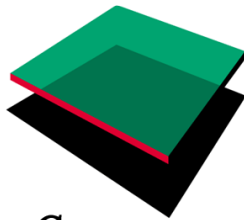


Companen

Directoraat-Generaal Wonen, Wijken en
Integratie

Evaluatie campuscontracten

4 augustus 2010



Companen
waar wonen beweegt

Projectnr. 2700.106/g

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

Telefoon (026) 3512532
Telefax (026) 4458702

E-mail info@companen.nl
Internet www.companen.nl

Directoraat-Generaal Wonen, Wijken en
Integratie

Evaluatie campuscontracten

4 augustus 2010

Inhoud

Samenvatting en conclusies	1
1. Inleiding	9
1.1. Achtergrond en vraagstelling	9
1.2. Werkwijze en respons	10
1.3. Leeswijzer	12
2. Bekendheid en motieven voor gebruik campuscontracten	13
2.1. Inleiding	13
2.2. Het ontstaan van het campuscontract	13
2.3. Bekendheid met campuscontracten	14
2.4. Argumenten voor gebruik campuscontracten	16
2.5. Motieven voor niet-gebruik campuscontracten	18
2.6. Resumé	20
3. Campuscontracten in de praktijk	23
3.1. Inleiding	23
3.2. Omvang gebruik campuscontracten	23
3.3. Samenwerking met andere partijen	24
3.4. Huurprijsbeleid bij campuscontracten	26
3.5. Campuscontracten voor zittende huurders	28
3.6. Beëindiging van de huurovereenkomst	29
3.7. Extra uitvoeringskosten door campuscontracten	32
3.8. Alternatieve contractvormen	34
3.9. Verhuur aan niet-studenten	35
3.10. Resumé	35
4. Effect van het campuscontract	37
4.1. Inleiding	37
4.2. Beoogde effecten van campuscontracten	37
4.3. Neveneffecten van campuscontracten	41
4.4. Resumé	42
Bijlage 1: Vragenlijst verhuurdersenquête	1
Bijlage 2: Vragenlijst studentenenquête	13
Bijlage 3: Deelnemers diepte-interviews	21

Samenvatting en conclusies

Aanleiding, vraagstelling en werkwijze

Aanleiding

- Tekort aan woonruimte voor studenten is een probleem dat zich al lange tijd voordoet in de studentensteden in Nederland. Een deel van het probleem is een gebrek aan doorstroming binnen de woningvoorraad die geschikt is voor studentenhuisvesting. Studenten blijven na afronding van hun studie in hun studentenwoning wonen, waardoor deze niet beschikbaar komt voor nieuwe studenten
- Om de doorstroming binnen de voorraad studentenwoningen te bevorderen, kunnen verhuurders zogenoemde campuscontracten afsluiten. Met deze contractvorm hebben verhuurders (met inachtneming van een wettelijke bepaalde opzegperiode) de mogelijkheid de huur van een studentenwoning op te zeggen als studenten hun studie beëindigen.
- Nu de mogelijkheid tot het afsluiten van campuscontracten bijna vier jaar bestaat, laat DGWWI het gebruik van de regeling evalueren. Companen is gevraagd om deze evaluatie uit te voeren.

Vraagstelling

- Binnen het onderzoek staan de volgende vragen centraal:
 - Heeft de mogelijkheid van het afsluiten van campuscontracten ertoe geleid dat meer huisvesting beschikbaar is gekomen voor studenten?
 - Welke ervaringen en meningen hebben de verhuurders van studentenhuisvesting, de studenten en de studentensteden (gemeenten) met betrekking tot campuscontracten?

Werkwijze

- De informatiebehoefte van DGWWI rond het gebruik van campuscontracten vraagt zowel om een representatief beeld in kwantitatieve zin, als om een diepgaand beeld van de afwegingskaders en beweegredenen van betrokken partijen. Daarom is gekozen voor een combinatie van onderzoeksmethoden:
 - Enquêtes onder verhuurders en studenten.
 - Diepte-interviews met verhuurders en gemeenten.

Achtergrond, bekendheid en motieven voor gebruik

Ontstaansgeschiedenis

- Sinds begin jaren '90 werd door studentenhuisvesters op behoorlijke schaal gewerkt met huurcontracten die als voorloper van het campuscontract kunnen worden gezien.
- In het begin van de huidige eeuw werd het campuscontract door het Ministerie van VROM genoemd als één van de mogelijke maatregelen tegen de nijpende situatie in de studentenhuisvesting.
- In het voorjaar van 2006 werd het definitieve wetsvoorstel door de Eerste Kamer aangenomen.

- Sinds 15 juli 2006 heeft het campuscontract een wettelijke borging in het Burgerlijk Wetboek.

Bekendheid met het campuscontract

- Van de grote sociale verhuurders en studentenhuisvesters is 85% bekend met de mogelijkheden van het campuscontract. Van hen past bijna 70% het campuscontract (of een daar op lijkende contractvorm) daadwerkelijk toe. Op de totale groep grote sociale verhuurders en studentenhuisvesters in de twaalf belangrijkste studentensteden is dit dus zo'n 60% van de verhuurders.
- Van de commerciële verhuurders is ongeveer de helft bekend met het campuscontract. Minder dan 20% van hen past het daadwerkelijk toe. Op de totale groep is dit dus minder dan 10%.
- Ook een meerderheid van de studenten in de twaalf belangrijkste studentensteden is bekend met het campuscontract, veelal vanuit eigen ervaring (zelf een campuscontract (gehad)) of omdat een bekende een campuscontract heeft (gehad).

Argumenten verhuurders om het campuscontract te gebruiken

- Grote sociale verhuurders en studentenhuisvesters gebruiken het campuscontract waar het voor is bedoeld. Zij zien het als het ideale middel om de doorstroming binnen hun voorraad studentenwoningen te bevorderen en om te bewerkstelligen dat studentenwoningen ook daadwerkelijk worden verhuurd aan studenten.
- Commerciële verhuurders hebben soms motieven die niet stroken met de gedachte van het campuscontract. Zij zien het campuscontract in enkele gevallen als een middel om woningen tijdelijk te kunnen verhuren aan studenten, om ze vervolgens weer aan andere groepen te kunnen verhuren. Ook hebben zij soms baat bij een hoge rotatie binnen hun bezit, zodat het vaker mogelijk is de huur bij mutatie te harmoniseren.

Motieven verhuurders om campuscontracten niet te gebruiken

- Onbekendheid met het campuscontract is vaak de hoofdreden waarom er geen gebruik van wordt gemaakt.
- Maar ook het principiële standpunt geen onderscheid te willen maken tussen studenten en niet-studerende jongeren wordt in dit kader genoemd.
- De extra administratieve rompslomp die een campuscontract met zich meebrengt, is een derde argument om er geen gebruik van te maken.
- Ook ruimte op de woningmarkt, en dus de afwezigheid van de noodzaak om met campuscontracten te werken, wordt genoemd.

Campuscontracten in de praktijk

Omvang van het gebruik van campuscontracten

- Verhuurders die campuscontracten gebruiken doen dit vaak voor een groot deel van hun bezit aan studentenwoningen. Gemiddeld betreft het 80% van het bezit. Bij veel verhuurders neemt dit aandeel nog toe, omdat alleen bij nieuwe contracten het campuscontract wordt toegepast.
- Bij de bepaling of een woning met een campuscontract wordt verhuurd, is het belangrijkste criterium of het in de optiek van de verhuurder een specifieke studentenwoning

betreft. Gevraagd naar de kenmerken van deze woningen zijn dan het woningtype en de huurprijs bepalend.

- Echter, als de noodzaak van het gebruik van een campuscontract ontbreekt omdat er geen wezenlijk tekort is aan studentenwoningen, zien verhuurders soms af van toepassing van het campuscontract.
- Verder kunnen afspraken met vooral onderwijsinstellingen een rol spelen bij het bepalen of een woning met een campuscontract wordt verhuurd.

Samenwerking tussen verhuurders en andere partijen

- Er wordt door verhuurders geregeld overlegd met andere verhuurders, gemeenten en onderwijsinstellingen over het gebruik van campuscontracten.
- Als er echte afspraken worden gemaakt over het gebruik van campuscontracten is dit doorgaans tussen verhuurders en onderwijsinstellingen.
- Tussen verhuurders en gemeenten worden nauwelijks echte afspraken gemaakt over campuscontracten. Verhuurders houden de gemeenten op de hoogte van hun werkwijze met betrekking tot campuscontracten en de aantallen studentenwoningen die het betreft.
- Afspraken met andere verhuurders worden zelden of nooit gemaakt.
- Met huurdersbelangenorganisaties wordt op verschillende momenten nauw overlegd. Dat speelt in eerste instantie rond de invoering van het campuscontract, maar in een later stadium ook op het gebied van handhaving en effecten voor de beschikbaarheid van studentenwoningen.

Huurprijsbeleid bij campuscontracten

- Verhuurders voeren nagenoeg geen ander huurprijsbeleid voor studentenwoningen die met een campuscontract worden verhuurd dan voor studentenwoningen met een regulier huurcontract.
- Verhuurders zien geen reden studenten met een campuscontract te compenseren voor het feit dat zij een minder aantrekkelijk contract hebben dan in het geval van een reguliere huurovereenkomst. De beschikbaarheid van voldoende betaalbare huisvesting is een compensatie op zich.
- Studenten geven vooral de voorkeur aan een lage huur. De beperkingen van een campuscontract worden belangrijker voor hen naarmate het moment dat ze hun studie beëindigen, en dus ook hun woning moeten verlaten, dichterbij komt.

Campuscontracten voor zittende huurders

- Verhuurders die werken met campuscontracten bieden deze contracten voornamelijk aan bij een nieuwe huurovereenkomst.
- Een enkele verhuurder biedt de contracten ook aan zittende huurders aan.
- Redenen om campuscontracten niet aan zittende huurders aan te bieden, variëren van onbekendheid met de mogelijkheid tot afkeer van de administratieve rompslomp die het met zich meebrengt.
- Ook blijkt dat veel verhuurders geen *formeel* campuscontract aanbieden aan zittende huurders, omdat deze al huren met een voorloper van het campuscontract. De mogelijke opzegging van de huurovereenkomst als men niet langer is ingeschreven bij een onderwijsinstelling, is dan al geborgd.
- Tenslotte wijzen verhuurders er op dat het aanbieden van campuscontracten aan zittende huurders juridisch nog niet is uitgekristalliseerd.

Beëindiging van de huurovereenkomst

- Verhuurders die werken met campuscontracten moeten zelf actief controleren of hun huurders nog terecht in een studentenwoning wonen. Verhuurders die in 2007 zijn begonnen met het campuscontract hebben nu voor het eerst te maken met campuscontracten die aflopen. Verhuurders die al eerder werkten met een voorloper van het campuscontract, hebben de nodige ervaring met de controle en handhaving.
- Controle vindt bij grote verhuurders plaats door het matchen van hun huurdersbestand met de bestanden van de belangrijkste onderwijsinstellingen in hun werkgebied. Aanschrijving van studenten die volgens deze check niet meer studeren, gebeurt ook veelal geautomatiseerd. Deels is het handwerk.
- Veel studentenhuysvesters stellen zich redelijk cool op waar het gaat om uitzonderingsgevallen. Als de studie werkelijk is beëindigd, houdt men de wettelijke termijnen aan. Maar gaat het bijvoorbeeld om een student die zich tijdelijk heeft uitgeschreven om van studie te wisselen, dan stelt men zich soepeler op.
- Studenten zijn kritischer over de wettelijke opzegtermijn naarmate het moment dat zij hun woning moeten verlaten dichterbij komt. Zij geven aan dat de tijd die zij hebben om een woning te vinden beperkt is, terwijl zij ook op zoek moeten naar een baan. Overigens wijzen de meeste sociale verhuurders studenten al bij inschrijving voor een studentenwoning met een campuscontract op het belang van het tijdig inschrijven als woningzoekende voor een reguliere huurwoning.
- Gerechtelijke procedures over de beëindiging van een campuscontract zijn in beperkte mate gevoerd (met name in de begintijd, toen het campuscontract nog geen wettelijke basis had). Daarbij zijn de verhuurders altijd in het gelijk gesteld. De gerechtelijke procedures worden in de beleving van de verhuurders ook zeldzamer naarmate het campuscontract meer ingeburgerd raakt.
- Studenten worden niet gecompenseerd voor verhuiskosten als zij hun studentenwoning moeten verlaten. Wel zijn er verhuurders die studenten helpen bij het vinden van vervangende woonruimte. Dit is echter geen regel.

Extra uitvoeringskosten

- Veel verhuurders geven aan dat het campuscontract extra uitvoeringskosten met zich meebrengt. Naarmate de verhuurder meer bezit heeft, speelt dit een grotere rol. De kosten hebben vooral betrekking op de volgende elementen:
 - Training en inzet / tijd van de eigen medewerkers.
 - Controle en handhaving (administratie, automatisering, briefwisseling).
 - Juridische kosten (advies, eventuele gerechtelijke procedures).
 - Communicatie over het campuscontract richting studenten.
- De studentenhuysvesters rekenen de extra uitvoeringskosten bij campuscontracten niet door in de huur. Deze kosten horen in hun optiek bij de kosten voor de reguliere bedrijfsvoering. De kosten wegen ook op tegen de baten.

Alternatieve contractvormen

- Een klein deel van de verhuurders die campuscontracten aanbieden, verhuurt ook woningen met een andere contractvorm die het mogelijk maakt de huur op te zeggen na beëindiging van de studie. Veelal gaat het om voorlopers van het huidige campuscontract.

- Eveneens een klein deel van de verhuurders die geen formele campuscontracten gebruiken, heeft alternatieve contractvormen die het mogelijk maken de huur op te zeggen bij beëindiging van de studie.
- Daarnaast hanteren veel verhuurders Short Stay-contracten. Deze worden doorgaans gebruikt bij de tijdelijke verhuur van gemeubileerde woningen aan buitenlandse studenten, en hebben een kortere contractduur dan een campuscontract (maximaal één jaar).
- Ook zijn er speciale contractvormen voor woningen die in verband met sloop of renovatie tijdelijk worden verhuurd.

Verhuur aan niet-studenten

- Bijna de helft van de verhuurders geeft aan wel eens studentenwoningen aan niet-studenten te verhuren. Het gaat daarbij zowel om studenten die na beëindiging van hun studie in hun studentenwoning zijn blijven wonen als om jongeren die bij aanvang van het huurcontract niet studeerden. **Hierbij speelt de ruimte op de woningmarkt voor studentenwoningen in verschillende studentensteden mede een rol.**
- Een deel van de verhuurders verhuurt studentenwoningen aan niet-studenten (ex-studenten, werkende jongeren), omdat dit zittende huurders zijn van voor de invoering van (een voorloper van) het campuscontract.
- Sommige verhuurders (geen studentenhuysvesters) willen geen onderscheid maken tussen studerende en niet-studerende jongeren.

Effecten van het campuscontract

Effecten

- Met de invoering van het campuscontract werd beoogd een instrument beschikbaar te stellen waarmee het mogelijk wordt de doorstroming binnen de voorraad studentenwoningen te verhogen en te borgen dat studentenwoningen daadwerkelijk bewoond worden door studenten.
- Om een inschatting te kunnen maken van de effecten van het campuscontract is partijen gevraagd naar de volgende indicatoren:
 - **Verandering in het inschrijfgedrag van studenten voor een reguliere huurwoning.** Het feit dat studenten hun inschrijfgedrag aanpassen, geeft een indicatie van het ingeburgerd raken van het campuscontract.
Het blijkt dat ruim de helft van de ondervraagde verhuurders ziet dat studenten met een campuscontract op een eerder moment tijdens hun studie op zoek gaan naar woonruimte voor na de studie dan studenten met een regulier huurcontract.
 - **Toename van het aantal studenten dat uit eigen beweging de huur opzegt.** Als meer studenten het niet aan laten komen op een aanschrijving, maar handelen naar het campuscontract, zal het meer voorkomen dat studenten uit eigen beweging de huur opzeggen als hun studie ten einde is.
Verhuurders die al langer werken met een vorm van campuscontracten, geven aan dat studenten met een aflopend campuscontract, steeds vaker bij afronding van hun studie de huur opzeggen.
 - **Afname van de gemiddelde woonduur bij studentenhuysvesters.** Als het campuscontract effect krijgt, neemt het aantal studenten dat na de studie in de studentenwoning blijft wonen af. Dit heeft als gevolg dat de gemiddelde woon-

duur van studenten in een studentenwoning afneemt en uiteindelijk de lengte van een studie (vrijwel) niet meer overstijgt.

Verhuurders die al langer werken met campuscontracten en voorlopers daarvan geven aan dat de gemiddelde woontijd in hun bezit afneemt.

- **Toename van de gemiddelde mutatiegraad onder studentenwoningen.** Als het campuscontract effect krijgt, neemt de mutatiegraad onder studentenwoningen toe. Tenminste, als voorheen sprake was van het blijven wonen in een studentenwoning na beëindiging van de studie. Dat dit het geval was mag worden aangenomen, aangezien dat een van de redenen was om het campuscontract in het leven te roepen.

De mutatiegraad van studentenwoningen is volgens de verhuurders omhoog gegaan. Studentenwoningen komen versneld beschikbaar. Veel studenten gingen al uit eigen beweging weg, maar dat gebeurt nu sneller na het beëindigen van de studie.

- **Afname van uitschieters in de leeftijd van bewoners van een studentenwoning.** Met de controle en handhaving op de bepalingen uit het campuscontract zal het steeds minder vaak voorkomen dat mensen na hun afgeronde of afgebroken studie nog jaren in hun studentenwoning blijven wonen. Dit betekent dat er steeds minder uitschieters te zien zijn in de leeftijd van de bewoners van studentenwoningen.

Sommige verhuurders die al langer met campuscontracten of voorlopers daarvan werken, geven aan dat er minder veel oudere bewoners zijn, die overduidelijk niet studeren. Er zijn minder uitschieters in de leeftijd van bewoners van studentenwoningen van deze verhuurders.

