhuisvestingsopgave op rust. Binnen de opgave wordt vooral gedacht aan het toevoegen van studentencomplexen waar de doelgroep samenleeft en bijdraagt aan sociale vorming. Echter wordt er wel erkend dat dit mogelijk een druk op de leefbaarheid met zich mee brengt (doormiddel van mogelijk ervaren overlast binnen de wijk). De convenantpartners zien de meerwaarde van studenten en zijn daarom bezig met het concretiseren en verkennen hoe (internationale) studenten binnen leefbare wijken een bijdrage kunnen leveren, om naast het voorkomen van ongewenste situaties, ook kansen t.a.v. de doelgroep in kaart te brengen (Convenant Studentenhuisvesting Tilburg 2020 - 2025, 2020).

Definitie leefbaarheid volgens convenantpartners

Tijdens fase 1 zijn vijf convenantpartners geïnterviewd. Hierin is aan de geïnterviewde gevraagd wat hen persoonlijke én vertegenwoordigde bedrijfs- definitiebepaling is van het thema 'leefbaarheid' binnen wijken en hoe (internationale) studenten hier een mogelijke bijdrage aan kunnen leveren (in het algemeen en binnen Tilburg). Hierin kwamen verschillende en overeenkomende antwoorden naar voren die navolgend zijn geciteerd per spreker.

- **Avans**

Maike Haverman, International Office (2021) bij Avans Hogeschool vertelt als volgt over de problematiek rond studenten en leefbaarheid:

"Een mooie mix van mensen is ideaal in de wijk. Bij het toevoegen van studentenhuisvesting is het echter gebleken dat er toch vaak als eerst gesproken wordt over beperking van overlast gevende situaties. Zeker bij de internationale studenten is te zien dat de groep erg naar elkaar toe trekt en minder ten goede komt van de wijkdynamiek. Het is dus een continue afweging tussen geborgenheid bieden voor de internationale studentengroep als het zorgen dat deze groep niet de diversiteit in de wijk te slechte komt door te grote getalen op een plek te huisvesten. Dit is echter wel vaak de realiteit. De ideale situatie is dus ook niet gemakkelijk te bereiken. Als met name internationale studenten de mogelijkheid zouden hebben om bij te kunnen dragen in de wijk zou dit heel veel opleveren. Uit terugkoppeling blijkt desondanks dat de groep er vaak niet tussen kan komen. Opmerkelijk omdat er zeker wel animo is voor mogelijke contact met andere bewoners. Te zien is dat dit wel verschilt per nationaliteit. Franse en Spaanse trekken erg naar elkaar toe terwijl Duitsers juist willen mengen. Ook studenten van buiten Europa zoeken veel meer menging. Zij komen ook vaker alleen en komen daarmee dus met een andere insteek naar het Nederland. Algemeen valt te veronderstellen dat er zeker animo is

vanuit de internationale student om met Nederlandse studenten en mogelijke andere doelgroepen samen te wonen.”

- **Fontys**

Gerco Cober (2021), Teamleider Dienst Studentenhuisvesting bij Fontys Hogeschool vertelt als volgt over zijn definitie van leefbaarheid:

“leefbaarheid is voor de hele maatschappij enorm belangrijk, maar het levert vaak wel enige discrepantie op aan de tafel waar de gesprekken gevoerd worden. Sommige wethouders en gemeenteraden denken namelijk dat het één het ander lijkt uit te sluiten. Als voorbeeld de discrepantie, dat overlast veroorzaakt door de studentenhuisvesting ten koste gaat van de leefbaarheid in de wijk. Hierdoor worden maatregelen getroffen die resulteren in een mindering van studentenwoningen (zoals het niet toe staan van woningsplitsing en de 50 meter regel).”

Een definitie geven is lastig volgens Cober. Het thema roept namelijk meer een dilemma op vertelt hij.

Rens Jongerius (2021), beleidsmedewerker internationalisering bij Avans Hogeschool zegt het verhaal van Cober te herkennen, “maar dat naast het creëren van overlast situaties, studenten ook de dynamiek en gezelligheid en daarmee de leefbaarheid kunnen vergroten”. Hier ligt volgens Jongerius een onbenutte kans voor de stad.

“Het beheeraspect speelt een belangrijke rol binnen de leefbaarheidskwestie”, vertelt Jongerius. “Vooral binnen de grotere studentenflats, zorgt het beheer ervoor dat alles netjes geregeld is.” In het werkoverleg met alle convenantpartners, waar Jongerius vooraf het interview aan deel nam, werd door Nenad Andzic (beleidsmedewerker gemeente Tilburg) vermeld dat “bij aanvang van een project, het vooral belangrijk is de dialoog aan te gaan met de omgeving om enige zorg kenbaar en bespreekbaar te maken vanuit omwonenden om de leefbaarheid in de wijk te beheersen.”

- **WonenBreda**

Lidewij van Bakel (2021), stadsregisseur bij WonenBreda vertelt als volgt de definitie die WonenBreda hanteert:

“Binnen WonenBreda is betaalbaarheid de belangrijkste opgaven. Leefbaarheid staat op de tweede plaats.” Leefbaarheid wordt volgens WonenBreda gedefinieerd als: Woongenot (wat is ervoor nodig dat iemand ergens prettig woont). Hierbij worden bedreigingen aangepakt door specifieke wijkaanpak. De aanpak verschilt per gebied/wijk/complex (bv. drugsoverlast aanpakken/ tuinen aanpakken) Kansen t.a.v. de leefbaarheid worden nog gedefinieerd. De overtuiging ligt er dat dit vanuit de vraag van de bewoners gedaan moet worden. Belangrijk is dan ook welke belangen de bewoners zelf hebben voor hun woongenot. WonenBreda werkt toe naar een onbepaalde/ongedefinieerde definitie. Regelmaat is gewenst in de wijk, zodat de huurder gehoord blijft en er constant ingespeeld kan worden op de vraag die er ligt bij de bewoners.”

- **Gemeente Tilburg**

Nenad Andzic (2021), procesmanager & planoloog bij gemeente Tilburg en Emy Faro (2021), beleidsmedewerker Wonen bij gemeente Tilburg als volgt over hoe de gemeente de meerwaarde van studenten concretiseert:

“Dit wordt per locatie afgewogen. Daarbij is de volgende vraag van belang: is er nagedacht binnen het concept over het beheer en de leefbaarheid (genoeg ruimte voor de fiets te stallen, genoeg buitenruimte, hoe wordt er omgegaan met het beheer)? Deze signalen worden opgevangen door de omgevingsmanagers en wijkregisseurs in de wijken. Het is namelijk belangrijk dat vooraf bepaald wordt waar de initiatiefnemer op in moet spelen bij het concept en het vervolgproces.”

- **Tilburg University**

Marloes Peeters (2021), Facility services bij Tilburg University als volgt over leefbaarheid in de wijk: “Er wordt binnen de studentenhuisvesting en leefbaarheid vooral gekeken naar de leefbaarheid in de wijken. Nu komen binnen deze opgave vaak overlastsituaties van wijkbewoners rondom

studentenhuisvesting naar voren. Wel wordt actief meegedacht naar meerwaarde van de student. Een van de ideeën was het opzetten van een bewonerscommissie van studenten binnen een studentencomplex. Zo'n commissie wordt daarvoor kort opgeleid. Dit wordt bedacht door bestaande medewerkers.”

De gedeelde definitie en aanpak

Concreet kan geconcludeerd worden dat bij het thema leefbaarheid de convenantpartners gezamenlijk denken aan het tegen gaan van bedreigingen in de wijk, zoals: overlast situaties (door bijvoorbeeld groepsvorming van studenten), drugsoverlast en verloedering van de openbare ruimte. Daar wordt een gedeelde aanpak voor geformuleerd, zoals: het aanstellen van een bewonerscommissie die de betreffende doelgroep vertegenwoordigen per wijk, een wijk specifieke aanpak in plaats van een generieke (overkoepelende) aanpak, bewonersparticipatie voor behoeftemeting in de wijk en een concreet beheerconcept binnen de wijk.

Ondanks de nog in verkenningsfase zijnde vraag naar de mogelijke bijdrage van (internationale) studenten aan leefbare wijken, worden er ook kansen ten aanzien van (internationale) studenten en gepaarde huisvesting gezien. Namelijk het toepassen van mogelijke nieuwe woonconcepten als verbindende factor tussen studenten en andere doelgroepen. Daarnaast wordt erkend dat studenten de wijkdynamiek en de gezelligheid kunnen vergroten waardoor de leefbaarheid kan verbeteren. Hierbij is de vereiste om voorafgaand een ontwikkelingen in de wijk, de omgevingsdialoog aan te gaan, waardoor behoeftes en initiatieven van de bestaande bewoners meegenomen kunnen worden in de besluitvorming.

Leefbaarheid als containerbegrip.

Leefbaarheid wordt net zoals duurzaamheid gezien als een container begrip dat op meerdere manieren persoonlijk gedefinieerd kan worden. Als eerst kijken we naar de definitie 'leefbaarheid' zoals deze in de encyclopedie van Dale is beschreven. Hierin blijkt een concrete vertaling van 'leefbaarheid' niet opgenomen te zijn. De definitie van 'leefbaar' wordt wel als volgt beschreven: “geschikt om erin en ermee te leven” (Van Dale, 2021).

Leefbaarheid van wijken

Een lange tijd geleden heeft het Ministerie van VROM, Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening en Milieubeheer (nu bekend als: EZK, BZK en IenW) in het WBO een aantal vragen gesteld aan de bewoners over de kwaliteit van hun woonomgeving. Aan de hand van de vragen is onderzocht op welke manier bewoners de leefbaarheid ervaren. Ondanks dat de rapportage dateert uit 2004 is het tot de dag van vandaag nog een representatief onderzoek dat verwezen wordt door de Rijksoverheid. In het rapport: 'Leefbaarheid van wijken', dat is opgesteld door RIGO (2004), wordt de definitie van leefbaarheid op wijkniveau bepaald. Het komt erop neer dat de leefbaarheid gaat over, “de mate waarin een buurt, wijk, dorp of ander gebied aantrekkelijk en/of geschikt is om te wonen of werken” (De Corporatiestrategie, 2018). De definitie wordt uiteengezet in drie hoofdthema's: fysieke leefbaarheid, sociale leefbaarheid en veiligheid. Doormiddel van kwantitatief onderzoek naar de meningen van de bewoners binnen de wijk, heeft de definitie vorm gekregen.

- **Fysieke leefbaarheid**

Op basis van het WBO 2002 gaat het rapport; 'Leefbaarheid van wijken', in op het laagste schaalniveau binnen een wijk over de fysieke aspecten in de leefomgeving. Hierbij kan gedacht worden aan: de dichtheid en het type bebouwing, de marktwaarde van het vastgoed, de aanwezigheid van voorzieningen (zoals: winkels en het openbaar vervoer), de kwaliteit van de groenvoorzieningen én de mate van functiemenging. Vervolgens zijn deze aspecten onderling gewaardeerd, en is gekeken naar de mate waarin deze aspecten bijdragen aan het totaaloordeel van bewoners.

