

Informatienota voor de raad

Datum 22 oktober 2021

Onderwerp	Beantwoording art. 45 vragen PvdA studentenhuisvesting
Versienummer	V1.0

Portefeuillehouders Ed Anker en René de Heer

Informant S. Heikoop
Afdeling PPP
Telefoon 06 5007 0593
Email S.Heikoop@zwolle.nl
Bijlagen

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De beantwoording van de art. 45 vragen van de PvdA fractie over staat van de studentenhuisvesting in Zwolle.

Datum 22 oktober 2021

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Met 8 grote mbo en hbo-onderwijsinstellingen en meer dan 20.000 studenten mag Zwolle zich met recht een studentenstad noemen. Dat brengt reuring en kansen met zich mee maar ook verplichtingen bijvoorbeeld op het gebied van studentenhuisvesting. Vanuit verschillende studentenorganisaties en via de media bereiken verontrustende berichten onze fractie. Vanuit deze signalen stelt de PvdA-fractie de volgende vragen aan het college van burgemeester en wethouders:

1. Is het college bekend met de berichten:

- "Eén kamer te huur, 105 geïnteresseerde studenten: situatie in Zwolle 'om moedeloos van te worden' (de Stentor 04-09-2021);*
- "Studentenorgaan ziet krapte toenemen op Zwolse kamermarkt: 'Bouw nog een studentenflat'" (de Stentor 04-09-2021);*
- "Studentenwoningleed in Zwolle; betalen voor mailtjes en bezichtigingen" (RTV Focus 21-09-2021)?*

Herkent het college de in deze berichten geschetste problematiek en welke stappen heeft het college tot nu toe gezet om dit aan te pakken?

Het college is bekend met deze berichten. Het college herkent de in deze berichten geschetste problematiek. Tegelijkertijd is uit verschillende rapporten gebleken dat er geen grote kwantitatieve uitbreidingsvraag is naar studentenwoningen in Zwolle (Bureau Stedelijke Planning, juni 2019) en dat de markt voor studentenhuisvesting in Zwolle in balans is (Kences, oktober 2020 en Kences, oktober 2021).

Medio 2019 is door Bureau Stedelijke Planning (BSP) een onderzoek uitgevoerd naar "Stedelijk wonen in het Zwolse centrumgebied". In dit onderzoek is ook de studentenhuysvesting in Zwolle besproken. Een conclusie uit het onderzoek is dat er mede door demografische trends het aantal studenten in Zwolle niet sterk zal stijgen en over een aantal jaar zelfs af gaat nemen. De landelijke monitor studentenhuysvesting van Kences, het Ministerie van BZK en ABF onderschrijft dit. Op basis hiervan concludeert BSP dat er geen grote kwantitatieve uitbreidingsvraag is naar studentenwoningen in Zwolle.

Uit de Kences-rapporten van 2020 en 2021 is gebleken dat de markt voor studentenhuysvesting in Zwolle in balans is als het aanbod wordt afgezet tegen de prognoses van studentenaantallen bij de onderwijsinstellingen. Dit komt onder anderen doordat in de zomer van 2020 een vierde studententoren is geopend op het Talentenplein, waardoor nog eens 110 studentenwoningen zijn toegevoegd.

We hebben als college echter ook de signalen ontvangen vanuit zowel de onderwijsinstellingen als huisvesters van studenten zoals de SSH, dat met name sprake is van krapte als het om het huisvesten van internationale studenten gaat. Als college kunnen wij ons goed voorstellen dat de krapte op de woningmarkt ook doorwerkt in de markt voor studentenhuysvesting. Daarom wordt op dit moment onderzoek gedaan naar de stand van studentenhuysvesting in Zwolle, in aanvulling op het jaarlijkse Kences-rapport en het BSP-rapport uit 2019. Op die manier kunnen we de actuele problematiek goed in kaart brengen.

2. Is het college het met de PvdA-fractie eens dat de situatie waarin vastgoedeigenaren geld verdienen aan de lange wachtlijsten door middel van bijvoorbeeld betaling voor mailtjes en bezichtigingen

Datum

22 oktober 2021

ongewenst is? Zo ja, ziet het college mogelijkheden om hiertegen op te treden, bijvoorbeeld door middel van een vergunningsstelsel zoals in Groningen? Is het college bereid deze mogelijkheden te benutten?

