

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Concernstaf

Onderwerp:

Vragen ex art 46 RvO-D66-stijgende huurprijzen studentenkamers

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 10-09-2024
Notanummer	: 2024-678
Datum	: 10-09-2024
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 2024-08-12 Vragen art 46 RvO - D66- Stijgende huurprijzen studentenkamers.pdf, Antwoordbrief vragen ex art 46 RvO-D66-stijgende huurprijzen studentenkamers.docx

Parafering

10-09-2024: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling05-09-2024: Wethouder

Agendering

* 06-09-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

10-09-2024

B & W d.d.: 10-09-2024

Besluit

1. De beantwoording van de vragen ex art 46 RvO van de D66-fractie vast te stellen

2. De beantwoording aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

Per brief van 9 augustus heeft A. de Bokx van de fractie van D66 uw college een aantal schriftelijke vragen ex art 46 RvO gesteld over stijgende huurprijzen studentenkamers. Bijgaand treft u de beantwoording aan.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Kader

Betrokken partijen en participatie

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

Financiële consequenties en dekking

Openbaarmaking en communicatie

Aanpak en uitvoering

Gemeente Deventer
College van B&W Postbus 5000
7400 GC Deventer



Deventer, 9 augustus 2024

Betreft: Schriftelijke vragen ex. Artikel 46 RvO
Onderwerp: Stijgende huurprijzen studentenkamers

Geacht College,

Naar aanleiding van recent onderzoek van kamernet zijn er verschillende artikelen verschenen (o.a. van de NOS en de Volkskrant)¹ waaruit blijkt dat kleine en middelgrote studentensteden populair zijn onder studenten. Huurprijzen voor studentenkamers in o.a. Zwolle en Breda zijn t.o.v. van vorig jaar met bijna 30%(!) gestegen. Uit het eerdergenoemde artikel van de Volkskrant blijkt ook dat “Studenten langer thuis blijven wonen, veelal omdat ze op kamers wonen te duur vinden.” En dat “Uit eerder onderzoek blijkt dat betaalbaarheid een grotere drempel is om op kamers te gaan dan de beschikbaarheid van woningen.”

Naar aanleiding van deze zorgelijke ontwikkeling heeft D66 Deventer de volgende vragen:

1. In het onderzoek van Kamernet zijn helaas geen cijfers opgehaald over de prijsontwikkeling van studentenkamers in Deventer. Heeft het college zicht op de prijsontwikkeling in onze stad van zowel corporaties als in particulier bezit? (Bijvoorbeeld via de Lokale Monitor Studentenhuisvesting)
2. Heeft het college in aanloop naar de start van het collegejaar 2024-2025 signalen ontvangen over onredelijke verhogingen van huurprijzen of extra druk op woonruimte voor studenten?
3. Welke factoren ziet het college als de voornaamste oorzaken voor deze aanzienlijke stijging van huurprijzen van studentenkamers en zijn deze factoren ook in Deventer van toepassing?
4. In hoeverre werkt het college samen met onderwijsinstellingen en woningcorporaties om deze ontwikkelingen te monitoren?
5. Welke mogelijkheden ziet het college om, als het nodig is, het aanbod van betaalbare studentenhuisvesting te vergroten of te sturen op prijsontwikkelingen?
6. In de woonvisie beoordelen de onderwijsinstellingen en DUWO de extra behoefte aan studentenhuisvesting momenteel (2024) als beperkt. Moet in het licht van deze ontwikkelingen de beoordeling herzien worden volgens het college?

Alvast bedankt voor uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Alex de Bokx
Raadslid D66

¹ [Ook in Breda en Zwolle betalen studenten nu 30 procent meer voor een kamer \(nos.nl\)](#)
[Studentenkamers fors duurder in Breda en Zwolle, maar blijven in de Randstad het duurst | de Volkskrant](#)

Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer

14 0570
telefoon

Aan de fractie van D66
De heer A. de Bokx
Interne Post

direct telefoonnummer

gemeente@deventer.nl
e-mail

DEV-BLD-R/ 2024-678
kenmerk

uw referentie

10 september 2024
datum

E. Krabbenbos
contactpersoon

Schriftelijke vragen ex art 46 RvO
onderwerp

Geachte heer de Bokx,

In uw brief van 9 augustus 2024 heeft u ons college schriftelijke vragen ex art 46 RvO gesteld over stijgende huurprijzen van studentenkamers. Ons antwoord is als volgt.