- **Afname van het aantal bewoners dat bij controle ten onrechte in een studentenwoning blijkt te wonen.** Als het campuscontract effect heeft, en studenten er ook naar gaan handelen en zelf hun huur opzeggen als zij hun studie hebben beëindigd, zullen de verhuurders bij controle steeds minder misstanden aantreffen.

Bij controles in het kader van campuscontracten blijken steeds minder bewoners ten onrechte in een studentenwoning te wonen.

Neveneffecten

- Volgens sommige verhuurders kan door campuscontracten de druk op 'vervolghuisvesting' toenemen. Studenten met een campuscontract moeten hun studentenwoning verlaten en gaan dus op zoek naar vervangende woonruimte. Studenten die zich melden op de woningmarkt richten zich op hetzelfde segment als jongeren die niet gestudeerd hebben. Beiden vissen in dezelfde kleine vijver. Als studenten door verhuurders ondersteund worden bij hun start op de woningmarkt, kan dit volgens sommige gemeenten verder ten koste gaan van niet-studerende jongeren die geen extra ondersteuning ontvangen.
- Het aanbieden van campuscontracten om studentenwoningen beschikbaar te krijgen en te houden voor de doelgroep, speelt hoofdzakelijk bij de sociale verhuurders. Bij de commerciële verhuurders komen we soms ook andere argumenten tegen voor het werken met campuscontracten. Het zijn argumenten die niet altijd geheel stroken met de gedachte van het campuscontract. Het komt in enkele gevallen voor dat commerciële verhuurders campuscontracten gebruiken om woonruimte tijdelijk te kunnen

verhuren aan studenten, zonder de intentie om deze woonruimte beschikbaar te houden voor de studentendoelgroep.

Conclusie

- Verhuurders, studenten en gemeenten zijn overwegend positief over de werking van campuscontracten.
- Verhuurders noemen het campuscontract het optimale instrument om te bewerkstelligen dat studentenwoningen daadwerkelijk aan studenten worden verhuurd.
- Studenten zijn meer verdeeld in hun mening, maar de meesten zijn positief (de helft) of neutraal (ruim een derde).
- Gemeenten zien de positieve resultaten van het campuscontract. Woningen blijven behouden voor studenten en eerstejaars komen makkelijker aan woonruimte.

1. Inleiding

1.1. Achtergrond en vraagstelling

Aanleiding

Tekort aan woonruimte voor studenten is een probleem dat zich al lange tijd voordoet in de studentensteden in Nederland. Een deel van het probleem is een gebrek aan doorstroming binnen de woningvoorraad die geschikt is voor studentenhuisvesting. Studenten blijven na afronding van hun studie in hun studentenwoning wonen, waardoor deze niet beschikbaar komt voor nieuwe studenten. Om de doorstroming binnen de voorraad studentenwoningen te bevorderen, kunnen verhuurders zogenoemde campuscontracten afsluiten. Met deze contractvorm hebben verhuurders (met inachtneming van een zekere opzegperiode) de mogelijkheid de huur van een studentenwoning op te zeggen als studenten hun studie beëindigen. De campuscontracten moeten er toe bijdragen dat de beschikbare studentenwoningen ook daadwerkelijk worden bewoond door studenten, en er meer huisvesting beschikbaar komt voor nieuwe studenten. Er wordt in Nederland al langere tijd geëxperimenteerd met huurcontracten voor studentenwoningen waarbij de woonduur is gekoppeld aan de inschrijving bij een universiteit of hogeschool. Sinds 15 juli 2006 heeft het campuscontract een wettelijke basis gekregen in het Burgerlijk Wetboek.

Nu de mogelijkheid tot het afsluiten van campuscontracten bijna vier jaar bestaat, laat DGWWI het gebruik van de regeling evalueren. Companen is gevraagd om deze evaluatie uit te voeren.

Vraagstelling

Binnen het onderzoek staan de volgende vragen centraal:

- Heeft de mogelijkheid van het afsluiten van campuscontracten ertoe geleid dat meer huisvesting beschikbaar is gekomen voor studenten?
- Welke ervaringen en meningen hebben de verhuurders van studentenhuisvesting, de studenten en de studentensteden (gemeenten) met betrekking tot campuscontracten?

Voor elk van de drie groepen betrokkenen is een aantal specifiekere onderzoeksvragen geformuleerd:

Verhuurders

- Welke verhuurders maken, naast de Stichtingen Studentenhuisvesting (SSH's) gebruik van de mogelijkheid om campuscontracten aan te bieden?
- Wat zijn voor verhuurders belemmeringen om campuscontracten aan te bieden?
- Welk deel van de woningvoorraad bedoeld voor studentenhuisvesting wordt aangeboden via een campuscontract? Hoe bepalen verhuurders dit aandeel?
- Worden campuscontracten ook aangeboden aan zittende huurders?
- Wat is de huurprijs van de met campuscontract verhuurde huisvesting? Wijkt de huurprijs af in vergelijking met niet campuscontracten?
- Zijn er voor de verhuurder extra uitvoeringskosten verbonden aan de campuscontracten?

- Is er al ervaring met gerechtelijke procedures bij met campuscontract verhuurde huisvesting?
- Zijn er verhuiskostenvergoedingen betaald bij afgestudeerden met campuscontracten?
- Indien woonruimte in een ontspannen woningmarktsituatie is verhuurd aan niet-studenten, wordt daarbij dan gebruik gemaakt van een bepaalde contractvorm (niet zijnde campuscontract) om, bij het aantrekken van het aantal studenten, deze woonruimte sneller leeg te kunnen krijgen?

Studenten

- Wat is de mening van de studenten over de campuscontracten?
- Schrijven studenten zich eerder in als regulier woningzoekende als gevolg van de campuscontracten?
- Waar willen de studenten naar toe verhuizen na beëindiging van het huurcontract?

Gemeenten

- Hoe kijken gemeenten tegen het verhuren met campuscontracten aan? Maken gemeenten afspraken met verhuurders over het aanbieden van woningen met campuscontracten?
- Hebben gemeenten een beleid om studenten na de studie aan de gemeente / regio te binden? Hoe beoordelen gemeenten in dat verband de campuscontracten?

1.2. Werkwijze en respons

De informatiebehoefte van DGWWI rond het gebruik van campuscontracten vraagt zowel om een representatief beeld in kwantitatieve zin, als om een diepgaand beeld van de afwegingskaders en beweegredenen van betrokken partijen. Daarom is gekozen voor een combinatie van onderzoeksmethoden:

- 1) Enquêtes onder verhuurders en studenten.
- 2) Diepte-interviews met verhuurders en gemeenten.

Aangezien campuscontracten worden aangeboden aan studenten in studentensteden, zijn alleen de studentensteden in het onderzoek betrokken. Het gaat om: Amsterdam, Rotterdam, Utrecht, Delft, Eindhoven, Enschede, Groningen, Leiden, Nijmegen, Maastricht, Tilburg en Wageningen.

Enquête verhuurders

Voor de enquête onder verhuurders van studentenhuisvesting is een steekproef getrokken uit de verhuurders die werkzaam zijn in één of meer van de genoemde twaalf studentensteden. De steekproef omvat verschillende typen verhuurders: SSH's, woningcorporaties, grote commerciële verhuurders en kleine particuliere verhuurders. Companen beschikt over adresbestanden met alle sociale verhuurders en de grote commerciële verhuurders. Voor de kleine particuliere verhuurders is medewerking gekregen van Vastgoed Belang. Deze vereniging van particuliere beleggers in vastgoed heeft ten behoeve van dit onderzoek toegang gegeven tot haar ledenbestand, waardoor het mogelijk werd een representatieve steekproef te trekken onder kleinere particuliere verhuurders in de twaalf studentensteden. Bovendien heeft Vastgoed Belang de leden die in de steekproef

vielen een vooraankondiging gestuurd met de aanbeveling om aan het onderzoek mee te werken.

De verhuurders konden op drie manieren deelnemen aan het onderzoek:

- Via internet. Een unieke combinatie van gebruikersnaam en wachtwoord voor deelname aan de internetvragenlijst stond in de uitnodigingsbrief.
- Schriftelijk. Bij de uitnodigingsbrief was een schriftelijke versie van de vragenlijst gevoegd.
- Telefonisch. Verhuurders die na circa twee weken nog niet via internet of schriftelijk hadden meegedaan, zijn telefonisch benaderd voor deelname.

In totaal hebben we **538** verhuurders uitgenodigd voor deelname aan de enquête. Bijna **40%** van de verhuurders heeft meegedaan (203 verhuurders, overwegend (ruim 80%) uit de steekproef van Vastgoed Belang). Daarvan verhuren er 54 minstens één studentenwoning / -kamer. Met name de vragenlijsten van deze verhuurders zijn bruikbaar voor de evaluatie. De beoogde respons van vijftig geslaagde enquêtes onder verhuurders van studentenwoningen, is daarmee ruim gehaald.

De verhuurders hebben overwegend schriftelijk meegedaan aan het onderzoek. Van de 54 bruikbare vragenlijsten zijn er 33 schriftelijk ingevuld (61%). Acht verhuurders hebben de internetvragenlijst ingevuld (15%) en dertien verhuurders hebben de vragen telefonisch beantwoord (24%).

De vragenlijst van de enquête onder verhuurders is te vinden in bijlage 1.

Enquête studenten

Voor de enquête onder studenten hebben wij een steekproef getrokken uit de studenten die wonen in de twaalf studentensteden. De studenten in de steekproef zijn per mail uitgenodigd voor deelname aan het onderzoek. Elke student ontving daarbij een unieke link. Aanklikken ervan was voldoende om de vragenlijst (zie bijlage 2) te openen. De studenten konden alleen via internet deelnemen.

In eerste instantie hebben we **3.108** studenten uitgenodigd voor deelname aan de internetenquête. Enkele weken later ontvingen deze studenten een herinneringsmail. Tegelijkertijd is een aanvullende steekproef van **3.015** studenten getrokken. In totaal zijn dus **6.123** studenten benaderd voor deelname aan het onderzoek. Uiteindelijk hebben 226 studenten de internetvragenlijst volledig ingevuld. De respons komt daarmee uit op **4%**. Studenten vormen een groep die doorgaans lastig bij onderzoek is te betrekken. Een respons van 5 à 10% is gebruikelijk. De behaalde respons van 4% is daarmee aan de lage kant.

De respons van 226 complete vragenlijsten is redelijk evenwichtig verdeeld over de twaalf studentensteden. Als we de verdeling van de respons over de steden vergelijken met de verdeling in de bruto steekproef (uitgenodigde studenten), dan blijkt dat Utrecht in de respons wat is oververtegenwoordigd en dat Rotterdam wat is ondervertegenwoordigd. Wageningen komt in het geheel niet voor in de respons, maar het aantal beschikbare adressen in Wageningen was ook beperkt.

In de beschrijving van de resultaten van de enquête onder studenten wordt geen uitsplitsing gemaakt naar studentenstad. We geven een representatief beeld van de studenten in de twaalf studentensteden samen. Waar wenselijk en mogelijk maken we een onderscheid tussen gebieden met een krappe woningmarkt en gebieden met een ruimere woningmarkt.

Diepte-interviews verhuurders en gemeenten

Aansluitend op de enquêtes onder verhuurders en studenten zijn diepte-interviews gehouden met verhuurders en gemeenten. Het betreft een vijftiental interviews, waarvan tien met verhuurders die werken met campuscontracten (vooral SSH's), en vijf met gemeenten (studentensteden). De geïnterviewde medewerkers houden zich bezig met studentenhuusvesting en zijn bekend met campuscontracten. We hebben gezorgd voor een landelijke goede spreiding.

In elk interview (van ongeveer een uur) is vooral ingegaan op beweegredenen, ervaringen en meningen: waarom is besloten om campuscontracten te gaan aanbieden, hoe worden de campuscontracten gebruikt, wat zijn de ervaringen ermee en wat is het effect ervan?

De resultaten van de vijftien interviews zijn geïntegreerd in de beschrijving van de belangrijkste uitkomsten van de evaluatie (zie de volgende hoofdstukken). In de bijlagen is een overzicht van de geïnterviewde personen opgenomen.

1.3. Leeswijzer

We presenteren in de volgende hoofdstukken een integraal beeld van de resultaten van de enquêtes onder verhuurders en studenten en de diepte-interviews met verhuurders en gemeenten. Daarbij gaan we achtereenvolgens in op:

- De bekendheid met campuscontracten en de afwegingen om er wel of niet mee te gaan werken.
- Het gebruik van campuscontracten. Verschillende aspecten komen aan bod, zoals: afspraken met andere organisaties in het werkgebied, het huurprijsbeleid, de werkwijze bij het aflopen van een campuscontract, en eventuele andere contractvormen om de huur te kunnen beëindigen van studenten die hun studie hebben afgesloten.
- Het effect van campuscontracten.

Voorin het rapport staat een samenvatting, waarin we conclusies trekken uit de onderzoeksresultaten.

2. Bekendheid en motieven voor gebruik campuscontracten

2.1. Inleiding

Het eerste deel van dit hoofdstuk gaat over de bekendheid van verhuurders, studenten en gemeenten met campuscontracten. In het tweede deel geven we aan welke afwegingen en argumenten voor verhuurders een rol spelen als het gaat om het wel of niet werken met campuscontracten. Maar eerst wordt kort de ontstaansgeschiedenis van het campuscontract geschetst.

Belangrijke opmerking vooraf met betrekking tot de presentatie van de enquêteresultaten verhuurders:

Verhuurders is gevraagd naar hun beweegredenen en hun werkwijze rond de inzet van campuscontracten. De enquête onder verhuurders levert informatie op het niveau van de verhuurders. Daardoor kunnen uitspraken gedaan worden als "Van de grote sociale verhuurders handelt x% als volgt". Maar de werkwijze van verhuurders heeft gevolgen voor hun huurders. De werkwijze van één hele grote studentenhuysvester heeft gevolgen voor veel huurders, terwijl de werkwijze van één kleine particuliere verhuurder slechts gevolgen heeft voor een paar huurders. Het zou niet juist zijn de gevolgen voor de huurders van de particuliere verhuurder in het voorbeeld even zwaar te laten wegen als voor de huurders van de grote studentenhuysvester. Dit wordt ondervangen door het toepassen van een weging. Hierbij bepaalt de omvang van de voorraad studentenwoningen per verhuurder het gewicht waarmee de uitspraken worden meegerekend. Daarmee zijn uitspraken mogelijk als "x% van de huurders van een studentenwoning heeft te maken met..."

2.2. Het ontstaan van het campuscontract

Het campuscontract heeft op 15 juli 2006 een wettelijke basis gekregen in het Burgerlijk wetboek (artikel 7:274 lid 4). Maar huurcontracten voor studentenwoningen met een bepaling waarin een relatie wordt gelegd tussen de beëindiging van de studie en het opzeggen van het huurcontract bestaan al veel langer. In de jaren '90 werd door studentenhuysvesters al op behoorlijke schaal met contracten gewerkt die voorzagen in het opzeggen van de huur als de huurder zijn studie had beëindigd. In die tijd ontstond ook de benaming 'campuscontract'. In het begin van de huidige eeuw werd door het Ministerie van VROM en het Kenniscentrum Studentenhuisvesting (Kences) verder nagedacht over mogelijke oplossingen voor de nijpende situatie in de studentenhuisvesting. Eén van de oplossingen die men bedacht was de officiële invoering van het campuscontract, dat zich in de praktijk al aan het bewijzen was. In 2004 werd het definitieve wetsvoorstel ingediend bij de Tweede Kamer en in het voorjaar van 2006 werd het door de Eerste Kamer aangenomen. Sinds 15 juli 2006 is de wet van kracht.

Burgerlijk Wetboek artikel 7:274 lid 4

4. Onder eigen gebruik in de zin van lid 1 onder c, wordt bovendien mede begrepen het verstrekken van woonruimte aan een student, indien:
- 1° die woonruimte krachtens de huurovereenkomst bestemd is voor studenten, als bedoeld in dit lid;
 - 2° de huurder, tegen wie de in lid 1 bedoelde vordering is ingesteld, niet heeft voldaan aan een schriftelijk verzoek van de verhuurder, dat deze jaarlijks kan doen, om binnen drie maanden een kopie van het bewijs van zijn inschrijving aan een instelling, universiteit of hogeschool als bedoeld in dit lid inzake het lopende studiejaar over te leggen, en
 - 3° in de huurovereenkomst met de huurder tegen wie de in lid 1 bedoelde vordering is ingesteld, is bepaald dat die woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student als bedoeld in dit lid zal worden verhuurd.

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

2.3. Bekendheid met campuscontracten

Deelvraag van het onderzoek is te achterhalen welke argumenten verhuurders hebben om wel, of juist niet, met campuscontracten te werken. Om hiervan een juiste interpretatie te geven, moet allereerst worden bepaald welk aandeel van de verhuurders in de studentensteden bekend is met het fenomeen 'campuscontract'.

Meerderheid verhuurders bekend met campuscontracten

Ongeveer 60% van de ondervraagde verhuurders van studentenhuysvesting is bekend met de mogelijkheid van campuscontracten.

Tabel 2.1: Bekendheid met mogelijkheid van campuscontracten (alle verhuurders)

Bekend met mogelijkheid van campuscontracten?	Grote verhuurinstantie*				Soort verhuurder		Totaal
	Zeerklein	Klein	Middelgroot	Groot	Sociaal	Commercieel	
Ja	35%	63%	83%	80%	84%	49%	61%
Nee	65%	37%	17%	20%	16%	51%	39%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

* Zeer klein: < 10 studentenwoningen; Klein: 10 t/m 35 studentenwoningen; Middelgroot: 36 t/m 250 studentenwoningen; Groot: > 250 studentenwoningen.

Bron: Verhuurdersenquête evaluatie campuscontracten, Companen (2010).

Het campuscontract geniet vooral bekendheid onder (middel)grote, sociale verhuurders. Onder de zeer kleine, commerciële of particuliere verhuurders is de bekendheid met campuscontracten veel minder groot. Maar, zo blijkt uit een nadere analyse, ook van de grote commerciële verhuurders is nog niet de helft bekend met het campuscontract.