Het college betreurt deze gang van zaken. Helaas kunnen wij als gemeente juridisch gezien hier niet op ingrijpen, omdat het de contractvrijheid van private partijen betreft. Er is een pagina ingericht voor studenten op de gemeentelijke website met veel informatie voor studenten over onder andere de kwaliteit van huisvesting, bemiddelingskosten en misstanden.

Een vergunningenstelsel dat toeziet op de kwaliteit van kamerverhuur kan de geschetste problematiek als betalen voor mails en bezichtigingen overigens helaas niet voorkomen. Wel voelt het college de urgentie als het gaat om de kwaliteit van studentenhuisvesting. Voor de zomer is contact geweest met het SOOZ waarin verschillende modellen zijn besproken, waaronder die van Groningen en Nijmegen. Met SOOZ zijn we tot de uitwerking gekomen voor het opzetten van huurteams naar model van de huurteams in Nijmegen. De huurteams zouden zich bezig kunnen houden met het onderzoeken van de staat van de huurmarkt voor studenten, het bezoeken van studentenwoningen om de kwaliteit te onderzoeken aan de hand van het Woningwaarderingssysteem en het ondersteunen en begeleiden van huurders met de gang naar de huurcommissie. Zij hebben op ons verzoek verder onderzoek gedaan naar de cijfers die zij hebben genoemd in hun voorstel voor huurteams, om deze te duiden. Er is een nieuwe afspraak ingepland met de nieuwe bestuurders van SOOZ om verder handen en voeten te geven aan het voorstel, zodat we met een pilot kunnen starten.

Daarnaast hebben we met de “beleidsregel onzelfstandige woonruimte” en de “beleidsregel zelfstandige woonruimte” twee instrumenten om toe te zien op de kwaliteit van studentenhuisvesting.

3. Kan het college de raad voor de behandeling van de begroting voor 2022 duidelijkheid geven over de eventuele tekorten op het gebied van studentenhuisvesting en kan zij voor de behandeling van de begroting komen met voorstellen om dit probleem aan te pakken?

Zoals aangegeven wordt er op dit moment onderzoek gedaan naar de behoefte aan studentenhuisvesting in Zwolle. Uit voorgaande onderzoeken van BSP en Kences is gebleken dat de markt voor studentenhuisvesting in Zwolle in balans was en is. Recentelijk is de 4^e woontoren op het Talentplein opgeleverd. Naar aanleiding van signalen vanuit partijen als SOOZ, SSH en de onderwijsinstellingen wordt er onderzoek gedaan naar de staat van de studentenhuisvesting in Zwolle. Het gaat niet lukken om voor de begrotingsbehandeling daarover duidelijkheid te geven, los van de reeds bestaande onderzoeken van BSP en Kences. Zodra de nieuwe onderzoeksresultaten bekend zijn, zal het college u zo spoedig mogelijk hierover informeren.

Naast behoefteonderzoek zijn we ook op het gebied van studentenhuisvesting ondertussen blijvend bezig met het toevoegen van aanbod in de verschillende gebiedsontwikkelingen. In de visie van Oosterenk staat genoemd dat studentenwoningen kansrijk zijn in dit gebied als deze worden gekoppeld aan een opleiding op Oosterenk. In het Ontwikkelkader van de Spoorzone staat dat dat gebied een uitgelezen plek is voor het toevoegen van stedelijke woonvormen die Zwolle maar beperkt aanbiedt. Denk daarbij aan compacte studio's voor starters en co-livingwoningen voor studenten. Bij het ontwikkelen van het woningbouwprogramma stimuleert de gemeente het toevoegen van innovatieve nieuwe woonconcepten, zoals studentenwoningen met gedeelde voorzieningen. Naast het Innovatiedistrict biedt ook het terrein van de Campus Windesheim ruimte voor verdichting, waar ook

Datum 22 oktober 2021

(studenten)wonen een rol kan spelen. De uitwerking van deze ideeën gebeurt in de coalities die actief zijn in de Spoorzone.

Daarnaast wordt in de verschillende ontwikkelgebieden ingezet op het realiseren van starterswoningen, waardoor er doorstroming kan ontstaan en studentenkamers vrij komen voor studenten.

Openbaarheid

Openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer