

Utrecht, 13 augustus 2021

Onderwerp: Huisvesting aandachtsgroepen 2021

(link: <https://www.internetconsultatie.nl/regelinghuisvestingaandachtsgroepen2021>)

(zie ook links:

<https://www.internetconsultatie.nl/reparatie>

https://www.internetconsultatie.nl/opkoopbescherming_en_tijdelijke_verhuur

)

Sub-onderwerp

- voorkom misbruik.
- woningen langdurig via labelen voor beschikbaar houden voor deze aandachtsgroepen.
- overbodige aandachtsgroep: studenten, die via andere 'wegen' alle vele jaren aandachtsgroep zijn (vele studentensteden hanteren actieplannen en convenanten voor studenten) (groep na studie **gelijk behandelen** als alle andere woningzoekenden)
- missende aandachtsgroep: niet gestudeerde jongeren tot 28 jaar (juist voor deze groep zijn ooit de *jongerencontract* geïntroduceerd) (afgestudeerden zijn meest kansrijke groep woningzoekenden; onderkend door Minister)
- missende doelgroep: de actief woningzoekenden met lange inschrijftijden (te groot wonen, kansloos wegens verdringing, wel ene na andere tijdelijk huurcontract)
- voorkom dat woningmarkt nog verder overspannen wordt en wachttijden nog langer worden, doordat allerlei groepen ineens 'voorrang' (behoren te) krijgen en anderen nog langer moeten wachten.
- vergeet het leefbaar houden van wijken en buurten niet (**leefbaarheidstoets**, luister naar burens) (maak 'omkatten' naar *campus-* of *jongerencontracten* **vergunningplichtig** om oneigenlijke verdringing te voorkomen, waarbij College en gemeenteraad grip houdt op schaarse sociale woonruimten; mogelijk heeft het *campuscontract* zijn langste tijd gehad, want werkt het nog zoals bedoeld!?!; het mag niet zo zijn dat feitelijk woonruimten wordt 'onttrokken' waarop gemeente geen 'grip' heeft)
- laat vaste contracten weer de norm zijn; **woonzekerheid** hebben **moet de norm zijn**.
- tijdelijk verhuur valt onder normafwijkende contracten, daar de norm bij de Kamerdebatten altijd vaste contracten zijn ^[1, zie ook pag.20-22].

¹ Zie dissertatie van dr. Carla Huisman:

"*Insecure tenure - The precarisation of rental housing in the Netherlands*"

↓ (google translate)

Steeds meer onzekerheid voor huurders, en het ergste moet nog komen

De positie van huurders in Nederland is de afgelopen jaren steeds onzekerder geworden en het ergste moet nog komen. Dat concludeert Carla Huisman in haar proefschrift. Zij voorziet een verdere, stille verschuiving van vaste naar tijdelijke huurcontracten, waardoor huren een onaantrekkelijk alternatief wordt, maar tegelijkertijd de enige optie is voor diegenen die niet de mogelijkheid hebben om te ontsnappen naar een koopwoning. Huisman hoopt dat haar conclusies het belang en de urgentie van bestaanszekerheid in de woonsituatie op de kaart zetten en dat ze ons helpen de impact van onzeker huren op het leven van mensen te begrijpen.

Huren in Nederland wordt in belangrijke mate meer precair (onzeker), stelt Huisman vast. De opeenvolgende invoering van telkens nieuwe tijdelijke contractvormen gaan zeer snel, evenals de aanhoudende stijgende huurverhogingen en de stijgingen van de aanvangshuren. Regels voor de huurbescherming, huurplafonds en onderhoud zijn in theorie nog steeds sterk, maar in de praktijk komt kennis van de regelgeving vrijwel niet voor en **de handhaving is zo zwak dat de regels grotendeels betekenisloos zijn geworden.**

- vele verhuizingen zijn echt niet duurzaam, maar wel stressvol en ongezond.
- verhuurders worden niet gedwongen om op basis van art.7:271 BW te verhuren, eigen keuze; minimumtermijn opnemen **niet zonder risico** (ECLI:NL:RBNNE:2017:4921) ondanks niet-toestaan toch minimumtermijn in tijdelijke contracten opnemen.
- voorkom dat zeker professionele verhuurders haar eigen wetten kunnen toepassen; *Autoriteit woningcorporaties* dient toch in te grijpen als verhuurders met medeweten van toezichthouder (en niet functioneren huurdersorganisaties) wetten en regels overtreden;
vermorzelen huurders NIET doen, maar **beschermen huurders** is wat telt.
- **wat is erop tegen, dat huurders woonzekerheid hebben? Laat vaste contracten echt weer de norm worden.**
- respecteer bestaande contracten zoals door wetgever is bepaald; simpele beleidswijziging mag huurbescherming nooit afbreken, terwijl sommige corporaties vinden dat dit wel het geval is.

Sinds 2013 is een expliciet ideologisch vertoog aanwezig, waarin tijdelijke huurcontracten worden verdedigd als aanjager van structurele hervorming van de huizenmarkt, concludeert Huisman. Zij toont aan dat de meerderheid van de jonge volwassenen in Amsterdam een tijdelijk huurcontract heeft, in plaats van een permanent contract of eigenwoningbezit.

Huisman legt vast hoe in de afgelopen decennia het veelvuldig gebruik van tijdelijke huurcontracten als instrument voor het oplossen van verschillende problemen op de woningmarkt leidde tot steeds meer uitzonderingen op de norm van het vaste huurcontract. **In 2016 volgde een stroomversnelling, toen het tijdelijke huurcontract voor twee jaar werd ingevoerd, zonder dat daar beperkende voorwaarden aan verbonden zijn.**

Alhoewel de Nederlandse huurbescherming in theorie nog vrij sterk zou moeten zijn, wordt deze op zeer grote schaal niet nageleefd, concludeert Huisman. Veel huurders en verhuurders zijn in het geheel niet op de hoogte van de regels. Tegelijkertijd wordt **het idee dat huurders in Nederland uitstekend of misschien zelfs te veel beschermd worden in stand gehouden.** Deze paradoxale situatie leidt ertoe dat huurders zelf verantwoordelijk worden gehouden voor het veilig stellen van hun huurrechten, wat in de praktijk zeer moeilijk tot onmogelijk blijkt te zijn. Dit draagt sterk bij aan het onzekerder worden van het huren en bedreigt de bestaanszekerheid van huurders.

De afgelopen decennia keert de publieke opinie zich steeds meer tegen huren, concludeert Huisman. Door het stimuleren van eigenwoningbezit en het benadrukken dat 'woningcorporaties zich weer zouden moeten gaan toeleggen op hun kerntaak' wordt huren in toenemende mate gezien als iets waar je maar kort mee te maken zou moeten hebben, bijvoorbeeld als een stap in de richting van een koophuis. Alleen mensen die arm zijn, of op een andere manier tot een 'probleemgroep' behoren zouden nog langdurig moeten huren. Een sociale huurwoning verwordt zo tot een soort uitkering.