Huurcontracten met een huurperiode gekoppeld aan studieduur voor studenten- huisvesters veelal niet nieuw

Uit de diepte-interviews blijkt dat verhuurders zich op verschillende manieren informeren over de mogelijkheid van het toepassen van campuscontracten, bijvoorbeeld via VROM, via vakbladen of via de website van de Huurcommissie. En zoals aangegeven is het campuscontract voor veel studentenhuysvesters niet nieuw. Zij werkten veelal al voor 15 juli 2006 met een soortgelijk contract, een voorloper van het huidige campuscontract. Studentenhuysvester DUWO heeft een voortrekkersrol vervuld bij het ontstaan van het campuscontract, maar ook een verhuurder als De Key (voorheen SSHA) in Amsterdam werkt al veel langer met huurcontracten met daarin een clause die bepaalt dat de huur kan worden opgezegd als de studie wordt beëindigd.

Niet alle verhuurders die al langer werken met een constructie als het campuscontract, hebben deze voorloper vervangen door het huidige campuscontract. Sommige verhuurders zijn hun eigen contracten blijven gebruiken, gebruiken de term 'campuscontract' niet, of hanteren een andere (ruimere) termijn waarbinnen studenten die hun studie beëindigen, de woning moeten verlaten.

Ook meerderheid studenten bekend met campuscontracten

De bekendheid van het campuscontract onder studenten is van belang voor het succes ervan, omdat de doorstroming binnen het bestand met studentenwoningen erbij is gebaat dat studenten zelf het initiatief gaan nemen hun huur op te zeggen als zij hun studie beëindigen.

Tabel 2.2: Bekendheid met bestaan van campuscontracten (alle studenten)

Bekend met bestaan van campuscontracten?	%
Ja	62%
Nee	38%
Totaal	100%

Bron: Studentenenquête evaluatie campuscontracten, Companen (2010).

Zes op de tien ondervraagde studenten uit de twaalf studentensteden zijn bekend met het bestaan van campuscontracten.

Tabel 2.3: Hoe bekend geraakt met campuscontracten? (studenten die bekend zijn met campuscontracten)*

Hoe bekend geraakt met campuscontracten?	%
Ik heb op dit moment zelf een campuscontract	40%
Ik heb in het verleden een campuscontract gehad	8%
Een vriend(in) / familielid / bekende heeft een campuscontract (gehad)	31%
Ik heb er over gelezen op internet	26%
Ik heb er over gelezen in een krant / tijdschrift	17%
Ik heb er over gelezen in een folder / brochure / informatieblad	7%
Ik heb er informatie over gekregen van de verhuurder	14%
Anders	8%
Weet niet / geen antwoord	3%

* Respondenten konden meerdere antwoorden geven. De percentages tellen daarom op tot meer dan 100%.

Bron: Studentenenquête evaluatie campuscontracten, Companen (2010).

Studenten zijn vooral vanuit hun eigen ervaring bekend geraakt met deze contractvorm: 40% heeft naar eigen zeggen op dit moment zelf een campuscontract. Een derde kent iemand anders met een campuscontract. Internet is ook een belangrijke bron van informatie voor de studenten: 26% heeft op internet over campuscontracten gelezen.

Onbekend maakt soms onbemind

Als studenten die niet bekend zijn met campuscontracten, wordt gevraagd naar hun eerste indruk van deze contractvorm, ontstaat geen eenduidig beeld.

Tabel 2.4: Eerste indruk van campuscontracten (studenten die onbekend zijn met campuscontracten)

Eerste indruk van campuscontracten	%
Campuscontracten zijn een goede contractvorm	44%
Campuscontracten zijn geen goede contractvorm	40%
Anders	6%
Weet niet / geen antwoord	10%
Totaal	100%

Bron: Studentenenquête evaluatie campuscontracten, Companen (2010).

Zo'n 40% ziet campuscontracten als een goede contractvorm, terwijl een even groot deel het juist geen goede contractvorm vindt.

Gemeenten via sociale verhuurders bekend met campuscontracten

Uit de diepte-interviews met medewerkers van gemeenten blijkt dat zij campuscontracten kennen, omdat de sociale verhuurders (SSH's) in hun werkgebied ermee werken. Het initiatief voor het aanbieden van campuscontracten ligt bij de verhuurders. Campuscontracten komen in sommige gemeenten aan bod in overleggen tussen de gemeente en de verhuurder, maar gemeenten houden zich er niet actief mee bezig. Gemeenten en corporaties besteden in de prestatieafspraken nadrukkelijk aandacht aan de studentenhuisvesting, maar het campuscontract wordt daarbij nauwelijks of niet genoemd.

2.4. Argumenten voor gebruik campuscontracten

Campuscontracten vooral gebruikt door grote, sociale verhuurders

Tabel 2.5: Verhuren van studentenwoningen met campuscontract (verhuurders die bekend zijn met campuscontracten)

Verhuren van studentenwoningen met campuscontract?	Grootte verhuurinstantie*				Soort verhuurder		Totaal
	Zeerklein	Klein	Middelgroot	Groot	Sociaal	Commercieel	
Ja	0%	20%	40%	69%	69%	18%	42%
Nee	100%	80%	60%	31%	31%	82%	58%
Weet niet / geen antwoord	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

* Zeer klein: < 10 studentenwoningen; Klein: 10 t/m 35 studentenwoningen; Middelgroot: 36 t/m 250 studentenwoningen; Groot: > 250 studentenwoningen.

Bron: Verhuurdersenquête evaluatie campuscontracten, Companen (2010).

Vier op de tien verhuurders die bekend zijn met de mogelijkheid van campuscontracten, verhuren ook daadwerkelijk studentenwoningen met een campuscontract. Dit zijn vooral grote, sociale verhuurders: studentenhuysvesters of woningcorporaties (in ongeveer gelijke mate). Van de sociale verhuurders die studentenwoningen verhuren en bekend zijn met het campuscontract, verhuurt bijna 70% woningen met campuscontracten. Van de totale groep sociale verhuurders is dat dus zo'n 60% (85% kent het campuscontract). Commerciële en kleinere particuliere verhuurders werken veel minder met campuscontracten. Van de verhuurders in deze groep die de contractvorm kennen, maakt een kleine

20% hiervan naar eigen zeggen gebruik. Op de totale groep commerciële verhuurders met studentenwoningen is dit dus minder dan 10% (minder dan de helft kent het campuscontract).

Start met campuscontracten vaak in 2007, maar daarvoor al voorlopers

Sinds 15 juli 2006 hebben verhuurders de mogelijkheid om campuscontracten af te sluiten. In de enquête onder verhuurders is het meest genoemde startjaar dan ook 2007. Soms ligt de start in 2008 of 2009. In al deze gevallen gaat het om het wettelijk geborgde campuscontract. Maar het campuscontract is niet *ontstaan* op 15 juli 2006. Het kent een langere ontstaansgeschiedenis. Veel studentenhuysvesters werkten voor medio juli 2006 al (soms al (ruim) tien jaar) met voorlopers van het huidige campuscontract. Het belangrijkste verschil tussen het vroegere en huidige campuscontract is volgens deze verhuurders de wettelijke verankering. Dit geeft helderheid en meer mogelijkheden tot het aanpakken van studenten die niet willen verhuizen.

“Het campuscontract is geen aardverschuiving. Het is het sluitstuk voor een praktijk die al jarenlang bestond.”

Niet alle studentenhuysvesters hebben de voorloper van het campuscontract vervangen door het huidige, wettelijk geborgde campuscontract. Soms staat er een andere naam boven het contract (geen campuscontract), of geldt er een andere (ruimere) termijn waarbinnen studenten die hun studie afsluiten, moeten verhuizen. Het komt ook voor dat verhuurders nog bezig zijn om eerdere contracten om te zetten naar campuscontracten.

Campuscontracten vooral gebruikt waarvoor ze bedoeld zijn: om studentenwoningen blijvend beschikbaar te houden voor doelgroep

Verhuurders die campuscontracten aanbieden, geven in de enquête vooral aan dit te doen, omdat studenten in het werkgebied moeilijk woonruimte kunnen vinden. Een andere belangrijke reden is het blijvend beschikbaar willen houden van studentenwoningen voor de studentendoelgroep. Een enkele verhuurder geeft aan campuscontracten te gebruiken om studenten gemakkelijker uit hun woning te kunnen zetten, of om de doorstroming van studenten te bevorderen, bijvoorbeeld naar grotere woningen binnen het eigen bezit.

Tabel 2.6: Redenen voor aanbieden campuscontracten (verhuurders die campuscontracten gebruiken)*

Reden voor aanbieden campuscontracten	%
In ons werkgebied kunnen studenten moeilijk woonruimte vinden	71%
In ons werkgebied kunnen afgestudeerden (redelijk) gemakkelijk andere woonruimte vinden	0%
Studentenwoningen blijvend beschikbaar houden voor de studentendoelgroep	21%
Andere reden	14%
Weet niet / geen antwoord	0%

* Respondenten konden meerdere antwoorden geven. De percentages tellen daarom op tot meer dan 100%.
Bron: Verhuurdersenquête evaluatie campuscontracten, Companen (2010).

De inzet van campuscontracten als instrument om studentenwoningen beschikbaar te krijgen en te houden voor de doelgroep, komt ook duidelijk naar voren in de diepte-interviews met studentenhuysvesters. Deze verhuurders hebben als primaire doelstelling om woonruimte te verhuren aan studenten. Voor de introductie van (voorlopers van)

campuscontracten kwam het vaak voor dat afgestudeerden erg lang na het afronden van hun studie in hun studentenwoning bleven wonen. Zeker in gewilde gebieden in het centrum van studentensteden speelde dit. De beschikbare studentenwoningen werden dus niet altijd door studenten bewoond. Het campuscontract bracht hierin verandering:

“Het campuscontract is de ideale contractvorm om te bewerkstelligen dat studentenwoningen daadwerkelijk worden verhuurd aan studenten.”

Verhuurders gebruiken campuscontracten niet alleen om de beschikbare studentenwoningen te behouden voor de studentendoelgroep, maar soms ook om nieuwe woningen voor studenten te kunnen bouwen. Zo geeft een studentenhuysvester het volgende argument voor het werken met campuscontracten:

“Verhuren aan studenten, met een lagere huur, is een verlieslatende activiteit. Onderwijsinstellingen bieden goedkope grond aan, onder de voorwaarde dat er studenten op worden gehuisvest. Met het campuscontract kunnen wij aantonen dat er studenten wonen. Zonder het campuscontract zouden we duurdere grond moeten kopen en minder locaties hebben.”

Commerciële verhuurders hebben soms andere motieven voor gebruik campuscontracten

Het aanbieden van campuscontracten om studentenwoningen beschikbaar te krijgen en te houden voor de doelgroep, speelt veelal bij de sociale verhuurders. Bij de commerciële verhuurders komen we soms ook andere argumenten tegen voor het werken met campuscontracten. Zij geven bijvoorbeeld in enkele gevallen aan dat campuscontracten het mogelijk maken om de huurprijs (vaker) te verhogen (meer mutaties), of om huisvesting die voor een andere doelgroep is bedoeld, *tijdelijk* te kunnen verhuren aan studenten en een hoge doorloopsnelheid te kunnen realiseren. Deze argumenten stroken niet met de uitgangspunten van het campuscontract. Verhuurders mogen immers alleen gebruik maken van de clause in het huurcontract om bij beëindiging van de studie de huur op te zeggen van een studentenwoning, als zij die woning opnieuw verhuren aan een student. Een commerciële verhuurder die deze intentie niet heeft, maar het campuscontract alleen gebruikt als mogelijkheid om tijdelijk aan studenten te verhuren, maakt oneigenlijk gebruik van het campuscontract. Een student die de beëindiging van het huurcontract aanvecht bij de rechter, zal een sterke zaak hebben.

2.5. Motieven voor niet-gebruik campuscontracten

Onbekendheid lijkt een belemmering voor gebruik campuscontracten bij kleinere verhuurders

Tabel 2.7: Eerste indruk van campuscontracten (verhuurders die onbekend zijn met campuscontracten)

Eerste indruk van campuscontracten	%
Campuscontracten zijn een goede contractvorm	52%
Campuscontracten zijn geen goede contractvorm	19%
Anders	14%
Weet niet / geen antwoord	14%
Totaal	100%

Bron: Verhuurdersenquête evaluatie campuscontracten, Companen (2010).

In de verhuurdersenquête geeft 39% van de verhuurders aan niet bekend te zijn met de mogelijkheid om campuscontracten af te sluiten. Dit zijn vooral zeer kleine particuliere verhuurders. Desgevraagd blijkt het campuscontract vaak wel een positieve eerste indruk te maken op deze verhuurders.

Campuscontracten niet in alle situaties wenselijk of nodig

Tabel 2.8: Redenen voor niet aanbieden campuscontracten (verhuurders die bekend zijn met campuscontracten, maar ze niet gebruiken)*

Reden voor niet aanbieden campuscontracten	%
Het geeft teveel administratieve rompslomp	16%
Campuscontracten brengen extra (uitvoerings)kosten met zich mee	0%
Het is onduidelijk wat een campuscontract precies inhoudt	0%
In ons werkgebied kunnen studenten (redelijk) gemakkelijk woonruimte vinden	16%
In ons werkgebied kunnen afgestudeerden moeilijk andere woonruimte vinden	16%
Wij krijgen onze studentenwoningen maar moeilijk gevuld	0%
Wij werken met een andere contractvorm, die vergelijkbaar is met campuscontracten	5%
Campuscontracten zijn geen goede contractvorm	5%
Campuscontracten kunnen negatieve gevolgen hebben voor onze relatie met huurders	5%
Ik heb geen vertrouwen in het beoogde effect van campuscontracten	5%
Wij willen geen onderscheid maken tussen studenten en (werkende) jongeren	32%
Wij hoeven de doorstroming niet te bevorderen (het gaat vanzelf)	11%
Andere reden	32%
Weet niet / geen antwoord	11%

* Respondenten konden meerdere antwoorden geven. De percentages tellen daarom op tot meer dan 100%.

Bron: Verhuurdersenquête evaluatie campuscontracten, Companen (2010).

Verhuurders die wel bekend zijn met de mogelijkheid van campuscontracten, maar deze contractvorm niet aanbieden, hebben daarvoor verschillende redenen. Het meest genoemde argument is het niet willen maken van onderscheid tussen studerende en niet-studerende (werkende) jongeren. Dit argument wordt ook vaak ingebracht door gemeentelijke bestuurders in de studentensteden. Het argument wordt door een grote studentenhuusvester weerlegd door er op te wijzen dat studenten altijd een slechte concurrentiepositie hebben op de woningmarkt, omdat zij nergens staan ingeschreven voor woonruimte. Lokale jongeren hebben op dat punt een grote voorsprong.

Een andere reden voor het niet aanbieden van campuscontracten die geregeld wordt genoemd, is dat het teveel administratieve rompslomp oplevert. Dit komt vooral tot uiting in de controle en handhaving.

Campuscontracten hebben vooral waarde in studentensteden met een krappe woningmarkt. Daar is het belang van het beschikbaar houden van de voorraad studentenwoningen voor studenten het grootst. Een argument om niet met campuscontracten te werken, is dat studenten in het werkgebied van de verhuurder (redelijk) gemakkelijk woonruimte kunnen vinden (bijvoorbeeld in Enschede of Maastricht).

Overigens wordt ook als argument genoemd dat afgestudeerden moeilijk vervangende woonruimte kunnen vinden. Verhuurders die dit noemen hebben voldoende studentenwoningen, en nemen de afgestudeerden in bescherming door ze langer in de studentenwoning te laten wonen. Als dit de praktijk is, heeft een campuscontract weinig toegevoegde waarde.

Sommige verhuurders geven aan dat zij de doorstroming niet hoeven te bevorderen. Ex-studenten vertrekken vanzelf uit de studentenwoningen, omdat ze niet meer tussen studenten willen wonen.

Gebruik campuscontracten neemt nog toe

Tabel 2.9: Mogelijk toekomstig gebruik van campuscontracten (verhuurders die geen campuscontracten gebruiken)

Wel aanbieden van campuscontracten in de toekomst?	%
Ja	20%
Nee	55%
Weet niet / geen antwoord	25%
Totaal	100%

Bron: Verhuurdersenquête evaluatie campuscontracten, Companen (2010).

Dat verhuurders op dit moment geen campuscontracten aanbieden, betekent niet altijd dat dit in de toekomst zo blijft. Een vijfde van de verhuurders die nu nog geen campuscontracten aanbieden, overweegt namelijk om dat in de toekomst wel te gaan doen. Daarnaast zijn diverse grote studentenhuysvesters nog bezig het campuscontract in te voeren in hun totale bezit. Door woningen die leeg komen en die voorheen nog met een regulier contract werden verhuurd voortaan met een campuscontract aan te bieden, neemt het gebruik van het campuscontract verder toe. Dat gebeurt ook (op beperkte schaal) doordat zittende huurders met een regulier contract een campuscontract accepteren.

2.6. Resumé

Bekendheid met het campuscontract

- Van de grote sociale verhuurders en studentenhuysvesters is 85% bekend met de mogelijkheden van het campuscontract. Van hen past bijna 70% het campuscontract (of een daar op lijkende contractvorm) daadwerkelijk toe. Op de totale groep grote sociale verhuurders en studentenhuysvesters in de twaalf belangrijkste studentensteden is dit dus zo'n 60% van de verhuurders.
- Van de commerciële verhuurders is ongeveer de helft bekend met het campuscontract. Minder dan 20% van hen past het daadwerkelijk toe. Op de totale groep is dit dus minder dan 10%.
- Ook een meerderheid van de studenten in de twaalf belangrijkste studentensteden is bekend met het campuscontract.

Argumenten verhuurders om het campuscontract te gebruiken

- Grote sociale verhuurders en studentenhuysvesters gebruiken het campuscontract waar het voor is bedoeld. Zij zien het als het ideale middel om de doorstroming binnen hun voorraad studentenwoningen te bevorderen en om te bewerkstelligen dat studentenwoningen ook daadwerkelijk worden verhuurd aan studenten.
- Commerciële verhuurders hebben soms motieven die niet stroken met de gedachte van het campuscontract. Zij zien het campuscontract in enkele gevallen als een middel om woningen tijdelijk te kunnen verhuren aan studenten, om ze vervolgens weer aan andere groepen te kunnen verhuren. Ook hebben zij soms baat bij een hoge rou-

latie binnen hun bezit, zodat het vaker mogelijk is de huur bij mutatie te harmoniseren.

Motieven verhuurders om campuscontracten niet te gebruiken

- Onbekendheid met het campuscontract is vaak de hoofdreden waarom er geen gebruik van wordt gemaakt.
- Maar ook het principiële standpunt geen onderscheid te willen maken tussen studenten en niet-studerende jongeren wordt in dit kader genoemd.
- De extra administratieve rompslomp die een campuscontract met zich meebrengt, is een derde argument om er geen gebruik van te maken.
- Ook ruimte op de woningmarkt, en dus de afwezigheid van de noodzaak om met campuscontracten te werken, wordt genoemd.

3. Campuscontracten in de praktijk

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk staan de praktijkervaringen met campuscontracten centraal. Het gaat onder andere om de omvang van het gebruik van campuscontracten, de samenwerking van verhuurders met andere partijen, het huurprijsbeleid voor woningen met een campuscontract, de werkwijze bij de controle en handhaving en eventuele andere contractvormen om de huur te kunnen beëindigen van studenten die hun studie hebben afgesloten.

3.2. Omvang gebruik campuscontracten

In het vorige hoofdstuk is berekend dat zo'n 60% van de grote sociale verhuurders die actief zijn in de studentenhuisvesting in de twaalf belangrijkste studentensteden in Nederland, het campuscontract toepast. Voor commerciële verhuurders ligt dit aandeel onder de 10%.

Campuscontracten vaak toegepast op meerderheid studentenwoningen

Als verhuurders werken met campuscontracten, verhuren zij doorgaans het grootste deel van hun studentenwoningen met een campuscontract. Gemiddeld wordt zo'n 80% van de studentenwoningen verhuurd met een campuscontract. Het aandeel campuscontracten ligt het hoogst bij de grote, sociale verhuurders.

De diepte-interviews bevestigen dit beeld. De studentenhuisvesters die het campuscontract gebruiken, verhuren zo'n 70% tot 100% van hun studentenwoningen met een campuscontract.

Woningtype speelt belangrijkste rol bij bepaling aandeel campuscontracten

Verhuurders is gevraagd naar hun overwegingen bij het bepalen of een woning al dan niet met een campuscontract wordt verhuurd.

Tabel 3.1: Overwegingen bij bepalen aandeel studentenwoningen met campuscontract (studentenwoningen)*

Overwegingen bij bepalen aandeel studentenwoningen met campuscontract	%
Het woningtype	70%
De huurprijs	53%
De locatie / wijk	36%
De mate van spanning / ontspanning op de woningmarkt voor studenten	55%
De mate van spanning / ontspanning op de woningmarkt voor afgestudeerden	11%
Afspraken met de gemeente	50%
Afspraken met andere aanbieders van studentenhuisvesting	0%
Andere overweging	52%
Weet niet / geen antwoord	5%

* Respondenten konden meerdere antwoorden geven. De percentages tellen daarom op tot meer dan 100%.
Bron: Verhuurdersenquête evaluatie campuscontracten, Companen (2010).

Het belangrijkste criterium is dat het een woning betreft die is bedoeld als studentenwoning. Dat komt vaak tot uiting in het woningtype en de huurprijs. Het gaat niet altijd om

onzelfstandige wooneenheden. Ook zelfstandige woningen (bijvoorbeeld appartementen) worden aangeboden met een campuscontract, om dit woningtype beschikbaar te houden voor studenten die willen doorstromen binnen het bezit van de verhuurder.

Verhuurders houden bij het bepalen van het aandeel campuscontracten ook rekening met andere aspecten, waaronder: de mate van spanning / ontspanning op de woningmarkt voor studenten, de huurprijs en / of afspraken met de gemeente. Ook andere overwegingen kunnen van belang zijn. Antwoorden die onder deze categorie vallen, betreffen vaak afspraken met onderwijsinstellingen.

3.3. Samenwerking met andere partijen

Nagegaan is in hoeverre verhuurders die campuscontracten aanbieden hierover overleggen met andere partijen op de woningmarkt. Dat kan zijn met gemeenten, maar ook met andere verhuurders in hun werkgebied en met studentenvakbonden of huurdersorganisaties.

Grote, sociale verhuurders maken afspraken met gemeenten, onderwijsinstellingen en huurdersorganisaties over campuscontracten

De grote sociale verhuurders overleggen met andere organisaties over het aandeel studentenwoningen dat zij aanbieden met een campuscontract. Zij maken naar eigen zeggen afspraken met andere organisaties in hun werkgebied. Kleinere verhuurders doen dit niet of nauwelijks. De gepresenteerde percentages in de onderstaande tabel hebben betrekking op het aantal studentenwoningen dat door de verhuurders wordt verhuurd.

Tabel 3.2: Afspraken met andere organisaties in het werkgebied over bepalen aandeel studentenwoningen met campuscontract (studentenwoningen)*

Afspraken met andere organisaties in het werkgebied over bepalen aandeel studentenwoningen met campuscontract?	%
Ja, met de gemeente	68%
Ja, met andere aanbieders van studentenhuysvesting	0%
Ja, met een onderwijsinstelling	47%
Ja, met een huurdersorganisatie	22%
Nee	21%
Weet niet / geen antwoord	0%

* Respondenten konden meerdere antwoorden geven. De percentages tellen daarom op tot meer dan 100%.
Bron: Verhuurdersenquête evaluatie campuscontracten, Companen (2010).

Veel grote verhuurders maken naar eigen zeggen afspraken met de gemeenten waar zij werkzaam zijn. Hoe ver die afspraken gaan en hoe bindend ze zijn, blijkt niet uit de gehouden enquête. Tijdens de gehouden gesprekken kwam naar voren dat niet zozeer veel echte afspraken over campuscontracten worden gemaakt, maar dat verhuurders de gemeenten meer op de hoogte houden van hun werkwijze met betrekking tot campuscontracten en de aantallen studentenwoningen die het betreft.

Ook met onderwijsinstellingen en huurdersorganisatie worden geregeld afspraken gemaakt. Verhuurders maken daarentegen geen afspraken met andere verhuurders die in hun werkgebied werkzaam zijn. In de volgende alinea's wordt per gesprekspartij uitgewerkt hoe overleg en afspraken worden ingestoken.

Afspraken met de gemeente: campuscontracten doorgaans geen discussiepunt

De toepassing van campuscontracten door studentenhuisvesters vormt doorgaans geen punt van discussie in het overleg met de gemeente. De verhuurders zijn op eigen initiatief gestart met het aanbieden van campuscontracten, zonder tussenkomst van de gemeente. Bij de gemeente is het bekend dat de verhuurders campuscontracten aanbieden, maar inhoudelijk is het een aangelegenheid van de verhuurders. Campuscontracten komen aan bod in overleg en afstemming met de gemeente en soms worden ze genoemd in prestatieafspraken of in een convenant met de gemeente en onderwijsinstellingen, maar ze staan zelden of nooit ter discussie. Grote studentenhuisvesters geven aan dat het af en toe wel nodig is om uitleg te geven aan gemeentelijke bestuurders over de aard van de campuscontracten. Een punt van zorg bij bestuurders is soms de concurrentie op de lokale woningmarkt tussen studenten en niet-studerende jongeren.

Doorgaans is de verstandhouding tussen sociale verhuurders en de gemeente goed. Op het gebied van de studentenhuisvesting opereren de verhuurders redelijk autonoom. De sturingsinstrumenten van de gemeente liggen op het gebied van de voorraad zelfstandige woningen. Als een gemeente invloed kan uitoefenen op het aandeel campuscontracten (bijvoorbeeld via prestatieafspraken), dan gebeurt dit vaak niet, omdat het niet nodig is. De gemeenten geven de verhuurders veel ruimte als het gaat om de toepassing van campuscontracten.

“Campuscontracten spelen als beleidsmatig sturingsinstrument voor onze gemeente geen rol.”

Afspraken met onderwijsinstellingen: belangrijke partners bij toepassing campuscontracten

Een deel van de sociale verhuurders maakt afspraken over campuscontracten met de onderwijsinstellingen in het werkgebied. Onderwijsinstellingen hebben uiteraard een direct belang bij de adequate huisvesting van hun studenten en hebben soms in het verleden een actieve rol gespeeld bij de huisvesting van hun studenten. Afspraken hebben bijvoorbeeld de vorm van een convenant tussen de studentenhuisvester, de gemeente en de onderwijsinstellingen.

Maar het kan ook gaan om afspraken van praktische aard. Verschillende studentenhuisvesters ontvangen informatie van de onderwijsinstellingen over studieafrotningen en studiestakingen. Hiermee kunnen de verhuurders (geautomatiseerd) vaststellen welke studenten niet langer zijn ingeschreven. In de paragraaf over de werkwijze bij het aflopen van een campuscontract, komen we hierop terug.

Afspraken met andere verhuurders: nauwelijks echte samenwerking tussen verhuurders bij toepassing campuscontracten

Er is nauwelijks sprake van ‘echte’ onderlinge samenwerking tussen verhuurders die campuscontracten aanbieden. De verhuurders weten van elkaar dat ze werken met campuscontracten en hebben ook wel overleg. Daarbij maken ze echter geen afspraken over het wel of niet toepassen van campuscontracten.

In enkele gevallen trekken verhuurders samen op, bijvoorbeeld een studentenhuisvester en een reguliere corporatie. Zo geeft DUWO voorlichting over het campuscontract aan

bestuurders en andere verhuurders en trekt zij in Amsterdam op met de Key. DUWO is vanuit haar voortrekkersrol bij de totstandkoming van de campuscontracten overigens in het algemeen een partij waartoe men zich vaak wendt met vragen.

Verder vindt tussen bij het Kenniscentrum Studentenhuisvesting (KENCES) aangesloten sociale verhuurders periodiek overleg en kennisuitwisseling plaats.

Afspraken met huurdersorganisaties: op verschillende momenten nauw overleg

In de invoeringsfase van het werken met campuscontracten bij een studentenhuisvester of corporatie, vindt doorgaans uitgebreid overleg plaats met huurdersbelangenorganisaties. In de pionierstijd van de campuscontracten was er bij huurdersorganisaties de nodige achterdocht ten aanzien van het instrument. Op dat moment betekende het campuscontract dat mogelijk getornd zou worden aan de bevoorrechte positie van zittende huurders die een aantrekkelijke woning hadden bemachtigd. Huurdersorganisaties hebben toen de redelijkheid van het campuscontract en de grote voordelen voor startende studenten wel onderkend. Nu het campuscontract ingeburgerd raakt, staat het instrument ook bij huurdersorganisaties minder ter discussie. Overleg heeft bij het ontbreken van een actieve huurdersorganisatie ook wel plaatsgehad met een studentenvakbond.

Ook als het campuscontract is ingevoerd, vindt er geregeld overleg plaats tussen verhuurders en huurdersbelangenorganisaties. Het gaat dan meer over de handhaving en de effecten voor de beschikbaarheid van studentenwoningen.

3.4. Huurprijsbeleid bij campuscontracten

Het campuscontract betekent in zekere zin een inperking van de rechten van huurders. De verhuurder kan immers de huurovereenkomst opzeggen als de huurder niet langer staat ingeschreven bij een onderwijsinstelling, zonder vervolgens vervangende woonruimte aan te bieden. Een student kan overigens bij een geschil over het beëindigen van de huurovereenkomst altijd de stap naar de kantonrechter maken. De huurbescherming is daarmee formeel geborgd. Het is de vraag of verhuurders de gevoelsmatige 'devaluatie' van het huurcontract voor huurders op enigerlei wijze compenseren.

(Nagenoeg) geen aangepast huurprijsbeleid voor woningen met campuscontract

In de verhuurdersenquête geeft slechts één verhuurder die campuscontracten aanbiedt, aan een ander huurprijsbeleid te voeren voor studentenwoningen met een campuscontract. Deze commerciële verhuurder hanteert bij campuscontracten een lagere huur. Hierbij moet worden aangetekend dat voor deze verhuurder studenten niet de beoogde doelgroep zijn. De verhuurder verhuurt normaal gesproken zijn luxe bezit aan expats. Nu de expat-markt is ingestort, heeft de verhuurder zich gericht op de studentenmarkt, maar kan hier niet dezelfde prijzen vragen. In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op het mogelijke negatieve neveneffect van het campuscontract.

Bij de andere verhuurders die werken met campuscontracten, ligt de gemiddelde kale huur voor een studentenwoning met campuscontract in de buurt van de huur voor een studentenwoning met een regulier huurcontract. Het voordeliger aanbieden van een woning met campuscontract, als compensatie voor de beperkte huurperiode van de woning, komt dus niet of nauwelijks voor. Verhuurders hebben hiervoor verschillende argumenten:

“We hebben de huurinkomsten nodig voor onze nieuwbouwopgave.”

“Een compensatie voor het campuscontract is niet nodig. Het is geen moeilijke woningmarkt en studenten weten waar ze aan beginnen.”

“De huurprijs van een studentenwoning wordt bepaald door de locatie en de gewildheid bij studenten. Wij voeren geen apart huurprijsbeleid voor woningen met een campuscontract.”

“De huren zijn laag. Er is dan ook geen reden voor een compensatie bij campuscontracten.”

“Er is geen tegemoetkoming in de huurprijs. De huren zijn al laag, veel lager dan in de particuliere verhuur.”

“De ‘compensatie’ zit ‘m in het feit dat het campuscontract de kans vergroot dat de student tijdens zijn studie over geschikte, betaalbare woonruimte kan beschikken.”

Wellicht ten overvloede: voor studentenwoningen als totale groep wordt door verhuurders veelal een ander huurprijsbeleid gevoerd dan voor reguliere huurwoningen. Er is echter geen verschil in het huurprijsbeleid voor *studentenwoningen* met of zonder een campuscontract.

Populariteit campuscontract onder studenten hangt samen met studiefase

Studenten is gevraagd waar zij de voorkeur aan zouden geven: een woning met een lagere huur en een campuscontract, of een woning met een hogere huur waarin zij na hun studie langer kunnen blijven wonen.

Tabel 3.3: Keuze voor goedkopere woning met campuscontract of voor duurdere woning zonder campuscontract (studenten die bekend zijn met campuscontracten)

Keuze voor goedkopere woning met campuscontract of voor duurdere woning zonder campuscontract	%
Woning met lagere huur, met campuscontract	63%
Woning met hogere huur, zonder campuscontract	29%
Weet niet / geen antwoord	9%
Totaal	100%

Bron: Studentenenquête evaluatie campuscontracten, Companen (2010).

Hoewel het gaat om een theoretische keuze (voor woningen met een campuscontract geldt immers zelden een lagere huur), zou de voorkeur van een meerderheid (63%) van de studenten uitgaan naar een studentenwoning met campuscontract en lagere huur, boven een duurdere woning zonder campuscontract. Deze (vooral jongerejaars, zo blijkt uit een nadere analyse) studenten willen graag tijdens hun studietijd profiteren van een lagere huur. Na de studie willen ze in ieder geval verhuizen, waardoor een beperkte woonduur geen problemen oplevert. Circa 30% van de studenten geeft echter de voor-

keur aan een duurdere studentenwoning, zonder campuscontract. Voor deze (met name ouderejaars) studenten is het belangrijk om zekerheid te hebben: na de studie kunnen ze dan rustig op zoek naar andere woonruimte.

3.5. Campuscontracten voor zittende huurders

Verhuurders die werken met campuscontracten zijn in eerste instantie begonnen met het aanbieden van deze contracten aan nieuwe huurders. In die situatie bestaat vanaf het begin helderheid over de afspraken die worden gemaakt tussen verhuurder en huurder. Een andere situatie ontstaat als de verhuurder ook aan zittende huurders campuscontracten wil aanbieden. Immers, de huurder wordt dan gevraagd een nieuw contract te accepteren dat een beperking van de rechten van de huurder met zich meebrengt. Dit aanbod moet gekwalificeerd kunnen worden als een 'redelijk aanbod', waarvoor mogelijk een gerechtelijke toets nodig is.

Campuscontracten hoofdzakelijk voor nieuwe huurders

Van de ondervraagde verhuurders die campuscontracten afsluiten, maakt er slechts één gebruik van de mogelijkheid om deze contractvorm aan te bieden aan zittende huurders. Als reden noemt deze verhuurder het versneld bevorderen van de doorstroming in het gehele bezit. Volgens de verhuurder accepteren zittende huurders een campuscontract, omdat er niets voor ze verandert (tot aan het moment van afsluiting van de studie), en omdat 'er begrip is voor de noodzaak om studentenwoningen beschikbaar te houden voor studenten'.

Uiteenlopende redenen voor het niet aanbieden campuscontracten aan zittende huurders

Tabel 3.4: Redenen voor niet aanbieden campuscontracten aan zittende huurders (verhuurders die geen campuscontracten aanbieden aan zittende huurders)*

Reden voor niet aanbieden campuscontracten aan zittende huurders	%
Het geeft teveel administratieve rompslomp	23%
Het brengt extra (uitvoerings)kosten met zich mee	8%
Ik ben niet bekend met de mogelijkheid om campuscontracten aan te bieden aan zittende huurders	8%
Ik weet dat het kan, maar niet wat het precies inhoudt	15%
Het kan negatieve gevolgen hebben voor onze relatie met zittende huurders	8%
Andere reden	54%
Weet niet / geen antwoord	15%

* Respondenten konden meerdere antwoorden geven. De percentages tellen daarom op tot meer dan 100%.
Bron: Verhuurdersenquête evaluatie campuscontracten, Companen (2010).