Vraag 1

In het onderzoek van Kamernet zijn helaas geen cijfers opgehaald over de prijsontwikkeling van studentenkamers in Deventer. Heeft het college zicht op de prijsontwikkeling in onze stad van zowel corporaties als in particulier bezit? (Bijvoorbeeld via de Lokale Monitor Studentenhuisvesting)

Antwoord

Het college houdt geen cijfers bij over de prijsontwikkeling van studentenwoningen in Deventer. Wel is er vanuit de jaarlijkse Landelijke Monitor Studentenhuisvesting een algemeen beeld van de betaalbaarheid voor studenten. Met studentenhuisvester Stichting DUWO hebben we in de prestatieafspraken 2024 vastgelegd dat al haar woningen een (subsidiabele) huur tot de laagste aftoppingsgrens¹ hebben, met een nader onderscheid naar een prijs tot de kwaliteitskortingsgrens en tot de aftoppingsgrens. Hiermee zijn deze woningen betaalbaar voor studenten tot respectievelijk 23 jaar en van 23 jaar en ouder.

Vraag 2

Heeft het college in aanloop naar de start van het collegejaar 2024-2025 signalen ontvangen over onredelijke verhogingen van huurprijzen of extra druk op woonruimte voor studenten?

Antwoord

Nee, hierover zijn bij het gemeentelijk meldpunt goed verhuurderschap of op andere wijze geen meldingen of signalen binnengekomen.

Vraag 3

Welke factoren ziet het college als de voornaamste oorzaken voor deze aanzienlijke stijging van huurprijzen van studentenkamers en zijn deze factoren ook in Deventer van toepassing?

¹ De aftoppingsgrens en kwaliteitskortingsgrens zijn begrippen die betrekking hebben op de huurtoeslag. In 2024 bedraagt de kwaliteitskortingsgrens €454,47 en de 1e aftoppingsgrens €650,43.

Antwoord

In de artikelen worden verschillende oorzaken benoemd de van stijging van huurprijzen, waaronder een stijging van vierkantemeterprijs en afname van de beschikbaarheid. Met betrekking tot de prijsstijgingen wordt eveneens benoemd dat de gemiddelde stijging van de kamerprijzen op Kamernet een gelijke tred houdt met de rest van de huurmarkt. Zoals benoemd bij het antwoord op vraag 1 houden we voor Deventer geen cijfers bij over de prijsontwikkeling van studentenwoningen. Over een afname van de beschikbaarheid hebben we in Deventer geen signalen. Regelmatig spreken we met Saxion en DUWO over onder andere de behoefte aan studentenhuisvesting. Deze partijen zien op dit moment een beperkte extra behoefte aan studentenhuisvesting. In het najaar van 2024 doen Saxion-studenten in het kader van het StadsLab een onderzoek naar een (eventuele) mismatch tussen vraag naar en aanbod van studentenhuisvesting.

Vraag 4

In hoeverre werkt het college samen met onderwijsinstellingen en woningcorporaties om deze ontwikkelingen te monitoren?

Antwoord

We werken hierbij samen met Saxion en DUWO. Met hen hebben we dan ook periodiek overleg. Voor Aventus is er momenteel geen meerwaarde om structureel aan te sluiten, zij sluit alleen aan op het moment dat zij hier behoefte aan heeft.

Vraag 5

Welke mogelijkheden ziet het college om, als het nodig is, het aanbod van betaalbare studentenhuisvesting te vergroten of te sturen op prijsontwikkelingen?

Antwoord

Voor huurprijzen en verhogingen daarvan gelden wettelijke regels. Door de Wet betaalbare huur, die per 1 juli 2024 in werking is getreden, krijgen gemeenten hierin vanaf 1 januari 2025 ook een handhavende rol. Zoals hierboven aangegeven, beoordelen wij en onze partners de extra behoefte aan studentenhuisvesting op dit moment als beperkt. Komende periode zal aan Kop van de Handelskade nieuwbouw plaatsvinden door DUWO van 88 verhuureenheden voor studenten.

Vraag 6

In de woonvisie beoordelen de onderwijsinstellingen en DUWO de extra behoefte aan studentenhuisvesting momenteel (2024) als beperkt. Moet in het licht van deze ontwikkelingen de beoordeling herzien worden volgens het college?

Antwoord

Nee, het college acht een aanpassing op dit moment niet nodig.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,

J.P. Wassens

R.C. König