Meer onderzoek naar het onzekerder worden van huren in Nederland is dringend nodig, stelt Huisman, zowel op wetenschappelijk gebied als op beleidsniveau. De verruimingen van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur volgen elkaar in zo'n rap tempo op, dat het onmogelijk is dat de wetwijzigingen te baseren op enige grondige evaluatie. De kracht van de Nederlandse huursector was **tot voor kort** dat deze bijna **evenveel bestaanszekerheid** bood als de koopmarkt. De afgelopen jaren wordt deze kracht echter snel afgebroken- en het zal niet makkelijk zijn om dit weer terug te draaien wanneer het eenmaal te laat is. **Het terugdraaien van de recente verruimingen, zeker de invoering van het generieke tijdelijke huurcontract van twee jaar, zou volgens Huisman een stap in de goede richting zijn.**

Proefschrift: [https://www.rug.nl/research/portal/nl/publications/insecure-tenure\(e4657d48-5398-4582-b17f-f0d400dd87f8\).html](https://www.rug.nl/research/portal/nl/publications/insecure-tenure(e4657d48-5398-4582-b17f-f0d400dd87f8).html)

Geachte heer, mevrouw,

Via deze weg wil ik reageren op het "*Huisvesting aandachtsgroepen 2021*". Het is nooit verkeerd, dat bepaalde groepen extra aandacht krijgen. Alleen bij dit alles moet geen onderscheid gemaakt worden tussen commerciële verhuurders en toegelaten instellingen; vergeet niet dat vele toegelaten instellingen een ANBI-status hebben en dat dit hen belastingvoordelen kan opleveren.

Verder is het ook van groot belang, dat alle verhuurders zich gewoon aan de wetten en regels houden en evenzo naleven wat door de gemeenteraden in hun *huisvestingsverordeningen* is bepaald. Er zijn verhuurders die zelfs zover gaan, dat zij openlijk toegeven dat zij zelf al hun woningen buiten de *huisvestingsverordeningen* om willen kunnen toewijzen en dat zij de dwingendrechtelijke wetsbepaling inzake huurrecht wegens redelijkheid en billijkheid niet hoeven na te leven; anders gezegd: deze verhuurders bepalen feitelijk zelf wie, waar en voor hoelang onder welke condities mag wonen en zij bepalen evenzo wanneer van wat dwingendrechtelijk is voorgeschreven wordt afgeweken; *short stay*-verhuur met niet tussentijdse opzegmogelijkheid; anders gezegd: deze verhuurders handelen overduidelijk tegen de richtlijnen van Europa in en hebben geen boodschap aan wetten en regels; riekt naar *misbruik maken van posities*.

Verder is het van belang zich hier **echt de beperken tot aandachtsgroepen, die al jaren er erg bekaaid van afkomen**. Dit geldt zeker niet voor de studenten. Hele bijzondere wetgeving is voor hen ontwikkeld; de *campuscontracten*. Vele actieplannen gericht op studentenhuisvesting zijn ontwikkeld en worden voortdurend geactualiseerd. Diverse convenanten rond studentenhuisvesting komen evenzo tot stand. Zo kan ik nog wel even doorgaan met wat de afgelopen jaren allemaal voor deze groep voornamelijk twintigers is gedaan.

De groep twintigers die feitelijk aandacht moet krijgen zijn de niet gestudeerde twintigers, die daadwerkelijk op dit soort woningen zijn aangewezen.

Zo past het mijn inziens geen enkele verhuurder om woningzoekenden **buiten te sluiten en uit te sluiten**; dit riekt naar **discriminatie**. Dit ondermijnt wat beoogd wordt met deze ministeriële regeling.

Het kan niet zo zijn, dat een (net) afgestudeerde (vaak vanwege *campuscontract*) eerder recht heeft op een woning dan een niet gestudeerde leeftijdsgenoot; 'eerder recht' zelfs zonder inschrijftijd daar verhuurder buiten *Huisvestingswet 2014* en *huisvestingsverordeningen* om de huurwoningen zelf toewijst of zelf wil (gaan) toewijzen.

De afgestudeerde maakt meer kans op een eigen woning, dan de niet gestudeerde. Duidelijk vinden sommigen, dat de meest kansrijke groep woningzoekenden zonder voldoende inschrijftijd per definitief na de studie recht hebben op een niet-*campuswoning* (=woning zonder *campuscontract*) en dat het geen punt is dat andere woningzoekenden dan nog langer moeten wachten. **Niet echt sociaal** om feitelijke op valse gronden voortdurend voorrang te krijgen.

Evenzo dat onderwijsinstellingen gewoon met het *ronselen* van studenten mogen door blijven gaan, ondanks het gigantische tekort aan woningen onder alle leeftijden; 'tijdelijk gewin laten opleveren' is mijn inziens erg kortzichtig handelen van onderwijsinstellingen en verhuurders; het is absoluut niet in het belang van welk stad/dorp dan ook. Ook reguliere studenten beklagen zich ondertussen over de **ronselpraktijken**; hun ingeleverde basisbeursgelden worden immers niet besteed zoals ooit is toegezegd (zie reactie voormalig voorzitter LSVb; pag.95-103).

Ook weet iedere student of behoort iedere student te weten - die dankzij het *campuscontract* met voorrang woonruimte weet te bemachtigen - dat hij of zij feitelijk al vanaf het allereerste moment - na het aangaan van het *campuscontract* of enig ander tijdelijk huurcontract - al op zoek moet gaan naar alternatieve woonruimte zonder *campuscontract* of enig ander tijdelijk huurcontract; zie parlementaire geschiedenis. Dus niet eerst actief worden kort voor of kort na het afstuderen; zie gerechtelijke uitspraken inzake *campuscontracten*, waarin de rechter o.a. aangaf dat de huurder zelfs na twintig/dertig jaar er rekening mee had moeten houden dat het slechts om woonruimte met tijdelijk contract ging terwijl die huurder en evenzo die verhuurder toentertijd nimmer de intentie hadden gehad dat het om tijdelijk verhuur ging en dat deze huurder dan maar **terug** naar zijn of haar (soms al overleden) ouders moest **verhuizen ondanks** de ondertussen **opgebouwde binding met de stad**. Bij de uitrol van de *campuscontracten* - vooral de periode 2006-2016 - moesten vele duizenden huurders met reguliere huurovereenkomsten aangegaan voor onbepaalde tijd 'oprotten' zonder alternatieve woonruimten te worden aangeboden of enige financiële compensatie te krijgen; lasten met uitrol *campuscontracten* volledig voor rekening huurders gekomen. Dit gedwongen verhuizen veroorzaakte zoveel stress bij sommige huurders, dat zij het nu niet meer kunnen vertellen. Zeker nu het hier gaat om allerlei mogelijk bijzondere groepen moet men nog voorzichtiger te werk gaan. Voor een deel van deze woningzoekenden is het hebben van zekerheid en regelmaat nog belangrijker dan tijdelijk iets krijgen. Mentale aspecten niet uit het oog verliezen is mijn advies.

Mijn inziens behoren voormalige studenten (lees: afgestudeerden) niet tot de urgenten/spoedzoekers. Voormalige **studenten** verdienen tot niet (weer) een extreme voorkeursbehandeling, waarbij **hun heel sociale wooncarrière** hen **feitelijk cadeau** wordt **gedaan**, terwijl vele anderen (die keurig op hun beurt wachten) nauwelijks nog aan de beurt komen en de wachttijden alleen maar langer zien worden. Eerst is dit mogelijk als *Autoriteit woningcorporaties* noch *handhaving* ingrijpt als wetten en regels worden overtreden. Op de een of andere manier zijn Colleges ook huiverig om dit soort gedrag aan te pakken; tijdens een van de gemeentelijke debatten liet een van de wethouder zich dit ontvallen.

Verder hebben de *campuscontracten* mijn inziens hun langste tijd gehad om verdere verdringing te voorkomen. Ooit is deze vorm van tijdelijk verhuur per 15 juli 2006^[2, zie ook pag.187-280 i.h.b. 255-260 en 261-280] geïntroduceerd toen de groep buitenlandse studenten zeer gering was. Ook was de woningnood niet zo groot dan nu. Evenzo waren de woningen toen nog niet zo onbetaalbaar als nu. Iedere student verhuist toch wel van zijn of haar 10m²-20m² woning als die te klein is geworden; daar is geen *campuscontract* of ander tijdelijk huurcontract voor nodig.

Een andere reden voor het einde van de *campuscontracten* is, dat als *campuswoningen* (=woning die opnieuw met *campuscontract* moet worden verhuurd) als niet-*campuswoningen* worden verhuurd; het gaat hier echt niet om een paar gevallen.

Feitelijk moet het **labelen van woningen**, want dat is aan de orde als een reguliere woning een *campus-* of *jongerenwoning* wordt of voor uitsluitend voor specifieke groepen beschikbaar blijven, **vergunningsplichtig** worden om te voorkomen dat een straat, een buurt of een wijk qua leefbaarheid volledig verandert zonder dat enige omwonenden hier bezwaar tegen kan maken; zie ook pag.25-34.

² 29.707 "Bevordering doorstroming in voor studenten bestemde woonruimte"
Link: https://www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/29707_bevordering_doorstroming_in

Ook is dit aan de orde voor de zogenaamde *short stay*-contracten die tussentijds niet opzegbaar zijn; iets dat tegen de dwingendrechtelijke wetten ingaat; zie pag.183-186, ECLI:NL:RBNNE:2017:4921. Uitsluitend *short stay* verhuren op de door de wet bepaalde wijze maakt deze vorm van verhuur duidelijk minder lucratief; dit geeft *Kences*^[3] namens alle Nederlandse studentenhuysvesters aan; dit is ook de reden dat sommige toegelaten instellingen willens en wetens de wet overtreden, dat eerst mogelijk is als de raden van commissarissen of raden van toezicht dit toelaten en andere toezichthoudende instanties niet ingrijpen; zie pagina 80-88.

3

{gelden wetten niet voor toegelaten instellingen!??}

Dat dit aan de orde is, valt de lezen in de recente internetconsultatie reactie van de studenten-verhuurderskoepel *Kences*^[3]:

Sinds de Wet doorstroming huurmarkt 2015, die is ingegaan per 1 juli 2016, is het onder omstandigheden mogelijk om tijdelijke huurovereenkomsten te sluiten, waarvoor geen *huurbescherming* geldt, maar waarvoor wel de reguliere *huurprijsregelgeving* van toepassing is (art. 7:271 lid 1 BW). Indien een dergelijk tijdelijk contract wordt gesloten, bepaalt de wet *dwingend-rechtelijk* dat de huurder die overeenkomst tussentijds mag opzeggen (met inachtneming van de geldende opzegtermijn, in de praktijk meestal één maand).

Voor studentenhuysvesters is tussentijdse opzegging door de huurder niet aanvaardbaar, indien het gaat om een internationale student die gebruik maakt van voor hem specifiek gereserveerde woonruimte uit hoofde van een daartoe met de onderwijsinstelling gesloten overeenkomst. Voor studentenhuysvesters dreigt dan namelijk tussentijdse leegstand, omdat de betreffende woning voor een volgende lichting internationale studenten gereserveerd moet blijven. Deze lichting komt normaliter voor ieder semester of jaar naar Nederland. Leegstand van schaarse sociale woonruimte is maatschappelijk niet aanvaardbaar.

(...)

Sindsdien gebruiken sommige studentenhuysvesters een "contractmal" bij zelfstandige woningen waarin tussentijdse opzegging door de huurder van zelfstandige woonruimte toch wordt uitgesloten, waarbij die afwijking wordt gestoken in de sleutel van **artikel 6:248 lid 2 BW: het is naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar dat de betreffende student de overeenkomst tussentijds kan opzeggen** (behoudens bijzondere persoonlijke omstandigheden, waardoor het studieprogramma voortijdig wordt beëindigd en de student voortijdig uit Nederland vertrekt). Deze contractmal was het startpunt voor overleg met alle stakeholders uit het Landelijk Platform Studentenhuisvesting (o.a. onderwijsinstellingen, studentenhuysvesters, studentenorganisaties en gemeenten) dat heeft geresulteerd in het voorstel wat nu voorligt.

Onzelfstandige eenheden worden enkel op basis van *shortstay* verhuurd, omdat daarmee tussentijdse opzegging wel kan worden uitgesloten. Het uitsluitend verhuren van onzelfstandige eenheden aan internationale studenten biedt echter geen oplossing, en daarnaast geeft de uitsluiting van tussentijdse opzegging bij zelfstandige woonruimte op basis van voornoemde contractmal rechtsonzekerheid."

Ik kan de studentenhuysvesterskoepel *Kences* absoluut niet volgen in haar uitleg. Zowel amendement als ministeriële regeling zijn glashelder. Laat lezers niet geloven, dat dit in het belang van huurders is. Laat evenmin de lezers geloven, dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid voor haar leden onaanvaardbaar is dat de huurders tussentijds hun tijdelijke huurovereenkomsten kunnen opzeggen; veelvuldig valt in de wetgeving de woorden te lezen "*kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken*". Verder dwingt de wetgever geen enkele verhuurder tot het moeten sluiten van dergelijke tijdelijke huurovereenkomsten; eerst doe je dit als het zeer lucratief is en dat is hier echt wel het geval.

{aanbieden buiten *Woningnet* om; onuitlegbaar!}}

Voorbeeld vanuit gemeente Utrecht.