Een kwart van de verhuurders die campuscontracten niet aan zittende huurders aanbieden, geeft hiervoor (onder meer) als reden op: het geeft teveel administratieve rompslomp. Het omzetten van een regulier huurcontract naar een campuscontract is een minder eenduidig en transparant proces dan het afsluiten van een campuscontract bij het sluiten van de huurovereenkomst. Ook onbekendheid met de mogelijkheid om campuscontracten aan te bieden aan zittende huurders, of met de exacte werkwijze daarbij, speelt voor een deel van de verhuurders een rol. De helft van de verhuurders noemt (daarnaast) een andere reden, bijvoorbeeld dat zij al voor de mogelijkheid van campuscontracten werkten met een soortgelijke contractvorm. Aangezien deze contractvorm

sterk lijkt op het campuscontract, kiezen sommige verhuurders ervoor om in voorkomende gevallen het oorspronkelijke contract te handhaven. Let wel: het betreft dan al contracten met een clause die bepaalt dat de huurder de woning moet verlaten als de studie wordt beëindigd.

Tijdens de diepte-interviews komt nog een andere reden naar voren voor het niet aanbieden van campuscontracten aan zittende huurders: deze mogelijkheid is 'juridisch nog niet uitgekristalliseerd'. In de praktijk betekent dit dat de redelijkheid van het aanbieden van een campuscontract aan de zittende huurders mogelijk per geval getoetst moet worden. Verhuurders schrikken daar voor terug.

3.6. Beëindiging van de huurovereenkomst

De clause die het mogelijk maakt de huur te beëindigen van huurders die niet langer staan ingeschreven bij een onderwijsinstelling, brengt met zich mee dat verhuurders hierop moeten controleren. Als wordt vastgesteld dat een huurder niet langer staat ingeschreven, wordt de huurder aangeschreven. Vervolgens is er een wettelijke termijn van drie maanden waarin de huurder een bewijs van inschrijving kan overleggen. Afhankelijk van de studieduur bedraagt de opzegtermijn drie tot maximaal zes maanden.

Niet altijd strikt toezicht bij aflopen campuscontract

Verhuurders die campuscontracten aanbieden, houden niet allemaal strikt toezicht op het binnen een bepaalde termijn verhuizen door studenten die hun studie hebben afgesloten:

- Sommige verhuurders controleren niet of nauwelijks. Studenten verhuizen vanzelf, of verhuurders vinden het prima dat afgestudeerden een baan zoeken en nog één à twee jaar in de studentenwoning blijven wonen.
- Veel verhuurders houden nauwgezet toezicht bij het aflopen van campuscontracten. De grote studentenhuisevesters zijn hierin heel duidelijk. Soms is er wel coulance ten aanzien van de termijn waarbinnen studenten met een campuscontract moeten verhuizen. Dit komt bijvoorbeeld voor als een student die overstapt naar een andere studie tijdelijk zijn inschrijving onderbreekt om studietijd te sparen.
- Een aantal verhuurders maakt het nu voor het eerst mee dat campuscontracten aflopen en dat er controles gaan plaatsvinden. Zij bevinden zich in de fase dat zij geconfronteerd gaan worden met gevallen die in een grijs gebied vallen, en moeten bepalen hoe coulant of hoe strikt zij zich opstellen.

Studenten verdeeld over opzegtermijn bij campuscontract

Studenten is gevraagd hoe zij denken over de wettelijke opzegtermijn van het huurcontract als blijkt dat zij hun studie hebben beëindigd.

Tabel 3.5: Mening over termijn van zoeken andere woonruimte door studenten met campuscontract (studenten die bekend zijn met campuscontracten)

Mening over termijn van zoeken andere woonruimte door studenten met campuscontract	%
Te kort	44%
Te lang	1%
Niet te kort en niet te lang	53%
Weet niet / geen antwoord	2%
Totaal	100%

Bron: Studentenenquête evaluatie campuscontracten, Companen (2010).

Ruim 40% van de studenten die campuscontracten kennen, vindt de wettelijke opzegtermijn te kort. Dit zijn vooral ouderejaars studenten en / of studenten die zich al aan het oriënteren zijn op woonruimte voor na de studie. Zij vinden een termijn van een jaar realistischer: afgestudeerden moeten immers zowel een baan als een andere woning zoeken. Volgens een iets groter deel van de studenten (53%) is de wettelijke opzegtermijn lang genoeg.

Overigens, er wordt bij grote sociale verhuurders en studentenhuysvesters veel aandacht besteed aan voorlichting over de contractduur van het campuscontract. Studenten wordt uitgebreid verteld dat zij zich tijdig moeten inschrijven voor een reguliere woning. Een van de studentenhuysvesters waarmee is gesproken, ging daarin zelfs zo ver dat de student bij inschrijving voor een studentenwoning automatisch werd ingeschreven als woningzoekende voor een reguliere woning, waarbij het inschrijfgeld van de studentenhuysvester werd verhoogd met de kosten voor het inschrijven bij het reguliere woningzoekendensysteem. Men is hier op teruggekomen, omdat veel studenten na hun studie elders werk vinden en vaak aan het begin van hun studie al weten dat zij niet in de plaats van hun studie zullen blijven wonen.

Veelal uniforme werkwijze bij controles campuscontracten

Efficiënte controle via bestandkoppeling

Meerdere grote studentenhuysvesters werken bij de controles rond campuscontracten samen met de onderwijsinstellingen in hun werkgebied. Daarbij leveren de onderwijsinstellingen gegevens aan de verhuurders over studieafrodingen en studiestakingen of leveren de verhuurders hun huurdersbestand aan en krijgen zij terug wie nog bij de onderwijsinstelling staat ingeschreven. Deze geautomatiseerde controle werkt in de praktijk erg efficiënt. Voorkomen wordt dat van elke student een inschrijvingsbewijs moet worden opgevraagd en gecontroleerd.

Overigens kunnen niet alle onderwijsinstellingen de gevraagde gegevens even gemakkelijk uit hun administratie halen. Dit vraagt dan extra (hand)werk.

Een nog betere manier om te achterhalen of huurders nog studeren, zou bestaan uit een koppeling met de bestanden van DUO, de organisatie die de studiefinanciering verzorgt. Verschillende verhuurders geven aan dat ze graag gebruik zouden maken van deze bestanden en er zijn hierover in het verleden ook gesprekken gevoerd. Ook KENCES wijst er op dat partijen die werken met campuscontracten zeer gebaat zouden zijn bij het gebruik van de bestanden van DUO. DUO verleent vooralsnog echter geen medewerking op dit punt (vanwege de privacy).

Aanschrijving

Als er een (al dan niet automatische) selectie heeft plaatsgevonden van studenten die niet meer studeren, komt het communicatieproces op gang. Bij veel verhuurders bestaat dit indien nodig uit meerdere brieven, met de vraag aan de huurder om een studiebewijs te overleggen, de eventuele huuropzegging en de eventuele aankondiging van een gerechtelijke procedure. Ook contact via telefoon, e-mail of een complexbeheerder kan deel uit maken van het traject.

Periodiciteit controle en handhaving

Verhuurders starten vaak met het communicatietraject in het najaar (oktober), zodat de woonruimte voor de zomer beschikbaar komt, voor een nieuwe lichter studenten. Studenten met een campuscontract die hun studie afsluiten, reageren tijdens verschillende fasen van het proces op de communicatie van de verhuurder over de eventuele huuropzegging. Sommige studenten zeggen al voor de eerste brief spontaan de huur op, terwijl anderen een aanschrijving afwachten. Weinig studenten laten het aankomen op de laatste stappen: de aankondiging of daadwerkelijke uitvoering van een gerechtelijke procedure. De werkwijze bij het aflopen van campuscontracten krijgt steeds meer bekendheid bij studenten en leidt er toe dat men zelf vaker het initiatief neemt de huur op te zeggen.

Gerechtelijke procedures worden zeldzamer

In het uiterste geval kan een student de beëindiging van het campuscontract aanvechten bij de rechter.

Tabel 3.6: Ervaring met gerechtelijke procedure bij studentenwoning met campuscontract (verhuurders die campuscontracten gebruiken)

Ervaring met gerechtelijke procedure bij studentenwoning met campuscontract?	%
Ja	43%
Nee	57%
Weet niet / geen antwoord	0%
Totaal	100%

Bron: Verhuurdersenquête evaluatie campuscontracten, Companen (2010).

Ruim 40% van de verhuurders geeft aan ervaring te hebben met een gerechtelijke procedure bij een studentenwoning die met campuscontract is verhuurd. Deze grote, sociale verhuurders namen gerechtelijke stappen, omdat studenten na afronding van de studie weigerden te verhuizen en / of omdat studenten geen studiebewijs konden overleggen. Het zijn vaak studenten die tijdens het communicatietraject rond het aflopen van het campuscontract nergens op reageerden. Geregeld zijn dit studenten die zijn 'vastgelopen' (studie, persoonlijk).

Al in de tijd voor het campuscontract een wettelijke basis kreeg, hebben verhuurders met voorlopers van deze contractvorm, gerechtelijke procedures gevoerd. Daarbij zijn de verhuurders altijd in het gelijk gesteld. Op 15 juli 2006 is 'jurisprudentie omgezet naar wet', waardoor meer helderheid is ontstaan en het voor verhuurders gemakkelijker is geworden om de huur op te zeggen van studenten die niet meer studeren. Studenten kennen de werking van het campuscontract en hun 'rechten en plichten' steeds beter. Het aantal gerechtelijke procedures is daardoor de afgelopen jaren beperkt gebleven, tot hoogstens enkele per verhuurder per jaar. Omdat verhuurders ook daarbij altijd in het gelijk zijn gesteld, hebben de gerechtelijke stappen tot nu toe geen aanleiding gevormd tot het wijzigen van het beleid met betrekking tot campuscontracten.

Geen verhuiskostenvergoeding, soms wel vervangende woonruimte

Geen van de verhuurders die bij het onderzoek zijn betrokken geeft studenten met een campuscontract die hun studie hebben afgesloten een verhuiskostenvergoeding. Alleen bij een noodzakelijke verhuizing, bijvoorbeeld in verband met sloop, is dit aan de orde. Sommige verhuurders bieden passende vervangende woonruimte aan uit het eigen bezit. Maar veel verhuurders hebben deze mogelijkheid niet binnen hun bezit. Dit geldt zeker voor de toegespitste studentenhuysvesters, die doorgaans helemaal geen regulier bezit hebben.

Verhuurders proberen studenten met een campuscontract zoals al aangegeven wel op een andere manier te helpen bij de zoektocht naar vervangende woonruimte. Ze stimuleren studenten doorgaans zich in te schrijven als regulier woningzoekende.

Soms maken verhuurders van studentenhuysvesting afspraken met andere verhuurders om afgestudeerden vervangende woonruimte te kunnen aanbieden. Er worden dan bijvoorbeeld complexen aangewezen waar afgestudeerden terecht kunnen. Of er zijn initiatieven om (gezamenlijk) starterswoningen (huur of koop) te ontwikkelen, waarop afgestudeerden al dan niet met voorrang kunnen inschrijven.

“Door deze initiatieven om vervangende huysvesting te bieden aan afgestudeerden, is de keten van campuscontracten helemaal rond.”

Maar: het actief ondersteunen van studenten met een campuscontract, bij de zoektocht naar andere woonruimte, maakt ook een discussie los. Verhuurders en gemeenten geven aan dat studenten hierdoor ‘positief worden gediscrimineerd’ ten opzichte van niet-studerende jongeren. Niet alle verhuurders en gemeenten vinden het wenselijk om onderscheid te maken tussen studerende en niet-studerende jongeren. Het kan een reden zijn om niet te werken met campuscontracten. Daar staat tegenover dat sommige gemeenten een groot belang hechten aan het binden van hoogopgeleiden aan de gemeente. Daarin past juist wel het actief aanbieden van passende woonruimte na afstuderen. Het startersvraagstuk leeft sterk, en afgestudeerden vormen slechts één groep starters. De vraag komt naar boven wat de inspanningen voor studenten betekenen voor de positie van niet-studerende jongeren op de woningmarkt. In het hoofdstuk over het effect van campuscontracten wordt hierop nader teruggekomen.

3.7. Extra uitvoeringskosten door campuscontracten

De aard van het campuscontract heeft in zich dat periodiek getoetst moet worden of de huurder nog recht heeft op het bewonen van de gehuurde woning. Dit betekent dat een verhuurder moet controleren en handhaven of de bepalingen van het contract worden nageleefd. Bij verhuurders is nagegaan of aan het werken met campuscontracten extra uitvoeringskosten zijn verbonden en of die eventuele kosten worden doorberekend aan de huurder.

Bijna helft verhuurders geeft aan extra kosten te maken door campuscontracten

Vier op de tien verhuurders die campuscontracten aanbieden, geven in de verhuurders-enquête aan dat er extra (uitvoerings)kosten verbonden zijn aan het werken met campuscontracten. Het gaat om grote, sociale verhuurders.

Tabel 3.7: Extra (uitvoerings)kosten verbonden aan campuscontracten (verhuurders die campuscontracten gebruiken)

Extra (uitvoerings)kosten verbonden aan campuscontracten?	%
Ja	43%
Nee	50%
Weet niet / geen antwoord	7%
Totaal	100%

Bron: Verhuurdersenquête evaluatie campuscontracten, Companen (2010).

Extra kosten vooral voor administratie, personeel en juridische ondersteuning

Studentenhuisvesters geven tijdens de diepte-interviews aan dat de extra (uitvoerings)kosten bij campuscontracten bestaan uit:

- Training en inzet / tijd van de eigen medewerkers.
- Controle en handhaving (administratie, automatisering, briefwisseling).
- Juridische kosten (advies, eventuele gerechtelijke procedures).
- Communicatie over het campuscontract richting studenten.

De studentenhuisvesters rekenen de extra uitvoeringskosten bij campuscontracten niet door in de huur. Deze kosten horen in hun optiek bij de kosten voor de reguliere bedrijfsvoering. En:

“Het bevorderen van de doorstroming is belangrijker dan de doorberekening van de kosten.”

“Het beschikbaar houden van de voorraad studentenwoningen voor de beoogde doelgroep betekent ook dat minder studentenwoningen gebouwd hoeven worden.”

Voor de commerciële verhuurders vallen de extra kosten door campuscontracten naar eigen zeggen mee. Ze geven aan dat het voor hen nauwelijks tot extra werk leidt. Dit hangt uiteraard samen met de schaal waarop campuscontracten door commerciële verhuurders worden toegepast.

Uit de gesprekken met verhuurders die extra kosten maken door het gebruik van campuscontracten, blijkt dat zij dit niet als een belemmering ervaren. De voordelen van het campuscontract zijn voor hen doorslaggevend.

3.8. Alternatieve contractvormen

Verhuurders werken (ook) met andere contractvorm(en) voor afdwingen tijdelijke woonduur

Tabel 3.8: Werken met andere contractvorm, naast campuscontracten (verhuurders die campuscontracten gebruiken)*

Werken met andere contractvorm voor opzeggen huur studenten, naast campuscontracten?	%
Ja	21%
Nee	71%
Weet niet / geen antwoord	7%
Totaal	100%

Bron: Verhuurdersenquête evaluatie campuscontracten, Companen (2010).

Circa 20% van de verhuurders die campuscontracten aanbieden, werkt daarnaast met een andere contractvorm die het mogelijk maakt om de huur op te zeggen van studenten die hun studie hebben afgesloten. Dit zijn uitsluitend grote, sociale verhuurders (inclusief de studentenhuysvesters).

Tabel 3.9: Werken met andere contractvorm, vergelijkbaar met campuscontracten (verhuurders die geen campuscontracten gebruiken)

Werken met andere contractvorm voor opzeggen huur studenten, vergelijkbaar met campuscontracten?	%
Ja	18%
Nee	75%
Weet niet / geen antwoord	8%
Totaal	100%

Bron: Verhuurdersenquête evaluatie campuscontracten, Companen (2010).

Van de ondervraagde verhuurders die geen campuscontracten aanbieden, werkt een vijfde wel met een andere contractvorm die het mogelijk maakt om de huur op te zeggen van studenten die hun studie hebben afgesloten.

Vooral contracten vergelijkbaar met campuscontract en Short Stay-contracten

Voorkomende contractvormen die verhuurders inzetten naast, of in de plaats van, campuscontracten, zijn:

- Contracten waarvan de bepalingen sterk lijken op die van het campuscontract. Dit kan een voorloper van het wettelijk geborgde campuscontract zijn, waarvan nog niet alle contracten zijn 'omgezet' naar het wettelijke contract, of een eigen versie van het campuscontract, die naar tevredenheid functioneert.
- Short Stay-contracten voor buitenlandse studenten. Deze contracten hebben doorgaans betrekking op een korte huurperiode van maximaal één jaar. Het gaat vaak om gemeubileerde woningen.
- Contracten naar aard van korte duur, voor de verhuur van woningen voor korte tijd (in verband met sloop, renovatie, bijvoorbeeld op basis van de Leegstandswet).

3.9. Verhuur aan niet-studenten

Verhuur studentenwoningen aan niet-studenten geen zeldzaamheid, nauwelijks contractvorm hiervoor die versnelde opzegging mogelijk maakt

Tabel 3.10: Verhuren van studentenwoningen aan niet-studenten (alle verhuurders)*

Verhuren van studentenwoningen aan niet-studenten?	%
Ja, aan niet-studenten die bij aanvang van het huurcontract nog wel studeerden	28%
Ja, aan niet-studenten die bij aanvang van het huurcontract niet studeerden	31%
Nee	46%
Weet niet / geen antwoord	6%

* Respondenten konden meerdere antwoorden geven. De percentages tellen daarom op tot meer dan 100%.
Bron: Verhuurdersenquête evaluatie campuscontracten, Companen (2010).

Bijna de helft van alle ondervraagde verhuurders geeft in de verhuurdersenquête aan wel eens studentenwoningen aan niet-studenten te verhuren. Het gaat daarbij zowel om studenten die na beëindiging van hun studie in hun studentenwoning zijn blijven wonen als om jongeren die bij aanvang van het huurcontract niet studeerden. Veelal werken verhuurders bij de verhuur aan niet-studenten *niet* met een contractvorm die het mogelijk maakt om de woning versneld leeg te krijgen als het aantal studenten aantrekt.

Een deel van de verhuurders verhuurt studentenwoningen aan niet-studenten (ex-studenten, werkende jongeren), omdat dit zittende huurders zijn van voor de invoering van (een voorloper van) het campuscontract. Niet alle verhuurders zien even strikt toe op de termijn waarbinnen studenten hun woning moeten verlaten, waardoor afgestudeerden er nog een periode (met wederzijds goedvinden) blijven wonen. Hierbij speelt de ruimte op de woningmarkt voor studentenwoningen in verschillende studentensteden mede een rol. En sommige verhuurders willen geen onderscheid maken tussen studerende en niet-studerende jongeren.

3.10. Resumé

Omvang van het gebruik van campuscontracten

- Verhuurders die campuscontracten gebruiken doen dit vaak voor een groot deel van hun bezit aan studentenwoningen. Gemiddeld betreft het 80% van het bezit.
- Bij de bepaling of een woning met een campuscontract wordt verhuurd, is het belangrijkste criterium of het in de optiek van de verhuurder een specifieke studentenwoning betreft.

Samenwerking tussen verhuurders en andere partijen

- Er wordt door verhuurders geregeld overlegd met andere verhuurders, gemeenten, onderwijsinstellingen en huurdersbelangenorganisaties over het gebruik van campuscontracten. Echte afspraken hierover worden doorgaans gemaakt tussen verhuurders en onderwijsinstellingen.

Huurprijsbeleid bij campuscontracten

- Verhuurders voeren nagenoeg geen ander huurprijsbeleid voor woningen die met een campuscontract worden verhuurd dan voor woningen met een regulier huurcontract.

- Verhuurders zien geen reden studenten met een campuscontract te compenseren. De beschikbaarheid van voldoende betaalbare huisvesting is een compensatie op zich.

Campuscontracten voor zittende huurders

- Verhuurders die werken met campuscontracten bieden deze contracten voornamelijk aan bij een nieuwe huurovereenkomst.
- Redenen om campuscontracten niet aan zittende huurders aan te bieden, zijn: onbekendheid met de mogelijkheid, afkeer van de administratieve rompslomp die het met zich meebrengt, geen *formeel* campuscontract aanbieden aan zittende huurders, omdat deze al huren met een voorloper van het campuscontract, of het aanbieden van campuscontracten aan zittende huurders is juridisch nog niet uitgekristalliseerd.

Beëindiging van de huurovereenkomst

- Gerechtelijke procedures over de beëindiging van een campuscontract zijn in beperkte mate gevoerd (met name in de begintijd, toen het campuscontract nog geen wettelijke basis had). Daarbij zijn de verhuurders altijd in het gelijk gesteld. De gerechtelijke procedures worden in de beleving van de verhuurders ook zeldzamer naarmate het campuscontract meer ingeburgerd raakt.
- Studenten worden niet gecompenseerd voor verhuiskosten als zij hun studentenwoning moeten verlaten. Wel zijn er verhuurders die studenten helpen bij het vinden van vervangende woonruimte.

Extra uitvoeringskosten

- Veel verhuurders geven aan dat het campuscontract extra uitvoeringskosten met zich meebrengt. De studentenhuisvesters rekenen de extra uitvoeringskosten bij campuscontracten niet door in de huur.

Alternatieve contractvormen

- Een klein deel van de verhuurders die campuscontracten aanbieden, alsook van de verhuurders die geen formele campuscontracten gebruiken, verhuurt (ook) woningen met een andere contractvorm die het mogelijk maakt de huur op te zeggen na beëindiging van de studie.
- Daarnaast hanteren veel verhuurders Short Stay-contracten.

Verhuur aan niet-studenten

- Bijna de helft van de verhuurders geeft aan wel eens studentenwoningen aan niet-studenten te verhuren. Het gaat daarbij zowel om studenten die na beëindiging van hun studie in hun studentenwoning zijn blijven wonen als om jongeren die bij aanvang van het huurcontract niet studeerden.

4. Effect van het campuscontract

4.1. Inleiding

Dit laatste hoofdstuk gaat over het effect van campuscontracten. In hoeverre dragen campuscontracten bij aan de beoogde snellere doorstroming en beschikbaarheid van de voorraad studentenwoningen voor de doelgroep? Hierbij wordt apart aandacht besteed aan de inschatting en beoordeling van de effecten door verhuurders, studenten en gemeenten. Deze verschillende partijen zien niet altijd in gelijke mate effect en ook niet alleen de beoogde effecten. Campuscontracten kunnen soms ook 'neveneffecten' hebben, bijvoorbeeld op de positie van niet-studerende jongeren op de woningmarkt. Het hoofdstuk bestaat daarom uit twee delen: de beoogde effecten en de neveneffecten van campuscontracten.

4.2. Beoogde effecten van campuscontracten

Met de invoering van het campuscontract werd beoogd een instrument beschikbaar te stellen waarmee het mogelijk wordt de doorstroming binnen de voorraad studentenwoningen te verhogen en te borgen dat studentenwoningen daadwerkelijk bewoond worden door studenten. In deze paragraaf worden de effecten beschreven van de invoering van het campuscontract, die uiting geven aan de mate waarin deze doelstellingen worden gehaald.

Op voorhand moet worden aangetekend dat een eenduidige kwantificering van het effect van campuscontracten op grond van het uitgevoerde onderzoek niet gegeven kan worden. Dit hangt deels samen met de fase waarin veel verhuurders zich bevinden: verhuurders die in 2007 zijn gestart met het aanbieden van campuscontracten, hebben nu voor het eerst te maken met het aflopen van campuscontracten en gaan de eerste ronde van controle en handhaving in. Ook speelt mee dat een objectieve nulmeting van de situatie van voor de invoering van campuscontracten ontbreekt en dat verschillende verhuurders in verschillende mate inzicht hebben in de effecten.

Om toch een inschatting te kunnen maken, is partijen gevraagd naar de volgende indicatoren van het effect van de campuscontracten:

- *Verandering in het inschrijfgedrag van studenten voor een reguliere huurwoning.* Het feit dat studenten hun inschrijfgedrag aanpassen, geeft een indicatie van het ingeburgerd raken van het campuscontract.
- *Toename van het aantal studenten dat uit eigen beweging de huur opzegt.* Als meer studenten het niet aan laten komen op een aanschrijving, maar handelen naar het campuscontract, zal het vaker voorkomen dat studenten uit eigen beweging de huur opzeggen als hun studie ten einde is.
- *Afname van de gemiddelde woontijd bij studentenhuisvesters.* Als het campuscontract effect krijgt, neemt het aantal studenten dat na de studie in de studentenwoning blijft wonen af. Dit heeft als gevolg dat de gemiddelde woontijd van studenten in een studentenwoning afneemt en uiteindelijk de lengte van een studie (vrijwel) niet meer overstijgt.

- *Toename van de gemiddelde mutatiegraad onder studentenwoningen.* Als het campuscontract effect krijgt, neemt de mutatiegraad onder studentenwoningen toe. Tenminste, als voorheen sprake was van het blijven wonen in een studentenwoning na beëindiging van de studie. Dat dit het geval was mag worden aangenomen, aangezien dat een van de redenen was om het campuscontract in het leven te roepen.
- *Afname van uitschieters in de leeftijd van bewoners van een studentenwoning.* Met de controle en handhaving op de bepalingen uit het campuscontract zal het steeds minder vaak voorkomen dat mensen na hun afgeronde of afgebroken studie nog jaren in hun studentenwoning blijven wonen. Dit betekent dat er steeds minder uitschieters te zien zijn in de leeftijd van de bewoners van studentenwoningen.
- *Afname van het aantal bewoners dat bij controle ten onrechte in een studentenwoning blijkt te wonen.* Als het campuscontract effect heeft, en studenten er ook naar gaan handelen en zelf hun huur opzeggen als zij hun studie hebben beëindigd, zullen de verhuurders bij controle steeds minder misstanden aantreffen.

Studenten met campuscontract eerder op zoek naar woonruimte voor na studie?

Uit het zoekgedrag van studenten op de reguliere woningmarkt kan worden afgeleid of het campuscontract is 'geland' bij studenten. Immers, als het campuscontract de norm is geworden en studenten zich bewust zijn van hun rechten en plichten, zullen zij eerder anticiperen op het aflopen van hun huurcontract.

Tabel 4.1: Invloed van campuscontracten op zoektocht van studenten naar woonruimte voor na de studie (verhuurders die bekend zijn met campuscontracten)

Invloed van campuscontracten op zoektocht van studenten naar woonruimte voor na de studie	%
Studenten met een campuscontract gaan eerder op zoek dan studenten zonder een campuscontract	55%
Studenten met een campuscontract gaan later op zoek dan studenten zonder een campuscontract	0%
Dat maakt geen verschil	15%
Weet niet / geen antwoord	30%
Totaal	100%

Bron: Verhuurdersenquête evaluatie campuscontracten, Companen (2010).

Uit de verhuurdersenquête blijkt dat ruim de helft van de ondervraagde verhuurders die bekend zijn met campuscontracten, ziet dat studenten met een campuscontract op een eerder moment tijdens hun studie op zoek gaan naar woonruimte voor na de studie dan studenten met een regulier huurcontract.

Tabel 4.2: Invloed van campuscontracten op zoektocht van studenten naar woonruimte voor na de studie (studenten die bekend zijn met campuscontracten)

Invloed van campuscontracten op zoektocht van studenten naar woonruimte voor na de studie	%
Studenten met een campuscontract gaan eerder op zoek dan studenten zonder een campuscontract	61%
Studenten met een campuscontract gaan later op zoek dan studenten zonder een campuscontract	1%
Dat maakt geen verschil	27%
Weet niet / geen antwoord	11%
Totaal	100%

Bron: Studentenenquête evaluatie campuscontracten, Companen (2010).

Zes op de tien ondervraagde studenten die campuscontracten kennen, zien dat studenten met een campuscontract op een eerder moment tijdens hun studie op zoek gaan naar een woning voor na hun studie.

Echter, het campuscontract lijkt nauwelijks van invloed op het inschrijfgedrag van de individuele student. Van de ondervraagde studenten is 40% zich op dit moment zelf al aan

het oriënteren op woonruimte voor na de studie. Maar liefst 80% van de studenten met verhuisplannen, staat ingeschreven als woningzoekende bij een woningcorporatie of gemeente. Volgens de ingeschrevenen met een campuscontract, zouden zij zich echter *niet* eerder of later hebben ingeschreven als woningzoekende als ze geen campuscontract hadden gehad. Het is de vraag in hoeverre dit als een sociaal wenselijk antwoord moet worden aangemerkt. Het is de nadrukkelijke ervaring van onder meer DUWO dat het van groot belang is studenten te blijven wijzen op de consequenties van een campuscontract en het belang van het tijdig op zoek gaan naar vervangende woonruimte.

Steeds meer studenten handelen naar het campuscontract

Verhuurders die al langer werken met een vorm van campuscontracten, geven aan dat studenten met een aflopend campuscontract, steeds vaker bij afronding van hun studie de huur opzeggen. Als ze dit al niet spontaan doen, voor de eerste brief van de verhuurder, dan laten ze het vaak 'minder ver komen' dan voorheen. Een deel van de studenten is er dus meer en eerder alert op dat er andere woonruimte moet worden gezocht. Zij handelen naar het campuscontract.

Campuscontract heeft naar mening van verhuurders en studenten de beoogde effecten

Verhuurders en studenten is rechtstreeks gevraagd of zij van mening zijn dat campuscontracten bijdragen aan de doorstroming binnen de voorraad studentenwoningen en het beschikbaar komen van studentenwoningen voor de doelgroep.

Tabel 4.3: Bijdrage van campuscontracten aan bewoning beschikbare studentenwoningen door studenten en aan betere beschikbaarheid huisvesting voor nieuwe studenten (verhuurders die bekend zijn met campuscontracten)

Bijdrage van campuscontracten aan bewoning beschikbare studentenwoningen door studenten en aan betere beschikbaarheid huisvesting voor nieuwe studenten?	%
Ja, zeker wel	39%
Ja, waarschijnlijk wel	45%
Misschien	0%
Nee, waarschijnlijk niet	3%
Nee, zeker niet	0%
Weet niet / geen antwoord	12%
Totaal	100%

Bron: Verhuurdersenquête evaluatie campuscontracten, Companen (2010).

Acht op de tien verhuurders die bekend zijn met het campuscontract, zijn van mening dat campuscontracten er aan bijdragen dat de beschikbare voorraad studentenwoningen daadwerkelijk door studenten wordt bewoond, en meer studentenwoningen beschikbaar komen voor startende studenten.

Tabel 4.4: Mening over mogelijkheid verhuurders tot opzeggen huur van studenten die studie afsluiten (studenten die bekend zijn met campuscontracten)

Mening over mogelijkheid verhuurders tot opzeggen huur van studenten die studie afsluiten	%
Redelijk	89%
Onredelijk	7%
Weet niet / geen antwoord	4%
Totaal	100%

Bron: Studentenenquête evaluatie campuscontracten, Companen (2010).

Ook studenten denken dat campuscontracten de doorstroming bevorderen en dat door campuscontracten studentenwoningen ook daadwerkelijk worden bewoond door de doel-

groep: studenten. Daarom is er vanuit studenten veel bijval voor de centrale gedachte van campuscontracten: negen op de tien studenten die campuscontracten kennen, vinden het redelijk dat verhuurders (met inachtneming van een zekere opzegperiode) de huur kunnen opzeggen van studenten die hun studie beëindigen.

Effecten campuscontract (nog) niet altijd te kwantificeren

De effecten van campuscontracten zijn zoals aangegeven niet altijd goed te meten of te kwantificeren. Wat al wel blijkt:

- Studenten met een campuscontract zien steeds meer en eerder in dat ze moeten verhuizen en treffen hun maatregelen.
- Verhuurders die al langer werken met campuscontracten en voorlopers daarvan geven aan dat studenten vaker dan voorheen uit eigen beweging de huur opzeggen nadat hun studie is beëindigd.
- Verhuurders die al langer werken met campuscontracten en voorlopers daarvan geven aan dat de gemiddelde woontijd in hun bezit afneemt.
- De mutatiegraad van studentenwoningen is volgens verhuurders omhoog gegaan. Studentenwoningen komen versneld beschikbaar. Veel studenten gingen al uit eigen beweging weg, maar dat gebeurt nu sneller na het beëindigen van de studie.
- Sommige verhuurders die al langer met campuscontracten of voorlopers daarvan werken, geven aan dat er minder veel oudere bewoners zijn, die overduidelijk niet studeren. Er zijn minder uitschieters in de leeftijd van bewoners van studentenwoningen van deze verhuurders.
- Bij controle in het kader van campuscontracten blijken steeds minder bewoners ten onrechte in een studentenwoning te wonen.

Eindoordeel over campuscontracten overwegend positief

Verhuurders

Verhuurders, studenten en gemeenten zijn overwegend positief over de werking van campuscontracten. Zo zeggen de verhuurders:

“Het campuscontract is de optimale contractvorm om te bewerkstelligen dat studentenwoningen ook aan studenten worden verhuurd.”

“Het campuscontract is het ‘ei van Columbus’, als het gaat om de mogelijkheden om de doorstroming te bevorderen.”

“Het campuscontract is voor onze organisatie van groot belang, in de gespannen woningmarkt waarin wij werken.”

“Het campuscontract is een succes. Er is geen betere manier om dit te regelen.”

“Het campuscontract kost wat regelwerk, ook voor studenten, maar het levert mogelijkheden op voor de nieuwe instroom, die er altijd is.”

Studenten

Voor de helft van de studenten die campuscontracten kennen, slaat de balans door naar de voordelen. Dit blijkt uit de eindafweging van de voordelen en nadelen van campuscon-

tracten in de studentenenquête. Voor 37% van de studenten wegen de voordelen en nadelen van campuscontracten even zwaar. Een klein deel ziet vooral nadelen.

Gemeenten

Gemeenten zien als voordelen dat studentenwoningen behouden blijven voor studenten en dat eerstejaars studenten gemakkelijker aan woonruimte kunnen komen. Dat is positief voor het studieklimaat en voor de profilering van een stad als studentenstad.

4.3. Neveneffecten van campuscontracten

De introductie van campuscontracten kan ook onvoorziene neveneffecten met zich meebrengen. Het onderzoek wijst op enkele punten in de richting van dergelijke mogelijke neveneffecten.

Invloed campuscontracten op woningmarkt voor starters

Volgens sommige verhuurders kan door campuscontracten de druk op 'vervolghuisvesting' toenemen. Studenten met een campuscontract moeten hun studentenwoning verlaten en gaan dus op zoek naar vervangende woonruimte. Een deel van de verhuurders ondersteunt studenten met een campuscontract actief bij de zoektocht naar andere woonruimte, bijvoorbeeld door complexen aan te wijzen waar afgestudeerden terecht kunnen of door de ontwikkeling van starterswoningen, waarop afgestudeerden al dan niet met voorrang kunnen inschrijven. In gespannen woningmarktsituaties is de beschikbaarheid van vervangende woonruimte, zoals starterswoningen, een groot probleem. Het is voor studenten waarvan het campuscontract is afgelopen lang niet altijd eenvoudig om andere woonruimte te vinden. Studenten die zich melden op de woningmarkt richten zich op hetzelfde segment als jongeren die niet gestudeerd hebben. Beiden vissen in dezelfde kleine vijver. Als studenten ondersteund worden bij hun start op de woningmarkt, kan dit volgens sommige gemeenten verder ten koste gaan van niet-studerende jongeren die geen extra ondersteuning ontvangen.

Sommige verhuurders pleiten ervoor het gebruik van campuscontracten in gespannen woningmarktsituaties in een breder kader te plaatsen, waarin niet alleen studentenhuusvesting, maar ook passende vervolghuisvesting prioriteit krijgt. Daarbij moet volgens sommige gemeenten aandacht worden besteed aan de kansen van studenten én de kansen van niet-studerende jongeren op de woningmarkt.