- **Sociale leefbaarheid**

De sociale aspecten in een wijk hebben te maken met de bevolkingssamenstelling en de sociale interactie tussen de bewoners. Hierbij is de 'mate van interactie' tussen bewoners van belang.

- **Veiligheid**

Bij de veiligheid in de wijk wordt vooral gedacht aan de 'mate overlastsituatie en de criminaliteit'. Deze aspecten kunnen de fysieke en sociale aspecten verstoren waardoor deze een negatief gevolg hebben

op de leefbaarheid. Als voorbeeld: verloedering, vervuiling en vernieling van de openbare ruimte en sociale overlast door onaangename interactie tussen bewoners.

Het raakvlak tussen fysiek, sociaal en veiligheid

Om de leefbaarheid te bepalen in een wijk moeten fysieke en sociale aspecten in samenhang bekeken worden, met als belangrijke bijrol de overlast en criminaliteit die de waardering hiervan kan aantasten. Zo zegt de leefbaarheid volgens de Rijksoverheid (leefbaarheid, 2021) iets over de problemen rond wonen, werken, integratie en veiligheid, waar sommige wijken mee te kampen hebben. Leefbaarheid is geen vast gegeven, maar een verzamelbegrip, dat geïnterpreteerd kan worden op verschillende manieren. Wijken worden immers op verschillende manieren beleefd door haar bewoners. De een kan iets prettig ervaren en de ander niet. De leefbaarheid in een wijk hangt dus sterk af van de normen en waarden waarmee iemand een buurt of plek beoordeelt.

Snijpunt tussen sociaal en fysiek

Bij het Ministerie van VROM, portefeuille Wonen, Wijken en Integratie (WWI) is in 2008 hier op een vervolg verkenning gedaan naar de raakvlakken van 'het sociale' met het 'het fysieke' binnen wijken. "In deze meerjarige "Verkenning Sociaal-Fysiek" is een viertal onderzoeksprojecten uitgevoerd, die zowel naar chronologie als naar inhoud een ordening en samenhang kennen" (Leefbaarheid, op het snijvlak van sociaal en Fysiek, 2009). Arjen Verweij heeft vanuit het Ministerie voor WWI een document opgesteld waarin de belangrijkste conclusies zijn opgenomen over de samenhang en resultaten vanuit: de VROM-publicatie 'Van Gemenen en Staats', het onderzoeksrapport 'Aandacht voor de Wijk', een kwalitatief onderzoek naar een viertal Rotterdamse wijken, en een onderzoek naar de relatie sociaal-fysiek uitgevoerd door RIGO. Verweij maakt onderscheid in een algemene conclusie en een specifieke conclusie waarin de algemene conclusies nader worden toegelicht en worden uitgewerkt. Daarnaast noemt hij een groot aantal praktische handvaten en aanbevelingen om te implementeren in beleidsuitvoering.

Algemene conclusie

De algemene conclusie die Verweij maakt uit de rapporten is:

1. dat de invloed van de fysieke omgeving op de woonbeleving en-tevredenheid van bewoners groot is en moeilijk overschat kan worden;
2. dat de leefbaarheid wordt gezien als de relatie tussen 'Sociaal' en 'Fysiek', met als hoofdrol de sociale component;
3. dat de fysieke ruimte een verlengde is van 'het sociale' doordat het de context vormt waarbinnen mensen zich gedragen en misdragen;
4. dat het ontwerp van de fysieke ruimte een directe invloed heeft op de leefbaarheid, doordat deze bepalend is voor het gebruik én omdat de fysieke kwaliteit een directe invloed heeft op leefbaarheidsperceptie;
5. dat het ontwerp en staat van onderhoud van de publieke ruimte een indirecte invloed heeft op de leefbaarheid, doordat het de perceptie van de sociale kwaliteit van de woonomgeving mede bepaalt;
6. dat het beleid doormiddel van fysieke maatregelen (instrumenten) kan inspelen op de leefbaarheid in zowel fysieke als sociale zin;

Specifieke conclusie

Als specifieke conclusie wordt de algemene conclusie nu concreet per component onderbouwd.

- **Fysiek**

De openbare ruimte en ruimtelijke structuur kan de sociale kwaliteit beïnvloeden, en daarmee invloed uitoefenen op de sociale veiligheid. De ruimtelijke inrichting dient contact te bevorderen. Gedacht kan worden aan voorzieningen dicht in de buurt, inrichtingskenmerken, duidelijke looproutes en bouwenkenmerken.

- **Sociaal en veiligheid**

"Om de leefbaarheid en veiligheid van de omgeving te bepalen, moeten mensen de sociale situatie kunnen 'inschatten'". Hiervoor is het kortdurende, herhaalde contact in de openbare ruimte nodig. Functiemenging kan het contact vergroten, maar heeft weinig zin als andere omgevingsfactoren (als

enge plekken, verloedering, massa, robuuste identiteiten) niet onder de aandacht worden gebracht (Verweij, 2009).

Praktische handvaten

- Het bevorderen van bekendheid tussen de bewoners in de wijk, zodat de anonimiteit afneemt en plaats maakt voor familiariteit. Dit bevordert het veiligheidsgevoel en daarmee de leefbaarheid;
- De fysieke (openbare) ruimte zo ruimtelijk ontwerpen/inrichten dat het een sociale verbinding stimuleert in de omgeving. Praktische voorbeelden zijn: straatgerichte woonkamers (meer betrokkenheid met de straat achter de deuren), voortuinen stimuleren de publieke familiariteit en verlagen de dichtheid in de wijk waardoor de leefbaarheid zal toenemen;
- Looptroutes strategisch en welbewust inrichten, hierdoor wordt contact gestimuleerd en wordt het aantrekkelijker voor de bewoners om zich in de openbare ruimte te verkeren. Toe-eigening door bepaalde groepen zal daardoor bemoeilijkt worden;
- Inzetten op schone, veilige en hele/intacte omgeving die uitstraalt wat 'normaal' is;
- Zorg voor meerdere voorzieningen in de wijk die op verschillende momenten activiteit stimuleren en bekend zijn bij de bewoners;
- Zorg dat er wijktoezichthouders, wijkregisseur, en evt. politie en handhaving ook op straat aanwezig zijn en gezien worden, zodat de bewoners zien dat professionals zich inzetten voor de straat of buurt. Daarnaast moet bij overlast en klachten adequaat gehandeld worden.

Complexiteit van de opgave.

Veel partijen, organisaties, overheden zien de complexiteit en urgentie in van de opgave rond het aanpakken van de leefbaarheid in steden. Een lokale aanpak bij gemeenten blijkt tevergeefs vaak lastig. Hierdoor ziet Rijksoverheid in dat het een belangrijke rol moet vervullen bij het faciliteren van de aanpak. Platform31 heeft hiervoor een interview afgenomen met Bert van Delden. Plaatsvervangend directeur-generaal van het Ministerie van BZK. Vanuit het interbestuurlijke programma Leefbaarheid en Veiligheid is een brede gebiedsgerichte aanpak de afgelopen jaren opgesteld. Van Delden vertelt dat het de afgelopen jaren ging om gebiedsgerichte aanpak door gemeenten en haar partners en vanuit generieke thematieken, zoals onderwijs en zorg. Hierdoor is het beleid momenteel niet specifiek op de wijkgericht waardoor hier een transformatie in moet komen, zodat het Rijk zich bij de integrale opgave rond leefbaarheid en veiligheid kan voegen. Als kans benoemt hij dat het Rijk meer budget wil vrijmaken door een deel uit het Volkshuisvestingsfonds en de Woningbouwimpuls of geld vanuit de Regio Envelop (onder de noemer: een rijksbudget voor regio specifieke opgaven) voor de aandachtswijken in de steden. De nieuwe rol is ingestoken vanuit de gedacht om minder bepalend te zijn en meer vanuit burgers te redeneren. De lokale gemeentelijke casuïstiek wordt hierbij gekoppeld aan de beredenering van de bewoners, waardoor specifiek ingespeeld kan worden op de wijkaanpak. Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid wordt gebruikt als referentieproject (Platform31, 2021).

Kwaliteit van de leefomgeving in Tilburg.

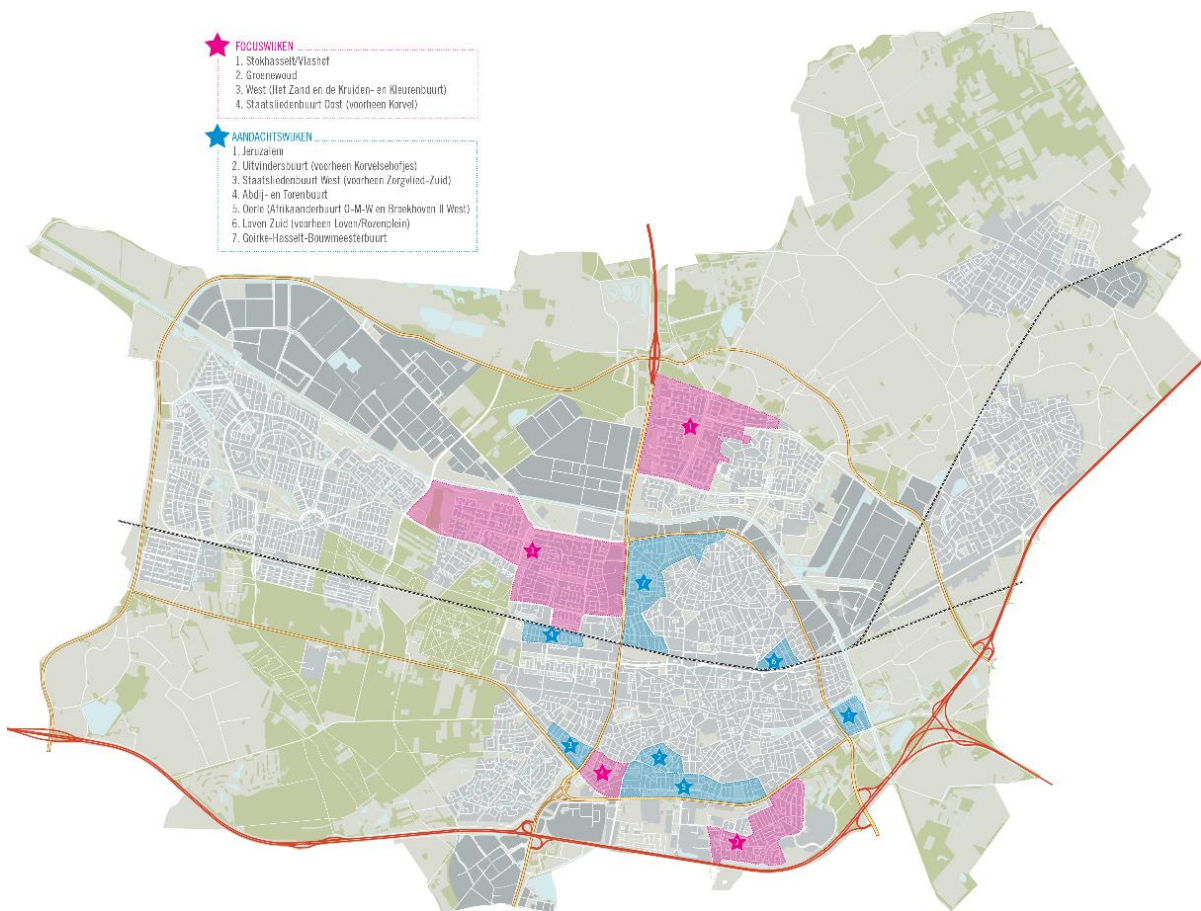
De gemeente Tilburg en de woningcorporaties houden alle buurten en wijken in de gemeente in de gaten. Elke wijk beschikt over een wijkregisseur en een omgevingsmanager waar de bewoners aan kunnen kloppen voor mogelijke initiatieven voor de wijk, óf als onaangename situaties (zoals overlast, criminaliteit etc.) zich voordoen. Om de wijken en buurten leefbaar te houden en de veiligheid te monitoren gebruikt de gemeente daarnaast een aantal tools/instrumenten om hierin te faciliteren en te monitoren (Gemeente Tilburg, 2020).