Basisregels *Huisvestingsverordening Utrecht 2019* om zelfstandig te mogen toewijzen:

Paragraaf 1 (definities)

30. **Onzelfstandige woonruimte:** Woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte.
34. Starter: Een woningzoekende die op de dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd geen zelfstandige woonruimte bewoont die hij of zij achterlaat voor verkoop of verhuur.
36. Student: Woningzoekende die een voltijdsopleiding volgt aan een instelling voor middelbaar- of hoger beroepsonderwijs of universitair onderwijs of deze opleiding niet langer dan 2 jaar geleden heeft afgerond en niet ouder is dan 30 jaar.
37. **Studentenwoning:** Woonruimte met een vloeroppervlakte tot 30m², bestemd voor studenten en verhuurd met een campuscontract of verhuurd door een toegelaten instelling.
38. Toewijzingssysteem: Het selecteren van een kandidaat voor beschikbare woonruimte via een aanbodmodel of via lotingmodel of via bemiddeling.
50. **Zelfstandige woonruimte:** Woonruimte met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

HOOFDSTUK 2 VERDELING VAN WOONRUIMTE

Paragraaf 2.1 Werkingsgebied

Artikel 2.1.1 Huurprijsgrens

1. Dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op zelfstandige woonruimte met een huurprijs tot en met de liberalisatiegrens.
2. Dit hoofdstuk geldt niet voor:
 - a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met d, van de Leegstandwet, waarvoor een vergunning is afgegeven;
 - b. **onzelfstandige woonruimte;**
 - c. woonschepen;
 - d. ligplaatsen voor woonschepen en
 - e. **zelfstandige studentenwoningen.**

Dus *onzelfstandige woonruimte* en *zelfstandige studentenwoningen* (< 30m²) hoeven volgens de spelregels van de *Huisvestingsverordening Utrecht 2019* niet via *Woningnet* te worden aangeboden en toegewezen. Alle overige woonruimten wel.

Het kan toch niet zo zijn, dat een verhuurder zelfs zelfstandige woonruimte olopend tot zo'n 74m² zelf kan aanbieden en toewijzen aan 'eigen' huurders met uitsluiting van alle andere woningzoekenden. Valt dit niet aan het 'onttrekken' van (sociale) woonruimte!? Zijn sommige woning wel wegens grootte passend!? Kan dit vergunningsvrij gedaan worden; zo ja, moet dit niet vergunningsplichtig worden!?

Het overzicht (gebaseerd op *Woningnet*) van woonruimten toewijzingen bij bemiddeling, voorrang, loting, of op basis inschrijftijd laat een onthutsend beeld zien;
onthutsend → nog meer als een van de corporaties alles zelf wil gaan toewijzen;
 wanneer gaan verhuurders zich aan *huisvestingsverordening* houden!?

	bemiddeling		voorrang		loting		lijst		totaal
2020-2021	1,610	30.97%	2,194	42.21%	601	11.56%	793	15.26%	5,198
20210523	59	98.33%	1	1.67%	0	0.00%	0	0.00%	60
202104	137	49.82%	72	26.18%	48	17.45%	18	6.55%	275
202103	172	33.14%	225	43.35%	59	11.37%	63	12.14%	519
202102	92	22.49%	205	50.12%	53	12.96%	59	14.43%	409
202101	72	17.73%	215	52.96%	44	10.84%	75	18.47%	406
202012	321	50.71%	184	29.07%	52	8.21%	76	12.01%	633
202011	180	35.02%	206	40.08%	66	12.84%	62	12.06%	514
202010	118	25.27%	217	46.47%	61	13.06%	71	15.20%	467
202009	100	26.39%	159	41.95%	43	11.35%	77	20.32%	379
202008	71	18.93%	173	46.13%	51	13.60%	80	21.33%	375
202007	90	18.11%	242	48.69%	70	14.08%	95	19.11%	497
202006	159	29.17%	243	44.59%	44	8.07%	99	18.17%	545
20200523	39	33.05%	52	44.07%	10	8.47%	17	14.41%	118

Zeer opvallend is de toenemende **afname** van het maandelijks aantal **verhuringen op de basis** van **wachlijsten** (gebaseerd om iemands inschrijftijd bij *Woningnet*).

Een van de Utrechtse corporatiebestuurders nam het standpunt in, dat verhuurders meer oog moeten hebben voor de (actief) woningzoekenden op de steeds maar langer worden lijsten en met alsmaar oplopende wachttijden.

In deze aantallen zijn niet eens de talrijke verhuringen buiten *Woningnet* om meegenomen, waarbij aan de orde kan zijn 'het verlenen van voorrang en het uitsluiten van woningzoekenden'.

De voorbeelden van zelfstandige woonruimten van een willekeurige verhuurder, die buiten *Woningnet* worden verhuurd; mijn inziens is het aan niemand uit te leggen waarom deze woningen buiten *Woningnet* en tegen de regels van de *huisvestingsverordening* in kunnen worden toegewezen:

- 74m² - Enny Vredelaan 245
- 71m² - Ina Boudier Bakkerlaan 91
- 42m² - Oudegracht 65B
- 61m² - Springweg 91B
- 64m² - Victoria Regiadreef 72C

← Terug naar overzicht aanbod

Enny Vredelaan 245, Utrecht

€ 752,25 /week

[Bekijk op Google Maps](#)

Huurperiode start op 15 juni 2021

€ 422,25 na aftrek max. huurtoeslag

126 reacties tot nu toe

Er kan nog 1 dag en 0 uur gereageerd worden.

Tot 30-03-2021 om 23:59 uur



Reageer deze woning

Over deze woning

Dit fijne studentcomplex ligt in de rustige, groene wijk Rijnsoever. De locatie is lekker dicht bij het Utrecht Science Park (en naast zwembad de Krommerij), en bovendien fiets je in tien minuten naar het centrum. Heb je geen zin om te fietsen? Dan stap je gewoon in de tram of rijd je in no-time de A27 of A28 op. Ook leuk om te weten: iedere bewoner heeft een eigen berging - lekker he! De gezamenlijke terrassen en balkons van het complex, waar je gezellig met je huisgenoten kunt zitten, zijn trouwens superfijnt!

Kenmerken

Type woonruimte	Een zelfstandige woning
Woonoppervlakte	74 m²
Plattegrond	SSH plattegrond Enny Vredelaan 245

Huurprijs

Nettohuur	€ 633,25
Servicekosten	€ 119,00
Brutohuur aan SSH	€ 752,25
Maximale huurtoeslag	€ 330,00
Huur bij max. huurtoeslag	€ 422,25

← Terug naar overzicht aanbod

Ina Boudier-Bakkerlaan 91, Utrecht

€ 748,38 /week

[Bekijk op Google Maps](#)

Huurperiode start op 16 maart 2021

€ 426,38 na aftrek max. huurtoeslag

104 reacties tot nu toe

Er kan nog 1 dag en 6 uur gereageerd worden.