Effect campuscontracten op binding afgestudeerden

Niet alle studentensteden voeren een actief beleid om studenten na de studie aan de gemeente of regio te binden. De binding geschiedt deels automatisch, doordat een stad bijvoorbeeld veel hoogwaardige en diverse werkgelegenheid biedt. Sommige gemeenten hebben een actief beleid voor ondernemende studenten die een eigen bedrijf willen starten.

Het is denkbaar dat campuscontracten ertoe kunnen leiden dat afgestudeerden de gemeente sneller verlaten, in steden die minder aantrekkelijk voor studenten zijn om na hun studie te blijven wonen. Immers, men moet snel na de studie een andere woning vinden en is ondertussen ook op zoek naar een baan. Als die niet zo makkelijk te vinden is en ook de huisvesting een probleem is, is de stap naar een andere gemeente kleiner. Daar-

om besteden veel gemeenten aandacht aan geschikte en betaalbare huisvesting voor studenten en starters.

Vier op de tien studenten geven in de studentenenquête aan, na de studie te willen blijven wonen in de stad waar ze nu ook wonen. Een nagenoeg even groot deel van de studenten heeft echter geen duidelijke voorkeur, maar laat het afhangen van de toekomstige baan. Deze studenten zijn in potentie aan de gemeente te binden. Gemeenten moeten dus ook inzetten op werkgelegenheid en vervolghuisvesting.

'Oneigenlijk' gebruik van campuscontracten

Het aanbieden van campuscontracten om studentenwoningen beschikbaar te krijgen en te houden voor de doelgroep, speelt hoofdzakelijk bij de sociale verhuurders. Bij de commerciële verhuurders komen we soms ook andere argumenten tegen voor het werken met campuscontracten. Het zijn argumenten die niet altijd geheel stroken met de gedachte van het campuscontract. Het komt in enkele gevallen voor dat commerciële verhuurders campuscontracten gebruiken om woonruimte tijdelijk te kunnen verhuren aan studenten, zonder de intentie om deze woonruimte beschikbaar te houden voor de studentendoelgroep. Maar: met een campuscontract mogen verhuurders alleen de huur opzeggen van een studentenwoning als zij die woning opnieuw verhuren aan een student. De verhuurders waarmee is gesproken waren zich hiervan niet bewust of maakten zich geen zorgen over de uitkomst van eventuele geschillen hierover.

Het is een ontwikkeling om in de gaten te houden, vinden ook de grote sociale verhuurders en studentenhuisevesters. Mocht het op grotere schaal gaan voorkomen dat campuscontracten om deze reden worden toegepast, dan valt te overwegen om het gebruik van campuscontracten alleen toe te staan voor bijvoorbeeld toegelaten instellingen.

4.4. Resumé

Effecten

- Om een inschatting te kunnen maken van de effecten van het campuscontract is partijen gevraagd naar de volgende indicatoren:
 - **Verandering in het inschrijfgedrag van studenten voor een reguliere huurwoning.**
Het blijkt dat ruim de helft van de ondervraagde verhuurders ziet dat studenten met een campuscontract op een eerder moment tijdens hun studie op zoek gaan naar woonruimte voor na de studie dan studenten met een regulier huurcontract.
 - **Toename van het aantal studenten dat uit eigen beweging de huur opzegt.**
Verhuurders die al langer werken met een vorm van campuscontracten, geven aan dat studenten met een aflopend campuscontract, steeds vaker bij afronding van hun studie de huur opzeggen.
 - **Afname van de gemiddelde woontijd bij studentenhuisevesters.**
Verhuurders die al langer werken met campuscontracten en voorlopers daarvan geven aan dat de gemiddelde woontijd in hun bezit afneemt.
 - **Toename van de gemiddelde mutatiegraad onder studentenwoningen.**
De mutatiegraad van studentenwoningen is volgens verhuurders omhoog gegaan. Studentenwoningen komen versneld beschikbaar. Veel studenten gingen

al uit eigen beweging weg, maar dat gebeurt nu sneller na het beëindigen van de studie.

- **Afname van uitschieters in de leeftijd van bewoners van een studentenwoning.**

Sommige verhuurders die al langer met campuscontracten of voorlopers daarvan werken, geven aan dat er minder veel oudere bewoners zijn, die overduidelijk niet studeren. Er zijn minder uitschieters in de leeftijd van bewoners van studentenwoningen van deze verhuurders.

- **Afname van het aantal bewoners dat bij controle ten onrechte in een studentenwoning blijkt te wonen.**

Bij controles in het kader van campuscontracten blijken steeds minder bewoners ten onrechte in een studentenwoning te wonen.

Neveneffecten

- Volgens sommige verhuurders kan door campuscontracten de druk op 'vervolghuisvesting' toenemen. Studenten met een campuscontract moeten hun studentenwoning verlaten en gaan dus op zoek naar vervangende woonruimte. Studenten die zich melden op de woningmarkt richten zich op hetzelfde segment als jongeren die niet gestudeerd hebben. Beiden vissen in dezelfde kleine vijver. Als studenten door verhuurders ondersteund worden bij hun start op de woningmarkt, kan dit volgens sommige gemeenten verder ten koste gaan van niet-studerende jongeren die geen extra ondersteuning ontvangen.
- Het komt in enkele gevallen voor dat commerciële verhuurders campuscontracten gebruiken om woonruimte tijdelijk te kunnen verhuren aan studenten, zonder de intentie om deze woonruimte beschikbaar te houden voor de studentendoelgroep.

Conclusie

- Verhuurders, studenten en gemeenten zijn overwegend positief over de werking van campuscontracten.
- Verhuurders noemen het campuscontract het optimale instrument om te bewerkstelligen dat studentenwoningen daadwerkelijk aan studenten worden verhuurd.
- Studenten zijn meer verdeeld in hun mening, maar de meesten zijn positief (de helft) of neutraal (ruim een derde).
- Gemeenten zien de positieve resultaten van het campuscontract. Woningen blijven behouden voor studenten en eerstejaars komen makkelijker aan woonruimte.

Bijlage 1: Vragenlijst verhuurdersenquête

Meedoen via internet?

Dit zijn uw gebruikersnaam en wacht-



woord:

Vragenlijst

Evaluatie campuscontracten

Maart / april 2010

Voor wie is deze vragenlijst bestemd: Verhuurders van (o.a.) studentenhuising

Instructie:

- De meeste vragen kunt u beantwoorden door het hokje aan te kruisen bij het door u gekozen antwoord.

Bij sommige vragen kunt u iets invullen op de stippellijn.

- Wilt u bij iedere vraag slechts 1 antwoord invullen? Wanneer u meerdere antwoorden mag invullen, staat dit vermeld.
- Waarschijnlijk hoeft u niet alle vragen in te vullen. Sommige vragen kunnen voor u niet van toepassing zijn. De route door de vragenlijst staat bij de vragen aangegeven.

Achtergrondkenmerken organisatie

1. Hoe is uw organisatie het best te omschrijven? Als een:

- Studentenhuisvester
- Woningcorporatie
- (Verhuur)makelaar
- Beleggingsmaatschappij
- Particuliere kamerverhuurder
- Kamerbemiddelingsbureau
- Algemeen woningbemiddelingsbureau
- Anders, namelijk:
.....
- Weet niet / geen antwoord

2. Hoeveel woningen / eenheden heeft uw organisatie in de verhuur?

- Aantal: **Indien "0" → Ga naar afsluiting**
- Weet niet / geen antwoord

3. Hoeveel studentenwoningen / -kamers heeft uw organisatie in de verhuur?

- Aantal: **Indien "0" → Ga naar afsluiting**
- Weet niet / geen antwoord

4. Welk type woning verhuurt uw organisatie aan studenten?
(Meerdere antwoorden mogelijk)

- Kamer in een studentenhuis / studentenflat
- Kamer bij een hospita
- Tijdelijke studentenwoning / kamer (bijv. in kantoorpand, sloopwoning, etc.)
- Zelfstandige huurwoning
- Anders, namelijk:
.....
- Weet niet / geen antwoord

5. In welke stad / steden biedt uw organisatie studentenhuisvesting aan?
(Meerdere antwoorden mogelijk)

- Amsterdam
- Rotterdam
- Utrecht
- Delft
- Eindhoven
- Enschede
- Groningen
- Leiden
- Nijmegen
- Maastricht
- Tilburg
- Wageningen
- Ergens anders, namelijk:
.....
- Weet niet / geen antwoord

Bekendheid met campuscontracten

6. Sinds 15 juli 2006 hebben verhuurders van studentenwoningen de mogelijkheid om zogenoemde campuscontracten af te sluiten. Een campuscontract is een contract waarmee verhuurders (met inachtneming van een zekere opzegperiode) de huur kunnen opzeggen als studenten hun studie afsluiten. De campuscontracten moeten er toe bijdragen dat de beschikbare studentenwoningen ook daadwerkelijk worden bewoond door studenten, en er meer huisvesting beschikbaar komt voor nieuwe studenten.

Bent u bekend met de mogelijkheid van campuscontracten?

- Ja → Ga naar vraag 8
- Nee → Ga naar vraag 7

7. U bent niet bekend met het bestaan van campuscontracten. Zojuist heeft u kunnen lezen wat een campuscontract is en waarvoor het is bedoeld. Kunt u aangeven wat uw eerste indruk is van campuscontracten?

Campuscontracten zijn **een goede contractvorm**; studentenwoningen zijn bedoeld voor studenten. Afgestudeerden moeten zo snel mogelijk andere woonruimte zoeken.

Campuscontracten zijn **geen goede contractvorm**; het valt voor afgestudeerden niet mee om andere woonruimte te vinden. Ze moeten de tijd krijgen om iets anders te zoeken.

Anders, namelijk:.....

Weet niet / geen antwoord

Na vraag 7 → Ga naar vraag 10

8. U bent bekend met het bestaan van campuscontracten. Verhuurt uw organisatie studentenwoningen / -kamers **met een campuscontract**?

Ja → Ga naar vraag 13

Nee → Ga naar vraag 9

Weet niet / geen antwoord → Ga naar vraag 10

Overwegingen om niet te werken met campuscontracten

9. Uw organisatie verhuurt geen studentenwoningen / -kamers met een campuscontract. Kunt u aangeven waarom uw organisatie geen campuscontracten aanbiedt?
(Meerdere antwoorden mogelijk)

Het geeft teveel administratieve rompslomp

Campuscontracten brengen extra (uitvoerings)kosten met zich mee

Het is onduidelijk wat een campuscontract precies inhoudt

In ons werkgebied kunnen **studenten** (redelijk) gemakkelijk woonruimte vinden

In ons werkgebied kunnen **afgestudeerden** moeilijk andere woonruimte vinden

Wij krijgen onze studentenwoningen / -kamers maar moeilijk gevuld

Wij werken met een andere contractvorm, die vergelijkbaar is met campuscontracten

Campuscontracten zijn geen goede contractvorm

Campuscontracten kunnen negatieve gevolgen hebben voor onze relatie met huurders

Ik heb geen vertrouwen in het beoogde effect van campuscontracten

Anders, namelijk:.....
.....

Weet niet / geen antwoord

10. Werkt uw organisatie met een andere contractvorm (geen campuscontract), die het mogelijk maakt om de huur op te zeggen van studenten die hun studie hebben afgesloten?

- Ja → Ga naar vraag 11
- Nee → Ga naar vraag 12
- Weet niet / geen antwoord → Ga naar vraag 12

11. Kunt u een omschrijving geven van deze contractvorm?

- Ja, namelijk:.....
- Weet niet / geen antwoord

12. Overweegt uw organisatie om in de toekomst wel campuscontracten te gaan aanbieden?

- Ja → Ga naar vraag 40
- Nee → Ga naar vraag 40
- Weet niet / geen antwoord → Ga naar vraag 40

Overwegingen om te werken met campuscontracten

13. Uw organisatie verhuurt studentenwoningen / -kamers met een campuscontract. Kunt u aangeven waarom uw organisatie campuscontracten aanbiedt?
(Meerdere antwoorden mogelijk)

- In ons werkgebied kunnen **studenten** moeilijk woonruimte vinden
- In ons werkgebied kunnen **afgestudeerden** (redelijk) gemakkelijk andere woonruimte vinden
- Anders, namelijk:.....
- Weet niet / geen antwoord

14. Werkt uw organisatie, naast campuscontracten, met een andere contractvorm die het mogelijk maakt om de huur op te zeggen van studenten die hun studie hebben afgesloten?

- Ja → Ga naar vraag 15
- Nee → Ga naar vraag 16
- Weet niet / geen antwoord → Ga naar vraag 16

15. Kunt u een omschrijving geven van deze contractvorm?

Ja, namelijk.....

Weet niet / geen antwoord

<i>Ervaringen met campuscontracten</i>

16. Wanneer is uw organisatie begonnen met het aanbieden van campuscontracten?

Datum / jaar:

Weet niet / geen antwoord

17. Verhuurt uw organisatie sinds de introductie van campuscontracten een groter aantal woningen / eenheden aan studenten, als u dat vergelijkt met de situatie daarvoor?

Ja, aantal is toegenomen

Nee, aantal is afgenomen

Geen verschil

Weet niet / geen antwoord

18. Welk percentage van de studentenwoningen / -kamers verhuurt uw organisatie gemiddeld met een campuscontract?

Percentage:

Weet niet / geen antwoord

19. Welke overwegingen spelen een rol binnen uw organisatie bij het bepalen van het aandeel studentenwoningen / -kamers dat wordt aangeboden met een campuscontract?

(Meerdere antwoorden mogelijk)

- Het woningtype
- De huurprijs
- De locatie / wijk
- De mate van spanning / ontspanning op de woningmarkt voor studenten
- De mate van spanning / ontspanning op de woningmarkt voor afgestudeerden
- Afspraken met de gemeente
- Afspraken met andere aanbieders van studentenhuysvesting
- Anders, namelijk:.....

- Weet niet / geen antwoord

20. Maakt uw organisatie afspraken met andere organisaties in het werkgebied, als het gaat om de bepaling van het aandeel studentenwoningen / -kamers dat wordt aangeboden met een campuscontract?

(Meerdere antwoorden mogelijk)

- Ja, met de gemeente
- Ja, met andere aanbieders van studentenhuysvesting
- Ja, met een andere organisatie, namelijk:.....

- Nee
- Weet niet / geen antwoord

21. Voert uw organisatie een ander huurprijsbeleid voor woningen met een campuscontract?

- Ja **→ Ga naar vraag 22**
- Nee **→ Ga naar vraag 24**
- Weet niet / geen antwoord **→ Ga naar vraag 24**

22. Hoe wijkt het huurprijsbeleid af voor woningen die uw organisatie met een campuscontract verhuurt?

- De huur is hoger bij campuscontracten
 - De huur is lager bij campuscontracten
 - Anders, namelijk:.....

 - Weet niet / geen antwoord
-

23. Kunt u aangeven wat hiervoor uw argumenten zijn?

Ja, namelijk:.....

Weet niet / geen antwoord

24. Kunt u aangeven wat de gemiddelde kale huur is die uw organisatie vraagt voor een studentenwoning **met een campuscontract**?

Bedrag:

Weet niet / geen antwoord

25. En wat is de gemiddelde kale huur die uw organisatie vraagt voor een studentenwoning **met een regulier huurcontract**?

Bedrag:

Weet niet / geen antwoord

26. Zijn er verschillen tussen studentenwoningen die uw organisatie aanbiedt met een campuscontract en studentenwoningen waarbij uw organisatie dat juist niet doet? Indien ja, wilt u deze verschillen a.u.b. *zo precies mogelijk* beschrijven?

Ja, namelijk:.....

Weet niet / geen antwoord

27. Verhuurders kunnen campuscontracten niet alleen aanbieden aan nieuwe huurders, maar ook aan zittende huurders. Maakt uw organisatie gebruik van de mogelijkheid om campuscontracten aan te bieden aan zittende huurders?

Ja

→ Ga naar vraag 28

Nee

→ Ga naar vraag 30

Weet niet / geen antwoord

→ Ga naar vraag 31

28. Kunt u aangeven waarom uw organisatie ook campuscontracten aanbiedt aan zittende huurders?

Ja, namelijk:.....

Weet niet / geen antwoord

29. Waarom besluiten zittende huurders in uw ervaring om een campuscontract te accepteren?

(Meerdere antwoorden mogelijk)

- Zij gaan minder huur betalen
- Er verandert toch niets voor ze (tot aan het moment van afsluiting van de studie)
- Anders, namelijk:.....
- Weet niet / geen antwoord

Na vraag 29 → Ga naar vraag 31

30. Kunt u aangeven waarom uw organisatie geen campuscontracten aanbiedt aan zittende huurders?

(Meerdere antwoorden mogelijk)

- Het geeft teveel administratieve rompslomp
- Het brengt extra (uitvoerings)kosten met zich mee
- Ik ben niet bekend met de mogelijkheid om campuscontracten aan te bieden aan zittende huurders
- Ik weet dat het kan, maar niet wat het precies inhoudt
- Het kan negatieve gevolgen hebben voor onze relatie met zittende huurders
- Anders, namelijk:.....

- Weet niet / geen antwoord

31. Zijn er voor uw organisatie **extra (uitvoerings)kosten** verbonden aan het werken met campuscontracten?

- Ja **→ Ga naar vraag 32**
- Nee **→ Ga naar vraag 33**
- Weet niet / geen antwoord **→ Ga naar vraag 33**

32. Kunt u aangeven waardoor deze extra (uitvoerings)kosten voor uw organisatie ontstaan?

- Ja, namelijk:.....
 - Weet niet / geen antwoord
-

33. Heeft uw organisatie te maken gehad met een gerechtelijke procedure bij een studentenwoning die met campuscontract is verhuurd?