Wijktoets

Eens in de 2 jaar houdt de gemeente Tilburg een Wijktoets (de meest recente is uit 2020). Hierin wordt per buurt getoetst op de mate van leefbaarheid, veiligheid en sociale stijging. De cijfers die gebruikt worden zijn afkomstig van: de leefbaarheidsmonitor (Lemon), het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), en meldingen die bekend zijn bij politie en/of gemeente. Daarnaast worden voor kwalitatieve conclusies, de input uit gesprekken met partners en bewoners uit de wijk gebruikt. Aan de hand van zowel de kwantitatieve input als kwalitatieve input wordt bepaald of een buurt in de stad extra aandacht nodig heeft, op het gebied van de leefbaarheid. Binnen de gemeente Tilburg is in 2018 een Wijktoets uitgevoerd, waarin voor een periode van 2 jaar focus- en aandachtswijken zijn aangewezen. De termijn van 2 jaar verliep in oktober 2020, waardoor recent een nieuwe Wijktoets is afgenomen. Echter is een actualisering van de focus- en aandachtswijken nog niet inzichtelijk via de

gemeentelijke website. Tot die tijd blijven de bekende focus- en aandachtswijken aangewezen vanuit de Wijktoets 2018 hanteerbaar.

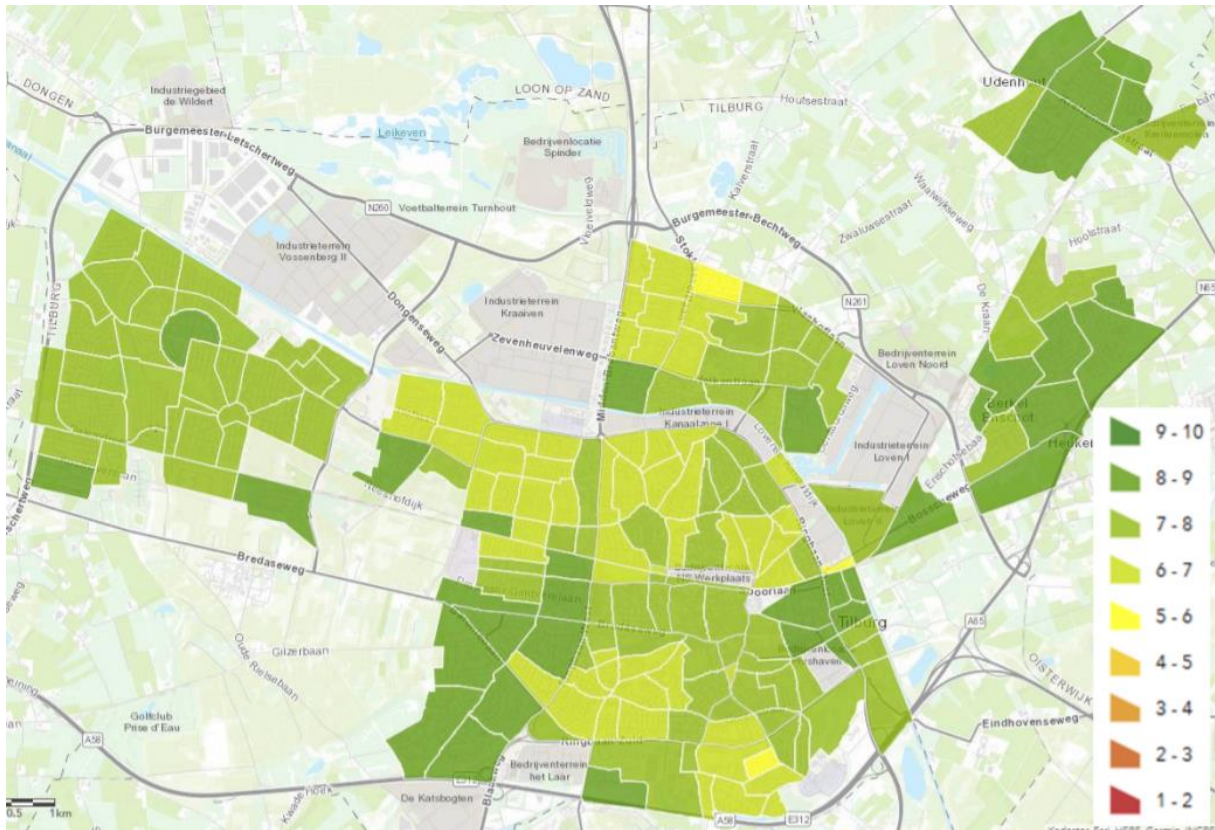
Te zien in Figuur 1 is dat de wijken: Stokkasselt/ Vlashof, Groenewoud, Tilburg West en Staatsliedenbuurt Oost behoren tot de focuswijken in Tilburg. Bij deze wijken die de grootste aandacht vragen, wordt gewerkt met de zogeheten *PACT-aanpak*. Op het moment van schrijven wordt afgestemd of de actuele systematiek relevant is en niet aangescherpt moet worden (wijken, 2020). “De wijken waar kan worden volstaan met het leveren van de basisdienstverlening, krijgen vanuit de gemeente minder aandacht. Dat neemt niet weg dat ook in deze wijken initiatieven kunnen worden ontplooid om de vitaliteit en leefbaarheid van de wijk te versterken, kansen te benutten en ook te voorkomen dat deze wijken op termijn zullen afglijden tot focus- en of aandachtswijk (dus preventief te werk gaan). Het initiatief ligt hier bij partners, bewoners en gebruikers van de wijken. De gemeente hanteert hier de 'hands off-mentaliteit': ruimte bieden, stimuleren, waar nodig faciliteren en het initiatief bij anderen laten” (Omgevingsvisie Tilburg 2020, 2015).



Figuur 1: kaart 2018 met focus- en aandachtswijken binnen de gemeente Tilburg (Gemeente Tilburg, 2020)

Lemon (Leefbaarheidsmonitor) gemeente Tilburg

De meest recente uitkomsten vanuit de leefbaarheidsmonitor komen uit 2019. RIGO Research en Advies bv. is vertegenwoordiger van de uitkomsten en maakt deze inzichtelijk in een rapportage, die gepubliceerd wordt op www.lemontilburg.nl (RIGO Research en Advies, 2019). In de rapportage wordt ook onderscheidt gemaakt in de waardering van de fysieke en sociale woonomgeving, overlast, veiligheid en overig. De bewoners in Tilburg zijn gemiddeld genomen positief over de leefbaarheid in de gemeente. Het gemiddelde cijfer voor de wijk komt dan ook op een 7,4.



Figuur 2 Algemeen gemiddeld oordeel over de buurt in 2019 (RIGO Research en Advies, 2019)

PACT-aanpak

Vanuit Figuur 1 en Figuur 2 wordt duidelijk dat de wijken: Tilburg Noord, West en Groenewoud behoren tot de focuswijken en daarmee de grootste uitdaging hebben op het gebied van armoede, werkloosheid, scholing en gezondheid. De gemeente en partners werken al jaren aan de problemen omtrent deze kwetsbare wijken waar veel criminaliteit heerst. “Toch is er nog onvoldoende structureel verschil gemaakt. Integendeel, de armoede heeft zich de laatste jaren, mede onder invloed van trends als de economische- en de vluchtelingencrisis, verdiept en uitgebreid” (Gemeente Tilburg, 2020).

De PACT-aanpak is daarom ontwikkeld, om ook deze wijken structureel te verbeteren. De afkorting staat voor: People Acting in Community Together. “Bij deze aanpak wordt kennis en expertise gebruikt die elders is opgedaan. De exacte invulling krijgt per wijk vorm omdat het moet aansluiten bij de specifieke situatie” (wijken, 2020). Hierbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Energie vanuit de bewoners en partners zélf, deze groep bepaalt namelijk de agenda en zélf en neemt een cruciale rol in bij de realisatie, zoals bijvoorbeeld: co-creatie en gelijkheid;
- Waar de focus en behoefte ligt in de wijk, staat centraal, denk aan: onderwijs, huisvesting, openbare ruimte en veiligheid;
- Het stimuleren van ongewone verbindingen stimuleert en helpt bij de oplossing;
- De investeringsperiode bedraagt 15 tot 20 jaar voor de agenda;

Leefbaarheid door en voor studenten.

Nu de algemene definitie bepaald is kan een verdieping plaatsvinden op studenten en studentenhuisvesting en de leefbaarheid in wijken in Tilburg. Met de insteek op welke manier studenten hun bijdrage kunnen leveren aan de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de wijk.

Kences publicatie

Het Kenniscentrum Studentenhuysvesting (Kences) heeft recentelijk een onderzoek gepubliceerd naar de maatschappelijke meerwaarde van studenten in wijken, 'Studerende Buren' (Kwakernaak, Rechtes, & Voorwinde, 2021). Hierbij is de leefbaarheid een belangrijk thema dat aangehaald wordt.

Leefbaarheid

Onder de leefbaarheid wordt schoon, heel en veilig gekenmerkt, zoals dat ook eerder naar voren kwam in de definitiebepaling. De studenten die in wijken wonen denken over het algemeen veel positiever over de bijdrage die ze leveren aan deze drie aspecten. De mede-buurtbewoners zijn daar over het algemeen minder over te spreken en belichten ook vooral de negatieve kant van de doelgroep. De studenten voelen zich over het algemeen dan ook wel veilig in de buurten, maar de buurtbewoners geven aan dat de studenten in de mate van veiligheid een beperkte rol aanneemt.

Kwantitatief onderzoek

De conclusies in het onderzoek worden getrokken doormiddel van kwantitatief onderzoek. Vier harde punten komen naar voren uit dit onderzoek:

- Bij de deelnemende studenten aan het onderzoek geeft 79% aan dat zij bijdragen aan een schone en nette omgeving. Van de mede-buurtbewoners geeft echter 1% aan dat de studenten aan een schone en nette omgeving bijdragen. 55% van de buurtbewoners ervaren juist dat de studenten ervoor zorgen dat het minder schoon en netjes is in de buurt;
- De sleutelfiguren in de buurt zien in zekere mate dat er inderdaad regelmatig overlast en afval zwerft door de studenten, met name rond de afvalcontainers. Dit scheppende beeld is desondanks niet altijd terecht. Zo worden de afvalcontainers behorende bij het studentencomplex vaak door meerdere buurtbewoners gebuikt en daarom mogelijk een verkeerd beeld vormen bij de buurtbewoners zelf;
- De sleutelfiguren zien daarnaast dat de de buurtbewoners aangeven minder overlast te hebben van studenten in wooncomplexen van corporaties dan studenten in particuliere panden. De studentenhuysvesters houden volgens de buurtbewoners namelijk meer rekening met de buurt door goed beheer. Doormiddel van goede afvalvoorziening, panden te isoleren en in de bouw rekening te houden met de ligging t.o.v. de reguliere woningen;
- Studenten voelen zich over het algemeen veilig in hun woonomgeving. De meerderheid van de buurtbewoners geven aan dat studenten geen verschil maken in de veiligheid in de buurt. 17% geeft zelfs aan dat ze er aan bijdragen. Zij geven aan dat de studenten op andere tijden op straat zijn en daardoor meer sociale controle geven. 6% geeft aan dat studenten voor meer onveiligheid zorgen.

Kwalitatieve aanbevelingen voor studentenhuysvesters

De kwantitatieve onderbouwingen zorgen voor kwalitatieve aanbevelingen in het rapport.

- Stimuleer en faciliteer maatschappelijke betrokkenheid in de buurt

Studenten zijn over het algemeen participerende burgers, willen meer doen voor hun wijk. Het gebeurt vaak niet doordat studenten niet weten waar ze terecht kunnen met een hulpaanbod of twijfelen of er wel andere buurtbewoners op zitten te wachten. Bij de internationale studentengroep is de bereidheid het grootst. De corporatie kan deze verbinding dus versterken.

- Stimuleer en faciliteer buurtontmoeting tussen buurt en medebewoners

Over het algemeen willen studenten en buurtbewoners meer in contact komen met elkaar. Dit kan bevorderd worden door buurtactiviteiten waar de student bij betrokken wordt, dan wel zelf organiseerd.

- Het meewegen van sociale cohesie bij ontwikkeling van studentencomplex

Bij het wonen in studio's treedt vaker eenzaamheid op, maar is de overlast minder groot. Hierdoor neemt de bijdrage van de levendigheid door de student aan de buurt wel af. Het opnemen van gedeelde voorzieningen kan er voor zorgen dat studenten onderling meer contact hebben met elkaar en meer verbinding voelen met de buurt.

Conclusie.

De leefbaarheid wordt door ontzettend veel verschillende zaken beïnvloed en kent vele benaderingen en strategieën. Zo is er niet één concrete betekenis te geven aan het thema. Dit komt doordat ieder een eigen opvatting kan hebben en ergens meer waarde aan kan hechten binnen de wijk dan een ander. Wel kan specifiek gezegd worden dat ieder de overeenkomsten ziet tussen de fysieke component en de sociale component. Hierbij denken de meeste aan het sociale aspect dat beïnvloed kan worden door de fysieke component, zoals de inrichting van de openbare ruimte en de staat van bebouwing in de wijk. Veiligheid speelt een belangrijke bijrol die de sociale component sterk kan aantasten. Dit dient als een hoofdconditie, waar eerst gezamenlijk met de bewoners in de wijk op gestuurd moet worden. Een integrale aanpak is hierbij van belang waarbij alle partijen samen werken. Rijksoverheid wil hierbij een belangrijke nieuwe rol in vervullen. Waar eerst vanuit generieke thematieken werd gehandeld vormt nu een transformatie naar een specifieke aanpak die op de wijk is gericht. Dit zorgt ervoor dat de bewoners in de wijk centraal komen te staan en de overheid minder bepalend optreedt. Bij leefbaarheid voor en door studenten, wordt vaak gekeken naar de impact op een schone, hele en veilige woonomgeving. Hierover komen verschillende geluiden vanuit de doelgroep zelf als de buurtbewoners over de invloed van studenten(huisvesting). Over het algemeen blijkt dat studenten en buurtbewoners graag zoeken naar een integrale oplossing, zodat de twee groepen samen zorgen voor een prettige leef- en woonomgeving.

Te hanteren definitie van leefbaarheid

De volgende algemene definitie van leefbaarheid wordt gehanteerd en meegenomen in het onderzoeksrapport 'Maatschappelijke waarde als maatstaf voor een integrale studentenhuishuisvestingsopgave':

“Het ontstaan van een (groeïende) balans tussen de fysieke- en sociale component in de wijk, door een integrale aanpak van sociale partijen, studenten en bewoners, waarbij de veiligheid (schoon, heel en veilig) een belangrijke randvoorwaarde inneemt bij de waardering. De student staat bij deze waardering centraal door de grote impact en verantwoordelijkheid die zij aannemen.”

Bibliografie.

Andzic, N. (2021, maart 16). Procesmanager en Planoloog Tilburg. (F. Voetman, & I. van Nuland, Interviewers)

Cober, G. (2021, maart 23). Teamleider dienst studentenvoorziening. (F. Voetman, & I. van Nuland, Interviewers)

De Corporatiestrategie. (2018, maart 29). *De Corporatiestrategie*. Opgehaald van leefbaarheid:

<https://corporatiestrategie.nl/corporatiebeleid/sociaal-beheer/leefbaarheid/#:~:text=Leefbaarheid%20gaat%20over%20de%20mate,voor%20de%20ander%20total%20niet.>

Faro, E. (2021, maart 16). Beleidsmedewerker Wonen Tilburg. (F. Voetman, & I. van Nuland, Interviewers)

Gemeente Tilburg. (2015). *Omgevingsvisie Tilburg 2020*. Tilburg: Gemeente Tilburg.

Gemeente Tilburg. (2020). *Convenant Studentenhuisvesting Tilburg 2020 - 2025*. Tilburg: Gemeente Tilburg.

- Gemeente Tilburg. (2020). *wijken*. Opgehaald van Tilburg: <https://www.tilburg.nl/stad-bestuur/stad/wijken/>
- Gemeente Tilburg. (2020). *Woonagenda Tilburg 2020 - 2025*. Tilburg: Gemeente Tilburg.
- Haveman, M. (2021, maart 15). International Office. (F. Voetman, & I. van Nuland, Interviewers)
- Jongerius, R. (2021, maart 23). Beleidsmedewerker internationalisering Fontys. (F. Voetman, & I. van Nuland, Interviewers)
- Kwakernaak, M., Reches, L., & Voorwinde, M. (2021). *Studerende Buren*. Utrecht: Verweij Jonker Instituut.
- Leefbaarometer*. (2018). Opgehaald van <https://www.leefbaarometer.nl/kaart/#kaart>
- Peeters, M. (2021, maart 16). Policy Advisor. (F. Voetman, & I. van Nuland, Interviewers)
- Platform31. (2021, mei 27). *domeendoorbrekend werken aan leefbaarheid en veiligheid*. Opgehaald van platform31: <https://www.platform31.nl/nieuws/domeendoorbrekend-werken-aan-leefbaarheid-en-veiligheid>
- RIGO Research en Advies. (2004). *Leefbaarheid van wijken*. Amsterdam: VROM.
- RIGO Research en Advies. (2019). *Leefbaarheid in Tilburg*. RIGO. Tilburg: RIGO.
- Rijksoverheid. (2021). *leefbaarheid*. Opgehaald van Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/leefbaarheid>
- van Bakel, L. (2021, maart 17). Stadsregisseur Tilburg. (F. Voetman, & I. van Nuland, Interviewers)
- Van Dale. (2021). *van Dale*. Opgehaald van gratis woordenboek: <https://www.vandale.nl/gratis-woordenboek/nederlands/betekenis/leefbaar#.YGL09a8zZ9A>
- Verweij, A. (2009). *Leefbaarheid, op het snijvlak van sociaal en Fysiek*. VROM, Ministerie voor Wonen, Wijken en Integratie, Directie Kennis en Verkenningen. Rotterdam: VROM.

Figurenlijst.

- | | |
|---|---|
| Figuur 1: kaart 2018 met focus- en aandachtswijken binnen de gemeente Tilburg | 8 |
| Figuur 2 Algemeen gemiddeld oordeel over de buurt in 2019 | 9 |

PAPER MAATSCHAPPELIJKE (MEER)WAARDE VAN DE STUDENT

Interne bijlage 3.

‘Maatschappelijke meerwaarde als maatstaf voor een integrale studentenhuysvestingsaanpak’

PAPER MAATSCHAPPELIJKE (MEER)WAARDE VAN DE STUDENT

Inleiding.

Maatschappelijke waarde, een breed thema dat door veel ondernemingen en overheidsinstanties belangrijk wordt gevonden. Toch blijft een concrete definitie in veel gevallen uit. Vragen die men kan stellen zijn: 'wat is maatschappelijke waarde? Is het meetbaar?' en 'hoe wordt het gecreëerd?'. Dit paper is opgesteld om vat te krijgen op zowel de definitie als toepasbaarheid van het thema. Het gaat hierbij om een te hanteren definitie met bijbehorende pijlers. Deze zijn van toepassing op het onderzoeksrapport: 'Maatschappelijke waarde als maatstaf voor een integrale studentenhuysvestingsaanpak'.

Leeswijzer

Dit paper omvat een verdiepend onderzoek naar het thema en zal worden afgesloten met een definitie welke eveneens in het definitieoverzicht van het onderzoeksrapport is opgenomen. Binnen de definitiebepaling is sprake van afbakening. Voor zover mogelijk wordt gekeken naar het thema in relatie tot (huysvesting van) studenten.

Maatschappelijke waarde volgens beleidsstukken.

Omgevingsvisie Tilburg 2040

In de Omgevingsvisie wordt de visie "Tilburg, stad in balans" benoemd. Deze richt zich op Tilburg als vitale, duurzame stad in een moderne netwerksamenleving. De ontwikkelingen in de economie, de maatschappij en de leefomgeving gaan niet ten koste van elkaar, maar sluiten op elkaar aan en versterken elkaar. People, Planet en Profit zijn in balans (de drie P's). Deze visie komt verder naar voren in een strategie die zich kenmerkt door 3 sporen, variërend van grote naar kleine schaal: de Brabantstrategie, de Regiostrategie en de Stadsstrategie.

De Brabantstrategie gaat uit van een schaa sprong gericht op Brabantstad (het stedelijk netwerk van Breda, Eindhoven, Helmond, 's-Hertogenbosch en Tilburg), waarbij de kracht van dit stedelijk netwerk zit in de profilering als Europese topkennis- en innovatieregio en het verstevigen van de concurrentiepositie.

Bij de Regiostrategie draait het om Tilburg in haar rol als centrumstad. "Een goed bereikbare stad, waar bewoners uit de gehele omliggende regio graag komen voor werk, hoogwaardige medische zorg, uitstekend onderwijs, een compleet aanbod van winkels en spannende cultuur. Waar bedrijven hun ambities optimaal kunnen ontplooiën. En waar het uitstekend (meerdaags) recreëren is."

De Stadsstrategie richt zich op het realiseren van prettig leefbare wijken, dorpen en buitengebied met oog voor de menselijke maat (Omgevingsvisie Tilburg 2040, 2015).

Woonagenda Tilburg 2020-2025

De woonagenda is opgebouwd aan de hand van een aantal centrale thema's zijnde: aantrekkelijkheid, bestaanszekerheid, zelfredzaamheid, duurzaamheid en datagestueerd & wijkgericht. Kijkend naar de drie thema's uit de omgevingsvisie, is in de woonvisie met name aandacht voor de onderdelen People en Planet.

Zo gaat het hoofdstuk aantrekkelijkheid voornamelijk over diversiteit binnen wijken, voldoende mogelijkheden voor verschillende doelgroepen en de mogelijkheid tot wooncarrière. Binnen bestaanszekerheid wordt gestueerd op betaalbaarheid van de totale woonlasten voor alle inkomensgroepen. Zelfredzaamheid is gericht op de toenemende groep met een zorgvraag, ook deze groep moet zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Binnen

duurzaamheid wordt zowel energiebesparing als duurzaam opgewekte energie, klimaat en circulariteit verstaan. Datagestuurde & wijkgericht gaat met name over dataregistratie als handvat voor adequate sturing binnen wijken (Convenant Wonen 2020-2025, 2020).

Convenant Studentenhuisvesting Tilburg 2020-2025

In het convenant Studentenhuisvesting komt de term maatschappelijke waarde of 'maatschappelijk' niet letterlijk voor. Toch sluiten de genoemde focuspunten aan bij het 3P's principe uit de Omgevingsvisie, voornamelijk gericht op de P van People.

In het doel van de overeenkomst wordt het volgende geschreven: "Het doel van de overeenkomst is om vraag en aanbod van studentenhuisvesting beter op elkaar te laten aansluiten en door middel van samenwerking meerwaarde te realiseren voor uitwonende studenten en omwonenden van studentenwoningen in de stad. Dit geldt zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin, waarbij we oog hebben en houden voor een leefbare en aantrekkelijke stad voor alle bewoners (Convenant Studentenhuisvesting Tilburg 2020 - 2025, 2020)."

Gebiedsvisie Kenniskwartier

De gebiedsvisie kenniskwartier omvat een overkoepelende visie voor het westelijke deel van de kennisas, zoals dat voor de deelgebieden spoorzone en binnenstad al eerder is gebeurd. In de gebiedsvisie Kenniskwartier zijn de opgave, toekomstbeeld, visie, deelopgaven en ontwikkelstrategie voor het gebied opgenomen met als doel om plannenmakers te inspireren en verleiden.

Binnen de visie is aandacht voor alle aspecten van de drie P's. Als het gaat om Profit, komt de inzet op de Brabantstrategie uit de omgevingsvisie naar voren. Dit betreft een relatief grote schaal gericht op het vergroten van de agglomeratiekracht van het stedelijk netwerk BrabantStad. Een agglomeratie is een aaneenschakeling van nederzettingen (steden en dorpen) waarvan de inwoners zich gedragen alsof zij in één stad wonen (Gebiedsontwikkeling, 2021).

De P's: People en Planet, vullen de rest van de opgave en zijn herkenbaar in een kleinschaligere aanpak en visie. Binnen de term 'dubbele duurzaamheid' worden de twee zelfs actief gekoppeld en tegelijkertijd aangepakt.

Maatschappelijke waarde en gebiedsontwikkeling.

Combinatie en onderscheid binnen verschillende waardes

Waar van Dale (2021) geen letterlijke definitie van maatschappelijke waarde kent, is maatschappelijk wél opgenomen. Dit wordt vertaald naar: "In de samenleving voorkomend". Het begrip waarde kan volgens van Dale in twee onderdelen worden uitgesplitst. De eerste betekenis speelt zich af in het economisch verkeer, als ruilmiddel, "dat wat iets aan geld kan opbrengen". De tweede definitie heeft als uitgangspunt cultuur, "richtinggevend principe dat belangrijk wordt geacht voor een bepaalde cultuur".

Maatschappelijke waarde is een breed thema. Kortgezegd is de maatschappelijke waarde een combinatie van de economische waarde, sociale waarde en ecologische waarde die ondernemers creëren (MKB, 2019). Deze definitie sluit in algemene zin aan bij de 3P's zoals genoemd in de omgevingsvisie. Wanneer men verder inzoomt op de betekenis van de definitie binnen gebiedsontwikkeling zegt Platform 31 in het rapport: 'Creëren van maatschappelijke meerwaarde' (Platform 31, 2018), hier het volgende over: "Het integreren van maatschappelijk rendement in gebiedsontwikkeling is complex. En dat wordt vergroot doordat maatschappelijke waarde lastig te meten valt. In veel gevallen bepalen niet-financiële eigenschappen de maatschappelijke waarde voor de leefomgeving. Echter, het niet kunnen berekenen (van bijvoorbeeld het verbeteren van het veiligheidsgevoel) wil niet zeggen dat deze opbrengst er niet toe doet of niet inzichtelijk gemaakt moet worden." Hieruit komt een duidelijk onderscheid tussen het economische en het sociale onderdeel van maatschappelijke waarde naar voren. Deze splitsing sluit aan bij de probleemanalyse gericht op de realisatie van studentenhuisvesting binnen de gemeente Tilburg. Hierin wordt eenzelfde onderscheid en afstand herkend.

In het rapport van Platform 31 wordt ingegaan op het toenemende aantal spelers binnen gebiedsontwikkeling en wordt de toenemende complexiteit van het verbinden van economische en sociale onderdelen van maatschappelijke waarde benadrukt. "Daar waar voorheen één eigenaar (c.q. gemeente of projectontwikkelaar) de regie voerde, wordt de ontwikkeling van steden nu gekenmerkt door een palet aan partijen met een stem en

belang in een gebied: bewoners, bedrijven, sociaal ondernemers of wijkondernemers en investeerders. Ieders belang en de interpretatie van maatschappelijke waarde verschilt. En degene die betaalt (in financiële termen), is niet automatisch degene die ontvangt (in maatschappelijke baten). En dat zorgt ervoor dat het sluitend maken van de business case er niet makkelijker op wordt. Doordat nieuwe spelers meedoen aan dit spel, veranderen verhoudingen en de manier van samenwerken. De inrichting van het proces wordt daarmee complexer en het verbinden van sociaal-maatschappelijke en economische waarde luistert nauwer” (Platform 31, 2018).

In een analyse over maatschappelijke waarde in gebiedsontwikkeling stelt Maarten Hoorn (projectleider ruimte bij Platform 31) eveneens dat er nauwelijks nog ruimte is voor maatschappelijke initiatieven in gebiedsontwikkelingen. In het artikel wordt het volgende omschreven: “Een belangrijke oorzaak voor deze trend is de sterke knip die er binnen de gebiedsontwikkeling zit tussen de ontwikkelfase en de exploitatiefase. De partij die de kosten op zich neemt, is niet automatisch de partij die de (maatschappelijke) baten ontvangt” (Gebiedsontwikkeling, 2020).

De 3 P's

Binnen de verschillende beleidsstukken en opvattingen omtrent maatschappelijke waarde binnen gebiedsontwikkeling is een terugkerend begrip duidelijk aan de orde: de 3 P's, ook wel de Tripple Bottom Line genoemd. Zowel direct als indirect wordt onderscheid gemaakt tussen **People** (mensen/sociaal), **Planet** (aarde/milieu) en **Profit** (opbrengsten/economisch). De laatste P is in 2002 vervangen voor **Prosperity** (welvaart) om naast economische winst ook de maatschappelijke winst in de afwegingen te betrekken (Viba expo, 2021). De 3 P's worden op diverse manieren afgebeeld en toegepast. Hierbij wordt uitgegaan van een balans van de 3 onderdelen.

1. MVO en gelijke onderdelen in balans

De meest voorkomende verbeelding van het begrip bestaat uit 3 cirkels van gelijke grootte die elkaar overlappen. Het gebied waar alle drie de cirkels overlappen is het gebied waar wordt gesproken van duurzaamheid en een duurzame aanpak. Deze opvatting is bij figuur 1 afgebeeld. Binnen de veelgebruikte term MVO (Maatschappelijke Verantwoord Ondernemen) wordt eveneens deze opvatting gebruikt. Zo schrijft de Rijksoverheid (2021): “Maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO) betekent ondernemen met aandacht voor de drie P's: People, Planet en Profit:

- People: mensen binnen en buiten de onderneming;
- Planet: de gevolgen voor het (leef)milieu;
- Profit: de voortbrenging en economische effecten van goederen en diensten.

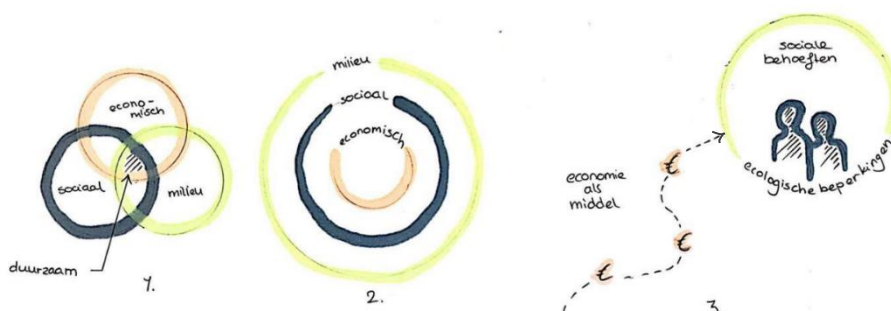
“Deze benadering levert lange-termijn-winst op voor ondernemers en maatschappij” (Rijksoverheid, 2021).

2. Ondergeschikte onderdelen

Naast deze manier van toepassing, bestaat eveneens een opvatting waarbij de drie onderdelen, onderdeel zijn van elkaar. Hierbij gaat men uit van milieu(omgeving) als allesoverheersende cirkel omdat dit de basis is waarbinnen alles plaatsvindt. Het sociale onderdeel speelt zich af binnen de omgeving en het economische deel is onderdeel van dit sociale aspect. Deze opvatting is afgebeeld bij figuur 2.

3. Praktische invulling en totaalbeeld

Figuur 3 is een vervolg op de opvattingen van figuur 2 waarbij de drie onderdelen in een praktische en uitvoerbare context worden geplaatst. Dit model gaat uit van het vervullen van de sociale behoeften als centrale doelstelling binnen ecologische beperkingen. Hierbij wordt de economie beschouwd als middel om dit te bereiken en niet als doel op zich (Tripple bottom line: sustainability in business, 2014).



Definities volgens convenantpartners

Naast beleidsmatige en algemene opvattingen over maatschappelijke waarde, heeft in Fase 1 eveneens een verdiepingsslag plaatsgevonden, gericht op de opvattingen van partners uit het Convenant Studentenhuisvesting Tilburg 2020-2025. Deze sluiten aan bij de merkbare splitsing tussen economische en sociale waarde. Wel wordt door alle partijen de potentie van maatschappelijke meerwaarde van studenten gezien. Tijdens de interviews met een aantal van de convenantpartners wordt hierover het volgende gezegd:

- **Avans**
Maïke Haverman (2021), International Office bij Avans Hogeschool geeft het volgende antwoord als wordt gevraagd naar de waarde van de student voor de stad: "Studenten brengen creativiteit, levendigheid en veel interessante initiatieven. Natuurlijk is er ook een economisch aspect als studenten uitgaven doen of in een stad blijven. Dus die twee zullen/zouden wel ongeveer even sterk (moeten) zijn".
- **Fontys**
Volgens Rens Jongerius (2021), beleidsmedewerker internationalisering bij Fontys geeft aan dat naast het creëren van overlast situaties, studenten ook dynamiek en gezelligheid en daarmee de leerbaarheid kan vergroten. Hier ligt volgens Jongerius een onbenutte kans voor de stad.
- **WonenBreda**
Lidewij van Bakel (2021), stadsregisseur bij WonenBreda haalt kort de toekomstwaarde van studenten aan: "Het proberen vast te houden van de studenten biedt veel perspectief, zowel sociaal als economisch".
- **Tilburg University**
Marloes Peeters (2021), Facility services bij Tilburg University zegt het volgende over meerwaarde van de student en lopende initiatieven: ". Er wordt actief meegedacht naar meerwaarde van de student. Het creëren van binding lijkt hierbij een van de belangrijkste onderdelen te zijn. Een van de ideeën was het opzetten van een bewonerscommissie van studenten binnen een studentencomplex. Zo'n commissie wordt daarvoor kort opgeleid. Dit wordt bedacht door bestaande medewerkers."
- **Gemeente Tilburg**
Robert van Opdorp (2021), projectleider stedelijke ontwikkeling bij de gemeente Tilburg zegt het volgende over hun bijdrage ter bevordering van maatschappelijke waarde: "Fysiek en sociaal moeten hand in hand gaan. De gemeente is zoals gezegd van de openbare ruimte. Je kunt allerlei kavels volbouwen met torens maar als de openbare ruimte niet netjes/mooi/uitnodigend is schiet je er weinig mee op. Het is voorwaardelijk dat de gemeente een grote rol heeft om die openbare ruimte te ontwikkelen."

Praktische handvaten vergoten maatschappelijke meerwaarde van de student

Als verdiepingsslag op de verhoudingen tussen sociale en economische waarde als onderdeel van maatschappelijke waarde is gezocht naar praktische bijdragen waardoor maatschappelijke (meer)waarde (van de student) kan worden gezien en gecreëerd. Het onderdeel ecologisch is hierbij uitgesloten van het onderzoek en aanbevelingen. Waar de economische waarde op grote schaal wordt erkend, is ruimte voor investering op het sociale aspect. In het rapport Kennis in de stedelijke economie (Neo Observatory, 2021) is onderzocht dat een student gemiddeld €27.600,- per jaar oplevert. Genoeg rede om op zoek te gaan naar manieren om de sociale baten van de aanwezigheid van studenten te bevorderen.

Maatschappelijke waarde creatie door gemeenten

Als eerste geeft het eerdergenoemde rapport van Platform 31 een aantal mogelijke aanknopingspunten voor gemeenten in het specifiek.

- Beschrijf duidelijk de publieke doelstellingen (pel je toekomstvisie en collegeprogramma af).
- Creëer duidelijke gunningscriteria zodat marktpartijen een aanbod kunnen doen dat aansluit op de publieke doelstellingen.
- Zet een goede en overzichtelijke procedure op, met evenwicht tussen prijs, kwaliteit en maatschappelijke waarde.

- Laat de procedure passen bij de opgave, maak het niet te snel te groot en complex.
- Ontwikkel een basis- en pluspakket van eisen en wensen, waarbij partijen beter kunnen scoren naarmate ze scherp en realistisch de maatschappelijke waarde uitwerken.
- Laat geen enorme wensenlijst ontstaan die de business case onmogelijk maakt.
- Zorg voor borging en opvolging van de doelstellingen: werk met een samenwerkingscontract, denk vooraf na over wat gerealiseerd wil zien en hoe je dat daarin 'hard' maakt.
- Ga in gesprek met partijen o.a. over mogelijkheden voor bijdragen aan of (voor)financiering van innovatieve maatschappelijke elementen.
- Organiseer (informele)terugkoppeling/feedback vanuit de markt voorafgaand aan en na het proces en de gunning: wat kun je hier samen van leren voor de volgende keer?
- Zorg voor contact met andere gemeenten met eerdere ervaringen of gedane experimenten.

Naast bovenstaande samenvatting van aanbevelingen komen in het rapport een aantal aandachtspunten van de stellingen naar voren. Zo moet een duidelijke formulering worden opgesteld zodat duidelijk is wat onder maatschappelijk belang- of rendement wordt verstaan. Het contactmanagement bij gemeenten krijgt daarnaast vaak onvoldoende aandacht waardoor het in de praktijk vaak lastig blijkt om in de gaten te houden of de overeengekomen doelstelling worden bereikt. Een optie om dit te verbeteren is een conceptcontract welke tijdens de tender al klaarligt. Hierin staat hoe partijen met elkaar gaan samenwerken, of je spreekt af hoe je gebiedsmanagement (inclusief vormgeven van maatschappelijke waarden) op lange termijn gaat regelen. Het gebruiken van voorfinanciering en slimme risicoverdeling (voorafgaand aan de gunning) kan bijdragen om marktpartijen stimuleren stappen te zetten naar integrale oplossingen.

Maatschappelijke waarde creatie door huisvesters

Het in opdracht van Kences opgestelde rapport Studerende Buren (Verweij Jonker, 2021) gaat eveneens in op manieren om maatschappelijke waarde van de student te bevorderen. In het rapport wordt dit aan de hand van een drietal onderwerpen onderzocht: sociale cohesie, participatie en leefbaarheid. Het blijkt dat studenten over het algemeen participerende burgers zijn, een meerderheid doet vrijwilligerswerk. De maatschappelijke bijdragen van studenten spelen zich vooral af buiten hun woonomgeving, maar een aanzienlijk deel van de studenten zou eigenlijk meer willen doen voor hun buurt. Buurtbewoners geven aan dat zij weinig direct contact hebben met studenten in hun buurt. Toch zien buurtbewoners de studenten liever niet vertrekken, want zij brengen levendigheid en diversiteit naar de buurt. Levendigheid slaat soms om naar overlast, maar slechts een enkele buurtbewoner geeft aan meer nadelen dan voordelen te zien aan de aanwezigheid van studenten in hun woonomgeving: "een beetje reuring kan geen kwaad". 1 op de 5 studenten geeft aan meer te willen betekenen in de wijk. (Verweij Jonker, 2021).

Aan de hand van het onderzoek worden eveneens aanbevelingen gedaan om de maatschappelijke meerwaarde van studenten in hun omgeving te vergroten. De aanbeveling is hierbij in het bijzonder gericht op de rol die (studenten)huisvesters hierin kunnen (en moeten) vervullen. De aanbevelingen luiden als volgt:

- Stimuleer en faciliteer maatschappelijke betrokkenheid in de buurt
- Stimuleer en faciliteer buurtontmoeting tussen student en mede-buurtbewoners
- Weeg sociale cohesie mee bij ontwikkelen studentencomplex

Het stimuleren van maatschappelijke betrokkenheid in de buurt kan doormiddel van het maken van verbindingen tussen behoeften in de buurt. Gezien de bereidheid hiervoor het hoogst is bij internationale studenten is dit een belangrijke groep om de aandacht op te vestigen. Op het gebied van ontmoeting is geen behoefte aan dagelijks contact maar het (voor studenten) toegankelijker maken van bestaande buurtactiviteiten speelt een belangrijke rol. Een jaarlijkse buurtactiviteit waarin studenten een actieve rol spelen, georganiseerd of ondersteund door de (studenten)huisvester biedt perspectief. Als laatste zou sociale cohesie bij de ontwikkeling van nieuwe studentencomplexen meegenomen moeten worden als thema. In het bijzonder bij complexen waar individualisering een eenzaamheidsproblemen een rol spelen door het grote aantal zelfstandige eenheden.

Conclusie.

Tijdens het bepalen van de definitie en hanteerbare pijlers van maatschappelijke waarde voor het onderzoeksrapport 'Maatschappelijke waarde als maatstaf voor een integrale studentenhuysvestingsaanpak' zijn een aantal onderdelen naar voren gekomen.

In de omgevingsvisie wordt gesproken van een "stad in balans" waarbij People, Planet en Profit in balans zijn. Profit komt hierbij met name aan bod bij de zogeheten Brabantstrategie op de grootste schaal. Planet en People komen terug in zowel de Regio- als Stadsstrategie.

De Woonagenda, het Convenant Studentenhuisvesting en Gebiedsvisie steunen deze opvatting. Hierbinnen is een terugkomende splitsing te herkennen op basis van schaal. Als men spreekt van Profit, gaat dit over economische voordelen voor de stad op grote schaal terwijl People en Planet aan bod komen bij kleinschaligere en praktischere vertaling van waarde creatie.

De geraadpleegde documenten spreken eveneens van eenzelfde soort onderscheid. Van Dale spreekt van economische en culturele waarde. Gericht op maatschappelijke waarde binnen gebiedsontwikkeling, levert onder andere het rapport 'Creëren van maatschappelijke meerwaarde' van Platform 31 waardevolle inzichten. Er wordt verondersteld dat verbinden van sociaal-maatschappelijke en economische waarde wordt bemoeilijkt door het toenemende aantal spelers, lastige meetbaarheid van sociale-maatschappelijke waarde en de disconnectie tussen ontwikkel- en exploitatiefase waardoor de partij die investeert vaak geen maatschappelijke baten geniet.

Gezien het herhaaldelijke gebruik van de 3 P's ofwel Tripple bottom line als verantwoording voor maatschappelijke waarde is dit model en praktische invulling hiervan onderzocht. Hierbij is onderscheid gemaakt in een drietal opvattingen. Kijkend naar de praktische en uitvoerbare invulling van het model wordt onderscheid gemaakt tussen het vervullen van de sociale behoeften als centrale doelstelling binnen ecologische beperkingen. Hierbij wordt de economie beschouwd als middel om dit te bereiken en niet als doel op zich.

De antwoorden vanuit de interviews met de verschillende convenantpartners verdiepen het thema tot de Tilburgse studentenhuysvestingsopgave. Het belangrijkste dat hieruit naar voren komt is dat splitsing tussen economische waarde en sociaal/ecologische waarde wel degelijk speelt binnen de studentenhuysvestingsopgave in Tilburg. Hierbij heeft het creëren van economische waarde voor marktpartijen eigenlijk altijd de prioriteit en wordt geprobeerd (veelal daarna) maatschappelijke en ecologische waarde toe te voegen doormiddel van beleid. Partijen zien de potentie van de sociale bijdrage van studenten als onderdeel van maatschappelijke waarde.

Uit de praktische vertaalslag komen een aantal pijlers naar voren die met name gemeenten en huysvesters van studenten kunnen helpen bij het vergoten van de sociale baten op het gebied van maatschappelijke meerwaarde van de student. Voor gemeenten biedt verbetering van de communicatie en verduidelijking en praktisch maken van doelstellingen en procedure perspectief. Voor huysvesters kan de stimulatie van buurtontmoeting, maatschappelijke betrokkenheid en sociale cohesie als thema bij ontwikkelingen veel bieden.

Te hanteren definitie

Gezien de hierboven beschreven bevindingen resulteren in de volgende definitie van maatschappelijke waarde en meerwaarde van de student:

"Samenspel van economische, ecologische en sociale waardes waarbij meerwaarde van de student met name op sociaal vlak moet worden gestimuleerd door een bijdrage aan sociale cohesie, participatie en leefbaarheid op wijkniveau".

Bibliografie.

- Andzic, N. (2021, maart 16). Procesmanager en Planoloog Tilburg. (F. Voetman, & I. van Nuland, Interviewers)
- Cober, G. (2021, maart 23). Teamleider dienst studentenvoorziening. (F. Voetman, & I. van Nuland, Interviewers)
- Gebiedsontwikkeling. (2021, April). agglomeratiekracht. Opgehaald van Gebiedsontwikkeling:
<https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/agglomeratiekracht-een-link-begrip/#:~:text=Metropoolregio's%20winnen%20aan%20betekenis%2C%20ten,of%20life%20bepalen%20de%20agglomeratiekracht.>
- Gemeente Tilburg. (2015, september). Omgevingsvisie Tilburg 2040. Opgehaald van commissierner:
<https://www.commissierner.nl/projectdocumenten/00003841.pdf>
- Gemeente Tilburg. (2020, november). Convenant Studentenhuisvesting Tilburg 2020 - 2025. Opgehaald van Tilburg: <https://www.tilburg.nl/actueel/nieuws/item/afspraken-studentenhuisvesting/>
- Gemeente Tilburg. (2020, September). Convenant Wonen 2020-2025. Opgehaald van WonenBregburg:
<https://www.wonenbregburg.nl/media/1375/convenant-wonen-tilburg-2020-2025.pdf>
- Haveman, M. (2021, maart 15). International Office. (F. Voetman, & I. van Nuland, Interviewers)
- Maarten, H. (2020, oktober 6). Gebiedsontwikkeling. Opgehaald van Maatschappelijke meerwaarde aan gebiedsontwikkeling: <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/zo-geef-je-maatschappelijke-meerwaarde-aan-gebiedsontwikkeling/>
- MKB. (2019, December). De maatschappelijke waarde van ondernemers. Opgehaald van MKB:
https://www.mkb.nl/sites/default/files/201912_mkb_nederland_rapport_onderzoek_impact_centre_erasmus.pdf#:~:text=Maatschappelijke%20waarde%20kan%20worden%20gezien,op%20sociaal%20en%20ecologisch%20vlak.
- Neo Observatory. (2021). Kennis in de stedelijke economie. Opgehaald van Kences: <https://www.kences.nl/wp-content/uploads/2021/05/20210504-NEO-Observatory-Kennis-in-de-stedelijke-economie.pdf>
- Peeters, M. (2021, maart 16). Policy Advisor. (F. Voetman, & I. van Nuland, Interviewers)
- Platform 31. (2018, Januari). Creëren van maatschappelijke meerwaarde. Opgehaald van Platform 31:
http://www.platform31.nl/uploads/media_item/media_item/100/63/Magazine_Creeren_van_maatschappelijke_meerwaarde-1516894729.pdf
- Rijksoverheid. (2021). als ondernemer maatschappelijk verantwoord ondernemen. Opgehaald van Rijksoverheid:
<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/duurzame-economie/vraag-en-antwoord/als-ondernemer-maatschappelijk-verantwoord-ondernemen>
- Sustainability illustrated (Regisseur). (2014). Tripple bottom line: sustainability in business [Film].
- van Bakel, L. (2021, maart 17). Stadsregisseur Tilburg. (F. Voetman, & I. van Nuland, Interviewers)
- Van Dale. (2021, April). gratis woordenboek. Opgehaald van Van Dale: <https://www.vandale.nl/gratis-woordenboek/nederlands/betekenis/waarde#.YHa7aegzYuU>
- Verweij Jonker. (2021, mei). Studerende Buren. Opgehaald van Kences: <https://www.kences.nl/wp-content/uploads/2021/05/20210504-Verweij-Jonker-Instituut-Studerende-Buren.pdf>
- Viba expo. (2021, april). Opgehaald van <https://www.vibaexpo.nl/people-planet-profit/>

SAMENVATTING

NL.

Interne bijlage 4.

‘Maatschappelijke meerwaarde als maatstaf voor een integrale studentenhuisvestingsaanpak’

Aanleiding

Het huisvesten van (internationale) studenten is een onderwerp met landelijke oriëntatie en aandacht. Het landelijk actieplan studenten (LAS) belicht het belang van een lokale aanpak. Ook binnen Tilburg is het huisvesten van deze doelgroep een complex vraagstuk. Om in te kunnen spelen op de toekomstige vraag vanuit prognoses en te kunnen voorzien in het aantal studenteneenheden benodigd bij de groeiambitie van Tilburg University, heeft de gemeente op 10 november 2020 het Convenant Studentenhuisvesting Tilburg 2020-2025 gesloten met de Tilburgse corporaties, onderwijsinstellingen en studentenraad.

Probleemanalyse

Ondanks dat deze nieuwe samenwerking zorgt voor beter begrip en afstemming van belangen onder de betrokken partijen blijft het sturen op met name maatschappelijke componenten zoals betaalbaarheid en leefbaarheid lastig. Dit is duidelijk terug te zien in de huidige planvoorraad. Deze voorziet vooral in zelfstandige eenheden in een hoog prijssegment gerealiseerd door private partijen. Hierdoor is een restopgave ontstaan van ca. 600 eenheden welke door de gemeente bij voorkeur onzelfstandig of zelfstandig tot de kwaliteitskortingsgrens van €442,- moeten worden gerealiseerd. Omdat het lastiger is te sturen op de benoemde maatschappelijke componenten bij private partijen wordt voor de uitvoering vooral gekeken naar WonenBredburg. Zij zijn echter zeer beperkt in grondposities en financiële middelen. De belangen en inzet van zowel private als publieke partijen wordt voor een groot deel bepaald door landelijke wet- en regelgeving. Deze regelgeving omtrent zelfstandige en onzelfstandige eenheden in relatie tot huurtoeslag en de waardering aan de hand van het woningwaarderingssysteem (WWS) zorgt ervoor dat mogelijkheden beperkt zijn. Dit komt vooral doordat de bouw van onzelfstandige eenheden hierdoor voor veel partijen financieel minder aantrekkelijk is. Daarbij zorgt het lastig meetbaar en praktisch maken van maatschappelijke (meer)waarde voor een complexe opgave. Het is hierdoor moeilijk om met name partijen met winstoogmerk de meerwaarde in te laten zien en te stimuleren om er in te investeren. Dat degene die investeert (in financiële termen), niet automatisch degene is die ontvangt (in maatschappelijke baten) maakt het eveneens lastig om juist invulling te geven aan de restopgave en het verdere vervolg van studentenhuisvesting binnen Tilburg.

Doelstelling

Het doel van dit onderzoek is het aanrijken van handvaten om zowel binnen de convenantsamenwerking als algemene (stakeholders)aanpak van de studentenhuisvestingsopgave om te gaan met de opgave. Daarbij ligt de focus op het integraal creëren van maatschappelijke waarde, in het bijzonder gericht op de sociale component. Hierbij is de volgende onderzoeksvraag opgesteld: **Op welke manier kunnen de convenantpartners een integrale bijdrage leveren aan de studentenhuisvestingsopgave, zodat naast economische waarde ook (sociaal) maatschappelijke waarde wordt gecreëerd?**

Onderzoeksmethode

Om antwoord te geven op deze vraag is aan de hand van een 7-tal deelvragen zowel theoretisch als empirisch onderzoek uitgevoerd in twee fases. In fase 1 is theoretisch onderzoek verricht naar de actuele situatie, zijnde: context studentenhuisvesting in Tilburg, beleidsstukken en visies van de gemeente en een stakeholders- en SWOT-analyse. De gevonden inzichten zijn onderbouwd aan de hand van diepte-interviews met vertegenwoordigers van de convenantpartners. Ook zijn drie positon papers geschreven om duiding te geven aan de thema's: betaalbaarheid, leefbaarheid en maatschappelijke waarde. Om inzicht te krijgen in mogelijke handvaten en toe te passen instrumenten, is in fase 2 empirisch onderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn vier casestudies gedaan naar de gemeente Groningen, Nijmegen, Maastricht en Eindhoven. Daarbij is gesproken met een private partij en een specifieke sociale studentenhuisvester om de overeenkomsten en verschillen te duiden én is een inspiratiesessie met een kleine vertegenwoordiging van de doelgroep gehouden, om te kijken in hoeverre zij zich aansluiten bij de gevonden inzichten. In fase 3 laat een strategiekaart, de aanbevolen stappen zien voor de uitvoering van de opgave.

Onderzoeksresultaten

Uit het onderzoek van fase 1 is gebleken dat huisvesting met een maximale woonlast tot €450,- als betaalbaar kan worden beschouwd. Hierbij is de aanwezigheid van sociale voorzieningen een belangrijke randvoorwaarde. Op het gebied van leefbaarheid biedt het betrekken van studenten bij ontwikkelingen en activiteiten perspectief. Veiligheid en vertrouwen zijn hierbij belangrijke randvoorwaarden. Als het gaat over maatschappelijke (meer)waarde (van de student) biedt verbeterde communicatie met gemeenten en stimulatie van buurtontmoeting door huisvesters perspectief. De stakeholders- en SWOT-analyse laten zien dat de betrokkenheid van partijen in het convenant niet precies overeenkomt met de betrokkenheid van partijen bij de huidige

studentenhuisvestingsopgave. Hierdoor biedt het nauwer betrekken van private partijen kansen. Ook landelijke wet- en regelgeving is een beperkende factor. Aanpassing hiervan biedt eveneens kansen maar zal niet zorgen voor een volledige oplossing van de opgave.