Tot 30-03-2021 om 23:59 uur

Over deze woning

Er wonen 1.300 studenten op ons studentcomplex aan de Ina Boudier Bakkerlaan. Daarmee is het IBB bijna een dorp op zich te noemen! Het is er altijd gezellig en in de zomer kun je lekker buiten op het gras liggen.

Het IBB bestaat uit diverse gebouwen met vier of vijf verdiepingen, en een hoogbouwflat met achttien verdiepingen. De locatie van het studentcomplex is trouwens ideaal: je staat in een paar minuten op het Ledig Erf, waar leuke terrasjes en winkels te vinden zijn. Op de fiets ben je in minder dan tien minuten in de binnenstad en in een kwartiertje op het Utrecht Science Park. Bovendien ligt tegenover het IBB een klein winkelcentrum met o.a. een supermarkt, drogist en snackbar. Perfect, toch?!

Kenmerken

Type woonruimte	Een zelfstandige woning
Woonoppervlakte	71 m²

Huurprijs

Nettohuur	€ 619,01
Servicekosten	€ 129,37
Brutohuur aan SSH	€ 748,38
Maximale huurtoeslag	€ 322,00
Huur bij max. huurtoeslag	€ 426,38

← Terug naar overzicht aanbod

Victoria Regiadreef 72C, Utrecht

€ 750,54 /week

[Bekijk op Google Maps](#)

Huurperiode start op 8 juni 2021

€ 380,54 na aftrek max. huurtoeslag

125 reacties tot nu toe

Er kan nog 1 dag en 6 uur gereageerd worden.

Tot 14-06-2021 om 23:59 uur

Kenmerken

Type woonruimte	Een zelfstandige woning
Woonoppervlakte	64 m²

Huurprijs

Nettohuur	€ 713,14
Servicekosten	€ 37,40
Brutohuur aan SSH	€ 750,54
Maximale huurtoeslag	€ 370,00
Huur bij max. huurtoeslag	€ 380,54

← Terug naar overzicht aanbod

Oudegracht 65B, Utrecht

€ 698,99 per maand

- Bekijk op Google Maps
- Huurperiode start op 27 januari 2021
- € 37,99 na aftrek max. huurtoeslag
- 196 reacties tot nu toe
- Er kan nog 0 uur gereserveerd worden. Tot 03-01-2021 om 23:59 uur



Kenmerken

Type woonruimte	Een zelfstandige woning
Woonoppervlakte	42 m ²
Plattegrond	SSH plattegrond Oudegracht 65

Huurprijs

Nettohuur	€ 619,01
Servicekosten	€ 79,98
Brutohuur aan SSH	€ 698,99
Maximale huurtoeslag	€ 321,00
Huur bij max. huurtoeslag	€ 377,99

← Terug naar overzicht aanbod

Springweg 91B, Utrecht

€ 880,99 per maand

- Bekijk op Google Maps
- Huurperiode start op 7 april 2021
- geen huurtoeslag mogelijk
- 112 reacties tot nu toe
- Er kan nog 2 dagen en 0 uur gereserveerd worden. Tot 05-05-2021 om 23:59 uur



Over deze woning

Dit rijksmonument (dat eind 18e eeuw gebouwd is) staat in een zijstraat van de Oudegracht, midden in de binnenstad. Het pand heeft een prachtige gevel en is omringd door andere historische panden. Alle hotspots van Utrecht zijn binnen handbereik van het Domplein tot het Ledig Erf, en van het Museumkwartier tot de typisch Utrechtse werkvelders. Winkels en terrasjes loop je zo naar toe, en bovendien vind je op steenworp afstand Park Lepelenburg. Wat wil je nog meer?!

Kenmerken

Type woonruimte	Een zelfstandige woning
Woonoppervlakte	62 m ²
Plattegrond	SSH plattegrond Springweg 91 SSH plattegrond Springweg 91

Huurprijs

Nettohuur	€ 737,14
Servicekosten	€ 143,84
Brutohuur aan SSH	€ 880,99

1^{ste} suggestie

Ter voorkoming van rechtsongelijkheid moeten zeker alle zelfstandige sociale woningen (met bijvoorbeeld een vloeroppervlakte van 30m² of meer) via *Woningnet*-achtige websites worden aangeboden. Dus aan alle (actieve) woningzoekenden.



Het is mij bekend, dat vele studentenhuysvesters graag hun zelfstandige en onzelfstandige woningen zelf willen toewijzen of toewijzen. Het is oneerlijk als hierbij bijvoorbeeld andere jongeren die niet al woonachtig bij deze verhuurders zijn worden buitengesloten. Het is tegen de regels en de geest van de wet, dat *jongerenwoningen* (=woningen die met *jongerencontracten* worden verhuurd) niet aan alle woningzoekende jongeren worden aangeboden; zie parlementaire geschiedenis^[4].

Evenzo is het niet eerlijk, dat voormalige studenten wegens *campuscontract* hun *campuswoningen* moeten verlaten en dat zij hierna moeten constateren dat deze *campuswoningen* zonder *campuscontract* opnieuw worden verhuurd.

Voor studentenhuysvesters gelden toch ook de wetten en regels en huysvestingsverordeningen!? Wiens taak is het om in dit geval te zorgen dat *toegelaten instellingen*

4 34.156 Initiatiefvoorstel-Schouten Aanvulling van de opzeggingsgrond dringend eigen gebruik voor de tijdelijke huysvesting van jongeren
Link: https://www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/34156_initiatiefvoorstel_schouten

zich aan wet- en regelgeving en hiervan afgeleide regels houden??? Iedere verhuurder heeft recht op een gelijk speelveld. Voor vals spel bestaat geen ruimte.

2^e suggestie

Matig of verbied zo nodig het *ronselen* van studenten door onderwijsinstellingen, zolang de woningnood in de desbetreffende steden gigantisch zijn. *Ronselpraktijken* mogen er toch niet toe leiden, dan andere burgers dakloos worden of dreigen te worden.

3^e suggestie

Betrek bij het huisvesten van (buitenlandse) studenten ook commerciële partijen. Maak afspraken tussen gemeente, onderwijsinstellingen, commerciële verhuurders en toegelaten instellingen, opdat zo optimaal mogelijk de beschikbare hoeveelheid studentenwoningen betaalbaar kunnen worden verhuurd. Zie *Woninghuurdecreet België*.

4^e suggestie

Stop met het blijven voortrekken van studenten. Bij start studie (*campuscontract*). Na studie (*jongerencontract* met uitsluiting niet gestudeerde jongeren). Maximeer het % woningen, dat zeker toegelaten instellingen maximaal op basis tijdelijke contracten mogen verhuren, opdat deze instellingen hun kerntaak voortkomend uit wetten en regels kunnen nakomen; als de norm vaste contracten MOET zijn, dan kan een verhuurder maximaal 49% tijdelijk verhuren.

5^e suggestie

De groep studenten is mijn inziens helemaal geen bijzondere aandachtsgroep; ook niet de voormalig studenten die wegens *campuscontracten* gedwongen moeten verhuizen.