- Ja → Ga naar vraag 34
 - Nee → Ga naar vraag 37
 - Weet niet / geen antwoord → Ga naar vraag 37
-

34. Kunt u kort aangeven wat de aanleiding was voor deze gerechtelijke procedure?

- Ja, namelijk:.....
- Weet niet / geen antwoord

35. Heeft uw organisatie naar aanleiding van deze gerechtelijke procedure wijzigingen aangebracht in het beleid met betrekking tot campuscontracten?

- Ja → Ga naar vraag 36
 - Nee → Ga naar vraag 37
 - Weet niet / geen antwoord → Ga naar vraag 37
-

36. Kunt u kort aangeven hoe het beleid met betrekking tot campuscontracten is gewijzigd?

- Ja, namelijk:.....
 - Weet niet / geen antwoord
-

37. Biedt uw organisatie studenten met een campuscontract, die hun studie hebben afgesloten, een verhuiskostenvergoeding?

- Ja → Ga naar vraag 38
 - Nee → Ga naar vraag 39
 - Weet niet / geen antwoord → Ga naar vraag 39
-

38. Kunt u aangeven wat gemiddeld de hoogte is van de betaalde verhuiskostenvergoeding?

- Bedrag:
 - Weet niet / geen antwoord
-

39. Biedt uw organisatie studenten met een campuscontract, die hun studie hebben afgesloten, passende vervangende woonruimte uit het eigen bezit?

- Ja
- Nee
- Weet niet / geen antwoord

Effect van campuscontracten

(Alleen indien bekend met campuscontracten)

40. Gaan studenten **met een campuscontract** volgens u eerder tijdens hun studie op zoek naar woonruimte voor na de studie, dan studenten **zonder campuscontract**?

- Studenten met een campuscontract gaan eerder op zoek dan studenten zonder een campuscontract
- Studenten met een campuscontract gaan later op zoek dan studenten zonder een campuscontract
- Dat maakt geen verschil
- Weet niet / geen antwoord

(Alleen indien bekend met campuscontracten)

41. Dragen campuscontracten er volgens u toe bij dat de beschikbare studentenwoningen ook daadwerkelijk worden bewoond door studenten, en er meer huisvesting beschikbaar komt voor nieuwe studenten?

- Ja, zeker wel
- Ja, waarschijnlijk wel
- Misschien
- Nee, waarschijnlijk niet
- Nee, zeker niet
- Weet niet / geen antwoord

Verhuren van studentenwoningen aan niet-studenten

42. Verhuurt uw organisatie wel eens studentenwoningen / -kamers aan **niet-studenten**, bijvoorbeeld vanwege ontspanning op de woningmarkt en / of om leegstand te voorkomen?

(Meerdere antwoorden mogelijk)

- Ja, aan niet-studenten die bij aanvang van het huurcontract **nog wel studeerden** → Ga naar vraag 43
- Ja, aan niet-studenten die bij aanvang van het huurcontract **niet studeerden** → Ga naar vraag 43
- Nee → Ga naar vraag 45
- Weet niet / geen antwoord → Ga naar vraag 45

43. Werkt uw organisatie daarbij met een contractvorm (geen campuscontract), die het mogelijk maakt om de woning versneld leeg te krijgen als het aantal studenten aantrekt?

- Ja → Ga naar vraag 44
- Nee → Ga naar vraag 45
- Weet niet / geen antwoord → Ga naar vraag 45

44. Kunt u een omschrijving geven van deze contractvorm?

- Ja, namelijk:.....
- Weet niet / geen antwoord

Opmerkingen / suggesties

45. Tot slot: heeft u nog opmerkingen of suggesties?

.....
.....

Hartelijk dank voor uw medewerking!

U kunt de ingevulde vragenlijst kosteloos terugsturen naar Companen:

Antwoordnummer 1215

6800 VB Arnhem

U kunt hiervoor gebruik maken van de bijgevoegde antwoordenvolop.

Bijlage 2: Vragenlijst studentenenquête

Definitieve vragenlijst evaluatie campuscontracten – studenten

Huidige woonsituatie

1. Ben je op dit moment bezig met een studie, ben je afgestudeerd, of gestopt met een studie?

- 1) Ik studeer → Ga naar vraag 2
- 2) Ik ben afgestudeerd → Ga naar vraag 3
- 3) Ik ben gestopt met mijn studie → Ga naar vraag 4
- 3) Weet niet / geen antwoord → Ga naar afsluiting

2. In welk jaar van je studie zit je?

- 1) ...^e jaar → Ga naar vraag 5
- 2) Weet niet / geen antwoord → Ga naar vraag 5

3. Hoeveel maanden geleden ben je afgestudeerd?

- 1) ... maanden geleden → Ga naar vraag 5
- 2) Weet niet / geen antwoord → Ga naar vraag 5

4. Hoeveel maanden geleden ben je gestopt met je studie?

- 1) ... maanden geleden
- 2) Weet niet / geen antwoord

5. Waar studeer(de) je?

- 1) Amsterdam
- 2) Rotterdam
- 3) Utrecht
- 4) Delft
- 5) Eindhoven
- 6) Enschede
- 7) Groningen
- 8) Leiden
- 9) Nijmegen
- 10) Maastricht
- 11) Tilburg
- 12) Wageningen
- 13) Ergens anders, namelijk: ...
- 14) Weet niet / geen antwoord

6. Waar woon je?

- 1) Amsterdam
- 2) Rotterdam
- 3) Utrecht
- 4) Delft
- 5) Eindhoven
- 6) Enschede
- 7) Groningen
- 8) Leiden
- 9) Nijmegen
- 10) Maastricht
- 11) Tilburg
- 12) Wageningen
- 13) Ergens anders, namelijk: ...
- 14) Weet niet / geen antwoord

7. Waarom heb je ervoor gekozen om daar te gaan wonen?

(Meerdere antwoorden mogelijk)

- 1) Ik volg(de) daar mijn studie
- 2) Ik kreeg daar woonruimte aangeboden
- 3) Het is makkelijk om er woonruimte te vinden
- 4) De woonruimte is er betaalbaar
- 5) Ik ben er geboren en getogen
- 6) Vanwege de nabijheid van voorzieningen (winkels, sportvoorzieningen, etc.)
- 7) Vanwege het uitgaansleven
- 8) Vanwege de studentenverenigingen
- 9) Het is makkelijk om er een bijbaan te vinden
- 10) Het is dicht bij familie of vrienden
- 11) Ik woon er bij mijn ouders
- 12) Anders, namelijk: ...
- 13) Weet niet / geen antwoord

8. In welk type woning woon je?

- 1) Kamer in een studentenhuus / studentenflat
- 2) Kamer bij een hospita
- 3) Kamer in onderhuur
- 4) Tijdelijke studentenwoning / kamer (bijv. in kantoorpand, sloopwoning, etc.)
- 5) Zelfstandige huurwoning (via woningcorporatie of particuliere verhuurder)
- 6) Zelfstandige koopwoning
- 7) Bij mijn ouders
- 8) Kraakpand
- 9) Anders, namelijk: ...
- 10) Weet niet / geen antwoord

9. Hoe lang woon je daar al?

- 1) Korter dan een half jaar
- 2) Tussen 6 en 12 maanden
- 3) Tussen 1 en 2 jaar
- 4) Tussen 2 en 3 jaar
- 5) Tussen 3 en 4 jaar
- 6) Tussen 4 en 5 jaar
- 7) Tussen 5 en 6 jaar
- 8) Meer dan 6 jaar
- 9) Weet niet / geen antwoord

Bekendheid met campuscontracten

10. Sinds 15 juli 2006 hebben verhuurders van studentenwoningen de mogelijkheid om zogenoemde campuscontracten af te sluiten. Een campuscontract is een contract waarmee verhuurders (met inachtneming van een zekere opzegperiode) de huur kunnen opzeggen als studenten hun studie afsluiten. De campuscontracten moeten er toe bijdragen dat de beschikbare studentenwoningen ook daadwerkelijk worden bewoond door studenten, en er meer huisvesting beschikbaar komt voor nieuwe studenten.

Ben je bekend met het bestaan van campuscontracten?

- 1) Ja → Ga naar vraag 12
- 2) Nee → Ga naar vraag 11

11. Je bent niet bekend met het bestaan van campuscontracten. Zojuist heb je kunnen lezen wat een campuscontract is en waarvoor het is bedoeld. Kun je aangeven wat jouw eerste indruk is van campuscontracten?

- 1) Campuscontracten zijn **een goede contractvorm**; studentenwoningen zijn bedoeld voor studenten. Afgestudeerden moeten zo snel mogelijk andere woonruimte zoeken.
- 2) Campuscontracten zijn **geen goede contractvorm**; het valt voor afgestudeerden niet mee om andere woonruimte te vinden. Ze moeten de tijd krijgen om iets anders te zoeken.
- 3) Anders, namelijk: ...
- 4) Weet niet / geen antwoord

Hierna: ga naar vraag 27

12. Je bent bekend met het bestaan van campuscontracten. Hoe ben je hiermee bekend geraakt?

(Meerdere antwoorden mogelijk)

- 1) Ik heb op dit moment zelf een campuscontract
- 2) Ik heb in het verleden een campuscontract gehad
- 3) Een vriend(in) / familielid / bekende heeft een campuscontract (gehad)
- 4) Ik heb er over gelezen op internet
- 5) Ik heb er over gelezen in een krant / tijdschrift
- 6) Ik heb er over gelezen in een folder / brochure / informatieblad
- 7) Ik heb er informatie over gekregen van de verhuurder
- 8) Anders, namelijk: ...
- 9) Weet niet / geen antwoord

Mening over campuscontracten

13. Vind je het redelijk of onredelijk dat verhuurders (met inachtneming van een zekere opzegperiode) de huur kunnen opzeggen van studenten die hun studie afsluiten?

- | | |
|------------------------------|--------------------|
| 1) Redelijk | → Ga naar vraag 14 |
| 2) Onredelijk | → Ga naar vraag 14 |
| 3) Weet niet / geen antwoord | → Ga naar vraag 15 |

14. Kun je dit antwoord toelichten?

- 1) Ja, namelijk: ...
- 2) Weet niet / geen antwoord

15. Huurders met een campuscontract hebben na het afsluiten van hun studie, afhankelijk van hun woonduur, minimaal zes tot negen maanden de tijd om andere woonruimte te zoeken. Wat vind je van deze termijn?

- | | |
|---------------------------------|--------------------|
| 1) Te kort | → Ga naar vraag 16 |
| 2) Te lang | → Ga naar vraag 16 |
| 3) Niet te kort en niet te lang | → Ga naar vraag 17 |
| 4) Weet niet / geen antwoord | → Ga naar vraag 17 |

16. Kun je dit antwoord toelichten?

- 1) Ja, namelijk: ...
- 2) Weet niet / geen antwoord

17. Stel dat jij kunt kiezen uit twee studentenwoningen die exact gelijk zijn aan elkaar, met uitzondering van twee aspecten:
- Woning A heeft een lagere huur dan woning B
 - Woning A wordt verhuurd **met** een campuscontract (verhuisverplichting) en woning B **zonder** campuscontract

Welke van de twee zou jij kiezen?

- 1) Woning A (lagere huur, met campuscontract) → **Ga naar vraag 18**
- 2) Woning B (hogere huur, zonder campuscontract) → **Ga naar vraag 18**
- 3) Weet niet / geen antwoord → **Ga naar vraag 19**

18. Kun je dit antwoord toelichten?

- 1) Ja, namelijk: ...
- 2) Weet niet / geen antwoord

19. Studenten kunnen voordeel hebben bij campuscontracten: het is gemakkelijker om woonruimte te vinden bij aanvang van de studie. Maar ook nadeel: studenten moeten de (goedkope) woonruimte verlaten na afsluiting van de studie. Welke van onderstaande antwoorden geldt voor jou?

- 1) Ik zie eerder voordelen dan nadelen van campuscontracten → **Ga naar vraag 20**
- 2) Ik zie eerder nadelen dan voordelen van campuscontracten → **Ga naar vraag 20**
- 3) Voordelen en nadelen van campuscontracten tellen voor mij even zwaar → **Ga naar vraag 21**
- 4) Weet niet / geen antwoord → **Ga naar vraag 21**

20. Kun je dit antwoord toelichten?

- 1) Ja, namelijk: ...
- 2) Weet niet / geen antwoord

Effect van campuscontracten

21. Gaan studenten **met een campuscontract** volgens jou eerder tijdens hun studie op zoek naar woonruimte voor na de studie, dan studenten **zonder campuscontract**?

- 1) Studenten met een campuscontract gaan eerder op zoek dan studenten zonder een campuscontract
- 2) Studenten met een campuscontract gaan later op zoek dan studenten zonder een campuscontract
- 3) Dat maakt geen verschil
- 4) Weet niet / geen antwoord

22. Ben je je op dit moment zelf al aan het oriënteren op woonruimte voor **na de studie**?

- | | |
|---------------------------------|--------------------|
| 1) Ja, zeker | → Ga naar vraag 24 |
| 2) Ja, een beetje | → Ga naar vraag 24 |
| 3) Nee, zeker niet | → Ga naar vraag 27 |
| 4) N.v.t.; ik studeer niet meer | → Ga naar vraag 23 |
| 5) Weet niet / geen antwoord | → Ga naar vraag 27 |

23. Ben je op zoek naar andere woonruimte?

- | | |
|------------------------------|--------------------|
| 1) Ja, zeker | → Ga naar vraag 24 |
| 2) Ja, een beetje | → Ga naar vraag 24 |
| 3) Nee, zeker niet | → Ga naar vraag 27 |
| 4) Weet niet / geen antwoord | → Ga naar vraag 27 |

24. Op welke termijn wil je verhuizen naar deze andere woonruimte?

- 1) Korter dan een half jaar
- 2) Tussen 6 en 12 maanden
- 3) Tussen 1 en 2 jaar
- 4) Meer dan 2 jaar
- 5) Weet niet / geen antwoord

25. Sta je ingeschreven als woningzoekende bij een woningcorporatie of gemeente?

- 1) Ja
- 2) Nee
- 3) Weet niet / geen antwoord

(Alleen indien op dit moment een campuscontract (vraag 12 = 1) EN indien ingeschreven als woningzoekende (vraag 25 = 1))

26. Je hebt op dit moment een campuscontract en staat ingeschreven als woningzoekende bij een woningcorporatie of gemeente. Zou je je eerder of later hebben ingeschreven als woningzoekende als je **geen campuscontract** had gehad?

- 1) Eerder
- 2) Later
- 3) Dat maakt geen verschil
- 4) Weet niet / geen antwoord

Woonruimte na afronding studie

27. Misschien heb je je studie (bijna) afgesloten of misschien duurt het nog even. Kun je aangeven waar je **na je studie** wilt gaan wonen?

- 1) In de stad waar ik nu ook woon, namelijk: ... → Ga naar vraag 28
- 2) In een andere plaats in de regio → Ga naar vraag 28
- 3) Elders in Nederland → Ga naar vraag 28
- 4) In het buitenland → Ga naar vraag 28
- 5) Ik laat het afhangen van waar ik werk kan vinden → Ga naar vraag 29
- 6) Weet niet / geen antwoord → Ga naar vraag 29

28. Waarom wil je na je studie daar gaan wonen?

(Meerdere antwoorden mogelijk)

- 1) Vanwege de nabijheid van werk / (vervolg)studie
- 2) Het is makkelijk om er woonruimte te vinden
- 3) De woonruimte is er betaalbaar
- 4) Het woningaanbod is er gevarieerd
- 5) Ik ben er geboren en getogen
- 6) Vanwege de nabijheid van voorzieningen (winkels, sportvoorzieningen, etc.)
- 7) Ik ga samenwonen / trouwen
- 8) Het is dicht bij familie of vrienden
- 9) Anders, namelijk: ...
- 10) Weet niet / geen antwoord

29. In welk type woning wil je gaan wonen?

- 1) Kamer
- 2) Zelfstandige huurwoning (via woningcorporatie of particuliere verhuurder)
- 3) Zelfstandige koopwoning
- 4) Anders, namelijk: ...
- 5) Weet niet / geen antwoord

Achtergrondkenmerken

Tot slot willen wij je nog enkele vragen stellen over jouw achtergrond. Deze gegevens gebruiken wij om de resultaten van het onderzoek beter te kunnen interpreteren. Uiteraard worden deze gegevens vertrouwelijk behandeld.

30. Ben je man of vrouw?

- 1) Man
- 2) Vrouw

31. Wat is je geboortjaar?

19□□

32. Onder de deelnemers aan het onderzoek verloten we drie Nintendo Wii's! Wil je kans maken op een Wii?

- 1) Ja
- 2) Nee

→ Ga naar vraag 33

→ Ga naar vraag 34

33. Noteer hieronder je naam en adresgegevens. Deze gegevens gebruiken we alleen voor het versturen van de Wii.

Naam en voorletters:.....

Straat en huisnummer:.....

Postcode:.....Woonplaats:.....

E-mailadres:.....

34. Tot slot: heb je nog opmerkingen of suggesties?

.....
.....
.....
.....

Hartelijk dank voor jouw medewerking!

Bijlage 3: Deelnemers diepte-interviews

Verhuurders

- Mw. J. Ros – SSHN (Nijmegen)
- Mw. K. Hendriks – KBS Makelaardij (Nijmegen)
- Mw. P. van den Boom – Vestide (Eindhoven)
- Dhr. F. van der Zon, dhr. N. Pouw & dhr. M. van der Sluis – DUWO (Delft, Amsterdam, Leiden, Den Haag)
- Een middelgrote commerciële verhuurder te Amsterdam
- Dhr. W. de Waard – De Key (Amsterdam)
- Dhr. W. Bots – SLS Wonen (Leiden)
- Dhr. M. Holterman – Acasa (Enschede)
- Dhr. R. de Maaier – SSH (Utrecht)
- Dhr. J. Harkema – Idealis (Wageningen)

Gemeenten

- Dhr. N. de Leeuw & dhr. E. Gijsman – gemeente Delft
- Dhr. T. Brughuis – gemeente Enschede
- Dhr. B. Böhm – gemeente Nijmegen
- Dhr. M. Brekelmans – gemeente Rotterdam
- Dhr. C. van Groenigen – gemeente Amsterdam