Uit het onderzoek in fase 2 is naar voren gekomen dat de belangrijkste overeenkomende strategie van de 4 bevroegde gemeenten inzet op een sterkere connectie met marktpartijen vanuit een actieve ambtelijke houding met ruimte voor flexibiliteit, waarbij Flexwonen en Magic Mix voorbeelden zijn van passende concepten. Op het gebied van communicatie gaat het vooral in op een sterke en duidelijk informatievoorziening van huur(rechten) en het vormen van een duidelijk aanspreekpunt, bij gemeenten, studenten vertegenwoordiging en vertegenwoordiging van private partijen. Op het gebied van betaalbaarheid wordt op verschillende manieren getracht een nauwe samenwerking met actieve (studenten-)huisvesters te bewerkstelligen en/ of afspraken met marktpartijen vast te leggen aan de voorkant. Op het gebied van leefbaarheid worden kansen gezien bij initiatieven vanuit de bewoners en studenten (op gebiedsgerichte schaal). Ook op het gebied van maatschappelijke waarde leveren praktische kleinschalig projecten op buurtniveau perspectief, zoals het platform WIJS (Wijk Inzet Jongeren en Studenten) waarbij studenten op vaste locaties diensten aanbieden en aan de slag gaan met maatschappelijke opgaven. Vanuit de markt is er behoefte aan eerder contact met gemeente en een duidelijker pakket van eisen en wensen om betere afstemming te creëren. Een belangrijk inzicht dat door de doelgroep wordt herkend is dat kansen voor profilering en binding op de lange termijn zich voordoen door het vergoten van de binding tussen opleidingen en de lokale werkgelegenheid.

De strategiekaart van fase 3 combineert de gevonden resultaten tot een aanbevolen strategie waarvan de uitwerking in de conclusie is opgenomen.

Eindconclusie

De aanbevolen strategie bestaat niet uit het proberen weg te nemen van beperkingen maar uit het benutten van sterktes en kansen én het aanpakken van zwaktes. Dit moet worden gedaan binnen de 5 categorieën waaruit de strategie is opgebouwd: aanpak, communicatie, betaalbaarheid, leefbaarheid en maatschappelijke waarde.

De aanpak wordt gekenmerkt door het inzetten op dynamisch contact met marktpartijen, met bijbehorende vindbare aanspreekpunten en een flexibele houding waarbij Flexwonen en Magic Mix goede voorbeelden zijn. Als aanvulling hierop kan adaptief programmeren kansen bieden. Voor de aanpak van WonenBreborg kan het gebruik van een huurdersvertegenwoordiging specifiek gericht op studenten en bijbehorend digitaal platform positief bijdragen. De communicatie kan worden verbeterd door het opzetten van een actieve vakbond als toevoeging aan de activiteiten van de huidige studentenraad en het vervolgen van de pilot goed verhuurderschap met een actief en vindbaar huurteam. Engelstalige informatie is bij beiden van groot belang. Hard onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige eenheden zorgt er indirect voor dat snelle realisatie wordt bemoeilijkt. Een integrale samenwerking waarbij mogelijke manieren om afspraken te maken met marktpartijen worden onderzocht kan hieraan bijdragen. Mogelijke instrumenten zijn het gebruik van manifestaties, een anterieure overeenkomst, woonakkoord, kwaliteitseisenpakket of een doelgroepenverordening. Daarbij helpt het om geen duidelijk onderscheid te maken in type eenheid maar vooral te sturen op een maximale woonlast van €450,- in combinatie met sociale voorzieningen. Het individueel afrekenen van additionele kosten kan hierbij helpen. Om leefbaarheid te stimuleren kan gebruik worden gemaakt van een bottom-up strategie met duidelijk aanspreekpunt in de wijk. Maatschappelijke waarde is vooral zinvol op wijkniveau en praktische schaal. Hierbij kan een voorbeeld worden genomen aan WIJS en MATCH (waarbij studenten zich inzetten voor hun woonomgeving voor een bijdrage in de huurkosten is een interessant initiatief).

Aanbeveling

Voor de navolging van de aanbevolen strategie is het van belang dat alle betrokken stakeholders intern nagaan welke praktische handvaten voor hen te bewerkstelligen zijn en wat daarvoor nodig is. Als toevoeging daarop wordt aanvullend onderzoek aanbevolen op het gebied van dynamisch contact met marktpartijen, het samenstellen van een kwaliteitseisenpakket, het aangaan van een sterkere connectie tussen aanwezige studies en het werkveld én het vergoten van inzichten ten aanzien van de doorstroom.

SUMMARY

ENG.

Internal annex 5.

‘Maatschappelijke meerwaarde als maatstaf voor een integrale studentenhuisvestingsaanpak’

Inducement

The housing of international students is a subject with national orientation and attention. The Landelijk actieplan studenten or LAS is short (national plan of action for students) highlights the importance of a local approach. The housing of this target group is also a complex task within the municipality of Tilburg. To be able to meet the future prognoses and the ambition to expand from Tilburg University, the municipality, educational institutes, housing corporations and the student council signed a so-called “covenant” on June 10th 2020. Shared partnership agreements and ambitions are established within this Covenant Studentenhuisvesting Tilburg 2020-2025.

Definition of the problem

Although this new cooperation ensures a better understanding and coordination of interests within the involved stakeholders, controlling mostly social components like affordability and liveability remains difficult. This is reflected in the current stock of plans, which mainly consists of independent housing in the higher price segment which are built by mostly private developers. This results in a residual task of approximately 600 housing units preferably shared facilities housing or independent housing with a maximum rent of €442, - per month. Since controlling the social components remains specifically difficult with private developers, the municipality mainly entrust the task to the local housing corporation WonenBreda even though they are limited financially and in ground positions. In addition, the interest and stakes of both private developers and the public sector are to a big extent controlled by national law. The difference in rules between independent and shared facilities housing that can be seen within the grading system that determines the maximum rent (woningwaarderingstelsel, WWS in short) and the compensation on rent, results in a limitation of possibilities. This is because building new shared facility units becomes less profitable for most parties. The fact that social components are hard to measure and translate into practical measures adds on to the challenge to make developers see the potential of investing in it. That the party who invests in it financially is in many cases not the party that profits from the social benefits makes finding the right answer to fulfilling the residual task and further continuation of student housing within Tilburg extra challenging.

Objective

The main purpose of this research is providing handles to deal with the task both within the cooperation of the covenant and wider approach on stakeholders, focussing mainly on social value. The main question of the research is as followed: **How can the partners from the covenant contribute integrally to the task of student housing in a way that social value is created in addition to economic value?**

Method

7 sub-questions within three phases of research were used to answer this main question. Theoretical research was used in the first phase in which the context, current situation, policies and stakeholders and SWOT-analysis are explained, also using insights obtained from interviews with the different partners from the covenant. Thereby, three papers were written to interpret the themes affordability, liveability and social value. Empirical research was conducted to gather possible (practical) handles. Therefore, 4 case studies were done on the municipalities of Groningen, Nijmegen, Maastricht and Eindhoven. Thereby is spoken to a private developer and student housing corporation to determine their (difference in) objectives. At last a session with students from the target group was held to see if they could correspond with the insight that were found. The third and last phase shows a map explaining the recommended strategy and steps for the municipality of Tilburg based on the gained knowledge from the total research.

Results

The first phase has shown the bar for affordability should be set on €450, - a month including additional housing expenses. The presence of social facilities is an important precondition. Involving students at developments and activities is an important step to stimulate livability in which safety and trust are considerable preconditions as well. Improving communication with the municipality and stimulating meetings within the neighborhood by housing corporations contributes to creating social value. The stakeholders and SWOT analysis show that the involvement of the parties within the covenant does not precisely match the involvement within student housing as a whole. Involving private developers more closely creates opportunities. The national law is also a restrictive factor of which adaptation offers possibilities which will nevertheless not lead to a full solution of the problem.

Phase two of the research brings forward that the common strategy of the 4 questioned municipalities aims at accomplishing a stronger connection with private developers by using a more active attitude with more room for flexibility of which the so-called Flexwonen and Magic Mix are good examples. Communication can be improved by providing information about rent and rights to students and creating a strong contact person at the municipality, student council and representation of the private sector. A closer cooperation between the municipality and active (student) housing corporations and private developers in an earlier stage should ensure affordability. Liveability can be created using neighbourhood-scaled initiatives from students and residents of the intended areas. Social value can be stimulated by using practical and small-scale projects such as WIJS (neighbourhood initiatives youth and students). Private developers need contact with the municipality at an earlier stage as well as a clearer insight in its wishes and demands to create better coordination. An important insight that is recognised by the target group shows that opportunities to connect students to the city long-term can be created if forming a stronger bond between the present studies and the city's working field.

The strategic map of phase three shows the recommended strategy which is described within the conclusion.

Conclusion

The recommended strategy consists of ways not to take away limitations but to focus on utilising strengths and opportunities and handling weaknesses. This should be done within the five categories of which the strategy is built being: approach, communication, affordability, liveability and social value.

The approach is characterized by dynamic contact with private developers with a corresponding flexible attitude of which Flexwonen and Magic Mix are great examples. Using the program adaptively also shows perspective. Using a representation of tenants specifically focussed on students with a specific website can improve the approach of WonenBreda positively. The communication can be improved by deploying an active student union in addition to the existing council and giving follow-up to the pilot 'goed verhuurderschap' by establishing an active 'huurteam'. Providing English information is essential on both mentioned points. A clear distinction between independent and shared facilities housing indirectly causes a hinderance in attacking the task quickly. An integral cooperation in which possibilities to register agreements with the private sector can help. Possible tools are the usage of manifestations, anterior agreements, quality requirements and a so-called woonakkoord or doelgroepenverordening in which agreements can be connected to the requirements of the development plan. Affordability can be improved by not making any distinction or preference between independent and shared facilities housing, but by focussing on a maximum housing expense limit of €450, - a month in combination with social facilities. Billing additional services individually can help to ensure this. The usage of a bottom-up strategy with a present contact person helps to stimulate liveability on neighbourhood-level. Social value can mainly be created with small-scale initiatives of which WIJS and MATCH (program where students contribute to their living environment for shortage on their rent) are great examples.

Recommendation

In order to follow up on the recommended strategy it is of importance that each stakeholder determines which handles can be used and what is needed to succeed in that. In addition, it is recommended to extend this strategy with follow-up researches about dynamic contact with private developers, compiling a document with quality requirements, ensuring a stronger connection between the present studies and working field and ways to increase insight in where students live after graduating.