Het gaat hier wel om ondersteuning (beter gezegd: het voortrekken) van juist deze groep (meest kansrijke) woningzoekenden voor de zoveelste keer. Dit soort ondersteuning krijgen de studentenhuisvesters steeds opnieuw voor elkaar, doordat zij heel hard toeteren 'de tekorten zijn gigantisch' maar laten hierbij weg dat het gaat om een beleid van 'partijen blijven dweilen bij een open kraan'.

Ongelimiteerd blijven *ronselen* van studenten zal de woningnood onder studenten nimmer oplossen. Dus mijn inziens moet op bepaalde punten het beleid rond studentenhuisvesting en *ronselen* van studenten drastisch worden veranderd; zie *Studentenhuisvesting België* die feitelijk *campuscontracten* hanteren met gegarandeerde doorstroming zonder dat de huurders daarbij dakloos worden.

6^e suggestie

Voor de groep woningzoekenden die steeds met langer wordende lijsten en wachttijden te maken krijgen toevoegen aan de aandachtsgroep.

Is het niet een stuk eerlijker, als het gaat om redelijk honkvaste huurders die ondertussen te groot wonen, of als het om woningzoekenden gaat die steeds het ene naar het andere tijdelijke contract moeten aangaan om niet dakloos te worden.

Iedereen heeft op een bepaald recht op woonzekerheid. Zeker als de opgebouwde inschrijftijden gigantisch zijn, maar die geen schijn van kans hebben wegens het feitelijk buiten de spelregels van de *huisvestingsverordening* om de vrijkomende (sociale) huurwoningen aan anderen toe te wijzen.

Het ligt voor, de hand dat de gemeenten en niet verhuurders huurders bij Woningnet-achtige organisaties uitschrijven; als iemand zich op een ander woonadres laat inschrijven, dat verliest volgens de spelregels (behalve bij *jongerencontracten* en *art.7:271-BW-contracten*) zo iemand zijn opgebouwde inschrijftijd; bij sommige gemeenten w.o. Utrecht krijgt men na herinschrijving bij Woningnet 75% van de eerder opgebouwde inschrijftijd terug.

Tot zover. Mogelijk dat U met wat hier geschreven is Uw voordeel kan doen. Dit in het belang van iedereen. Ik ben altijd bereid het e.e.a. nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,
een bezorgde burger opkomend voor de kwetsbaren

Bijlagen:

-14-	20121222	internetconsultatie "Huisvesting aandachtsgroepen 2021"
-15-		overzicht contractmogelijkheden verschil <i>campuscontract</i> en <i>jongerencontract</i>
-16-	20160701	platform31 – beleidsmatig afwegingskader bij werken met tijdelijke huurcontracten
-20-	20121022	dr.C.J.Huisman "Insecure tenure - The precarisation of rental housing in the Netherlands"
-21-	20121022	↳ Nederlandstalige samenvatting dissertatie
-23-	20210705	MinBZK ('tijdelijke contract met minimumtermijn niet toegestaan' & help huurder met vinden nieuwe woning) "Daarnaast nemen verhuurders regelmatig een minimumtermijn op in het tijdelijke contract, maar dat is niet toegestaan."
-25-	20170328	De juridische grenzen van Airbnb, short stay en bed and breakfast (deel 1)
-30-	20170831	De juridische grenzen van Airbnb, short stay en bed and breakfast (deel 2)
-35-	20210708	Aanbieding rapportage interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen
-37-		↳ rapport "Een thuis voor iedereen"
-77-	20210708	Kences - "Een thuis voor iedereen" (samenvatting: doel-aanbevelingen- spoedpakket)
-79-	20210815	Kences - Cijfers en feiten (13 sociale studentenhuisvesters 52.031 kamers 36.180 zelfstandige eenheden)
-80-	20201222	Kences (reactie consultatie) (kenniscentrum studentenhuisvesting)
-89-	20210806	www.uu.nl → reserveringspagina woning voor internationale studenten; "The agreements have fixed start and end dates. It is not possible to rent longer or shorter or cancel the agreement prematurely" (aanbod afkomstig van Camelot, Xior en SSH)
-91-	20210805	FD - "Universiteiten niet meer zo happig op internationale studenten"
-93-	20210806	NRC - "Nederlandse universiteiten stoppen met werven buitenlandse studenten"
-94-	2021	VSNU - Internationale studenten in het wetenschappelijk onderwijs (70.248 totaal; 2015-2020: EER 66.7% (50.415), Europees niet-EER 4.7% (3.349), niet Europees 23.3% (16.417))
-95-	20210212	Folia/UvA - "Aantal internationale studenten verdubbelt in vijf jaar; hoe de basisbeursmiljoenen verdampen" (reactie voormalig voorzitter LSVb: "maar het zijn wel Nederlandse studenten die hun basisbeurs hebben ingeleverd") (klein deel vwo'ers; groeispuurt nu strijd om student buitenland daar geen grenzen aanzitten)
-102-	20180518	www.dub.uu.nl - "UU wil wel meer internationale studenten, maar niet zoveel mogelijk"
-105-	20170213	www.dub.uu.nl - "Sterke groei internationale masterstudenten UU"
-107-	20200402	Gemeente Utrecht "Nieuw beleid short stay van kracht"
-108-		- Wonen Regels voor tijdelijke verhuur van uw woning
-110-	20200401	- Beleidsregels tijdelijk verblijf (Short Stay) gemeente Utrecht
-115-	20200409	Dub "Gemeente stelt grenzen aan tijdelijke verhuur aan internationale studenten"
-116-	20200131	HousingAnywhere "Huisvestingsverordening Amsterdam: de nieuwe regels in 2020"
-118-	20200313	HousingAnywhere "Kamerverhuur Delft: de regels en vergunningen in 2020"
-120-	20200313	HousingAnywhere "Kamerverhuur Den Haag: de regels en vergunningen in 2020"
-122-	20200524	HousingAnywhere "Kamers verhuren in Rotterdam: de regels en vergunningen in 2020"
-124-	20200424	HousingAnywhere "Verhuren in Utrecht: de nieuwe regels in 2020"

- 126- 2018 MinBZK "Actieplan studentenhuysvesting 2018-2021" (website)
↳ "verbetering informatiepositie studenten"
- 127-** 20190624 MinBZK "Studentenhuysvesting"
- 131- 20181005 MinBZK "Actieplan studentenhuysvesting 2018-2021"
- 136- 20190624 MinBZK "Voortgang Landelijk actieplan studentenhuysvesting"
- 141- 20200623 MinBZK "Voortgang Landelijk actieplan studentenhuysvesting"
- 145- 2020xxxx Gemeente Utrecht "Convenant studentenhuysvesting"
- 151- 20201209 Gemeente Utrecht "Prestatieafspraken 2021-2025"
- 154-** 20150719 de Correspondent "Alles flex: hoe flexibele huurcontracten tot permanente onzekerheid kunnen leiden"
- 160- 20201207 Groene Amsterdammer "Tijdelijke contracten zijn er voor de huysjesmelkers"
- 166- 20201208 NOS "Helpt aangeboden huurcontracten inmiddels tijdelijk, 'flexibilisering schiet door'"
(mw.Huisman: "een 'stille verschuiving' van vaste naar tijdelijke huurcontracten")
(mw. Huisman: "een nieuwe stap dat tijdelijke contracten de norm gaan worden, terwijl er)
(geen bewijs voor is dat het werkt. (...) We beginnen in te zien dat de flexibilisering van de)
(arbeidsmarkt te ver is doorgeschoten, maar we doen hetzelfde bij de woningmarkt.")
- 167- 20200222 NOS "Zorgen over tijdelijke huur woningen, steeds meer klachten"
(mw.Huisman: "Zeker in de huidige krappe markt zit je niet te wachten op dit soort)
(contracten. Je moet consumenten beschermen.")
- 168- 20210516 Duic "Aantal Utrechters dat zoekt naar een sociale huurwoning is toegenomen, terwijl verhuring is gedaald"
("aantal verhuringen (...) daalde van 2.790 in 2014 naar 2.320 in 2020")
("gemiddelde inschrijftijd (...) 10,3 jaar")
("Loting (...) naar 17 procent. Utrecht is hiermee koploper")
- 169-** 20210407 Pointer "Komt deze alleenstaande moeder straks met kinderen op straat te staan?"
(een van de gevolgen van o.a. jongerencontracten)
- 171- 20201026 Trouw "Woningzoekers zitten klem: 'Er is gewoon helemaal niets'"
(inclusief landelijk overzicht wachttijden voor sociale huurwoningen)
- 175-** 20210515 NRC "In de strijd om een woning verzuip de solidariteit"
("Tussen 2011 en 2019 slonk het aandeel corporatiewoningen in die stad van 48 naar 40 procent van de woningvoorraad.")
("In heel Nederland verkochten woningcorporaties tussen 2009 en 2020 ruim 236.000 woningen.")
("de mensen die niet kunnen kopen, komen er steeds bekaaid vanaf")
("steeds meer (...) alleen tijdelijk verhuurd")
("steeds meer huurders in woononzekerheid verkeren.")
("De wooncrisis zet burgers tegenover elkaar. Wie heeft het meeste recht op een woning: jongeren,
ouderen, starters, particuliere huurders, mensen met beperkingen?")
("Erken huysvesting als een grondrecht. zei het Europarlement in januari tegen overheden
(...)
uitvoering geven aan het recht op wonen vereist niet alleen bescherming tegen de uitwassen van marktwerking maar
ook tegen de perverse effecten van decennialang woonbeleid dat dit recht niet heeft gerespecteerd.")
- 178-** 20210517 AD "Dit is wat een alleenstaande te wachten staat als hij een sociale huurwoning wil:
een moedeloos vooruitzicht"
("kansen van zogeheten eenpersoonshuishoudens (...) het laagst")
- 180- 20210720 AD "Uniek: jongeren uit Gouda krijgen voorrang bij nieuw woonproject"
- 182- 20190118 BvdV advocaten - "Huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimale duur; toch (nog) mogelijk?!"
("een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimale duur is nietig?")
- 183-** 20190117 ecli:nl:rbne:2017:4921
("Is sprake van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271 lid 1 BW of van)
(een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimale huurtermijn?)
↓ motivering rechter
("dat partijen een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd hebben gesloten met een minimale huurtermijn)
(van een jaar. Dat betekent dat de huurovereenkomst niet van rechtswege is geëindigd")
- 187-** 20131122 startdocument jongerencontracten "Starterscontract: flexhuren voor jongeren"
(link: https://www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/34156_initiatiefvoorstel_schouten)

-187-	20020418	Kences - Pilot Utrecht (input voor <i>campuscontract</i> -wetgeving; handelend over o.a. " <i>doorstroming</i> ", " <i>tijdelijk wonen</i> " en " <i>short stay</i> ")	← startdocumenten ↴
-233-		↳ VROM - Studentenhuisvesting (Tips voor effectieve samenwerking)	
-251-	20030813	Kences - Input conceptwet Campuscontract (leverde als enige partij input op wetsvoorstel <i>campuscontracten</i>)	
-255-	20061001	WR 2006-101 Het Campuscontract	← uitlegdocumenten
-261-	20061005	Kences - Handleiding Campuscontract (beleid rond invoering)	
-281-	20201105	Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2020 Utrecht	

Woninghuurdecreet België 2019

(sub-titel: tijdelijke contracten de norm)

(zie inbreng: <https://www.internetconsultatie.nl/repairatie>)

-250-	2021	Folder <i>Het Vlaams Woninghuurdecreet voor huurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019</i>	
-252-	2021	Folder <i>Het Vlaams Woninghuurdecreet voor studentenhuurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019</i>	
-254-	2021	voorbeeld toelichting <i>Contract Bepaalde Tijd</i> (verhuurder <i>Hacosi</i>)	
		Huurdersblad/ www.huurdersplatform.be	
-255-	227	Eensgezindheid onder sociale huurders en verhuurders: tijdelijke huurcontracten zijn een bijzonder slecht idee	
-258-	230	De Vlaming en zijn woning	
-259-	231	De woonzekerheid in afbouw: recente wijzigingen in het sociaal huurstel (<i>opzeggingsmogelijkheid wegens te hoog inkomen en onderbezetting</i>) (<i>verstrengde voorwaarde van woningbezit</i>) (<i>invoering tijdelijke huurcontracten voor nieuw sociale huurders</i>)	
-261-	232	Het nieuwe Huurdecreet onder de loep	
-264-	232	<i>Op Kot</i>	
-265-	233	De woonzekerheid in afbouw: de recente wijzigingen in het sociaal Huurstel (deel 3) (<i>teveel slaapkamers: opzegging of onderbezettingsvergoeding</i>)	
-267-	234	De woonzekerheid in afbouw: de recente wijzigingen in het sociaal Huurstel (deel 4) (<i>verstrengde eigendomsvoorwaarde bij inschrijving, toewijzing en zittende sociale huurders</i>)	
-269-	236	Rommelen in de sociale huur door wijziging na wijziging (<i>berekening sociale huurprijs, indeling huurderscategorieën, eigendomsvoorwaarde</i>) (<i>digitaal centraal inschrijvingsregister, weigeren sociale woning</i>)	
-271-	237	Het nieuwe Vlaamse woninghuurdecreet (ingaaande per 1 januari 2019) (<i>uitsluitend van toepassing zijn schriftelijke contracten die vanaf 1.1.2019 worden gesloten</i>)	
-272-	237	Het nieuwe Vlaamse woninghuurdecreet: duur en opzegging (opzegging door verhuurder voor persoonlijk gebruik, grote renovatiewerken, zonder motief maar met betaling schadevergoeding; opzegging door huurder)	
-274-	237	Het nieuwe Vlaamse woninghuurdecreet: vaak gestelde vragen	
-276-	237	Nieuwe berekening voor sociale huurprijzen in de maak	
-278-	239	Studentenhuisvesting in het Vlaamse woninghuurdecreet	
-280-	242	Huisjesmelkerij in Leuven	
-281-	2021	Woninghuurdecreet - Vulgariserende Toelichting Hoofdverblijfplaatsen	
-325-	2021	Woninghuurdecreet - Vulgariserende Toelichting Studentenhuisvesting	

Huisvesting aandachtsgroepen 2021

Goede woonomstandigheden zijn voor iedereen van belang, ook voor groepen in een kwetsbare positie. Dat zijn in deze regeling dak- en thuislozen, arbeidsmigranten, statushouders, woonwagenbewoners, studenten en overige spoedzoekers, oftewel aandachtsgroepen. Het niet tijdig voorzien in de woonvraag van deze groep kan op persoonlijk niveau en voor de samenleving grote gevolgen hebben. Het kabinet heeft daarom middelen vrijgemaakt voor het versneld realiseren van huisvesting voor aandachtsgroepen.

Consultatie gegevens

Publicatiedatum	30-07-2021
Einddatum consultatie	13-08-2021
Status	Actief
Type consultatie	Ministeriële regeling
Organisatie	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Onderwerpen	Bouwen en verbouwen

[Geef uw reactie op deze consultatie](#)

Publicatie reacties

Reacties worden gepubliceerd tijdens de loop van de consultatie. Alleen die reacties worden gepubliceerd waarvan is aangeven, door de inzender, dat deze openbaar mogen zijn.

Doelgroepen die door de regeling worden geraakt

Gemeenten om te kunnen voorzien in betaalbare woonruimte voor aandachtsgroepen en verblijfsruimte voor specifiek arbeidsmigranten.

Verwachte effecten van de regeling voor de doelgroepen

Het versnel realiseren van meer nieuwe woningen (woonruimten en verblijfsruimten) voor aandachtsgroepen, waarbij betaalbaarheid langjarig is geborgd.

Waarop kunt u reageren

U wordt verzocht te reageren op de regeling.

Downloads

[Concept regeling](#) 103 KB

Regeling specifieke uitkering huisvesting aandachtsgroepen 2021 - consultatie

Integraal Afwegingskader voor beleid en regelgeving (IAK)

[IAK](#) IAK 97 KB

Effectentoetsen

[EffectenToets](#)

Effectentoets specifieke uitkering huisvesting aandachtsgroepen - consultatie

Instromer/nieuwkomer/starter (onzelfstandig → zelfstandig) (te weinig inschrijftijd bij Woningnet)

- | | |
|--------------------------|---|
| Mogelijkheden | (opbouw inschrijftijd) |
| - campuscontract | (art.7:274d BW) (4-7 jaar) |
| - jongerencontract | (art.7:274c BW; leeftijd tot 28 jaar)
(5 jaar+evt. 2 jaar extra)
↳ 100% behoud inschrijftijd (art.11a Hw) |
| - promovendicontract | (art.7:274e BW) (4-5 jaar) |
| - tijdelijk huurcontract | (art.7:271 BW) (max 2 of 5 jaar) tussentijds opzegbaar
↳ 100% behoud inschrijftijd (art.11b Hw) |
| - loting | (niet relevant) |
| - woningruil | (nvt; eerst moet er iets te ruilen zijn) |

Kanttekening: op voorzienbare gebeurtenissen kan men plannen om te verhuizen

Relevante vragen:

- hoeveel twintigers uit de stad Utrecht staan bij Woningnet ingeschreven?
- wat is hun gemiddelde inschrijftijd?

Relevant om te weten, als de gemiddelde inschrijftijd laag is, dan kan voorlichting een punt van aandacht vragen.

Doorstromer (zelfstandig → zelfstandig)

Redenen om te verhuizen/levensloopgebeurtenissen

- studie, arbeid, gezin
- scheiding, verweduwing, verlies baan

Vaak is de reden: een onvoorziene gebeurtenis kan het plan om te verhuizen verstoren.

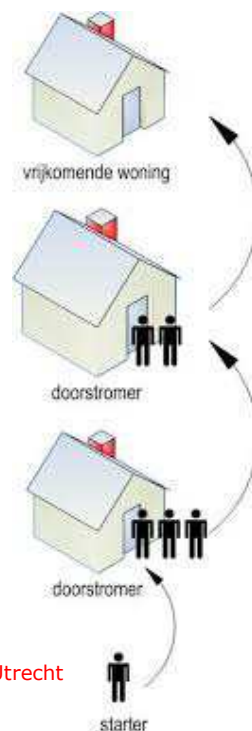
Mogelijkheden

- regulier zoeken (bij voldoende inschrijftijd)
(afhankelijk wel/niet gedeeltelijk behoud inschrijftijd)
(bij behoud 75%-inschrijftijd dan kan men na 2½ jaar weer doorstromen) **situatie regio Utrecht**
- woningruil (inschrijftijd Woningnet nvt; *huisjehuisje*)

spoedzoeker

- tijdelijk huurcontract (art.7:271 BW) (max 2 of 5 jaar) **tussentijds opzegbaar**
↳ 100% behoud inschrijftijd (art.11b Hw)
- loting (niet relevant)

Uitstromer (overlijden, verhuizen naar buiten de regio)



Verskil tussen *jongerencontract* en *campuscontract*; niet iedereen zal hiermee direct bekend zijn.

Jongeren met *jongerencontract*

- Doelgroep *alle jongeren*, die de leeftijd van 28 jaar nog niet hebben bereikt.
- Minimaal woonduur van 5 jaar gegarandeerd.
- Meerdere sabbatsjaren achter elkaar mogelijk; redenen irrelevant.
- Hoeven niets aan te tonen.
- Uitloop met 2 jaar mogelijk.
- Behoud van inschrijftijd Woningnet.
- Langere woonzekerheid geboden; max.7 jaar;
jongerencontract kan een huurcontract voor onbepaalde tijd worden (na 7 jaar vervalt deze extra opzeggingsgrond van het *jongerencontract*)

Jongeren met *campuscontract*

- Doelgroep *alle (voltijds) studenten*.
- Tijdens voltijdsstudie woonduur gegarandeerd.
- Sabbatsjaar eventueel mogelijk; reden vaak relevant.
- Moeten aantonen nog student of promovendus zijn.
- Geen uitloop mogelijk.
- Geen behoud van inschrijftijd Woningnet.
- Langer blijven wonen mogelijk, zolang de huurder niets hoeft aan te tonen; schijnzekerheid; permanent zwaard van Damocles boven je hoofd.

In sommige gevallen is het voor sommige studenten, die al ver in hun studie zijn gevorderd, veel aantrekkelijker om een *jongerencontract* aan te gaan, dan een *campuscontract*.

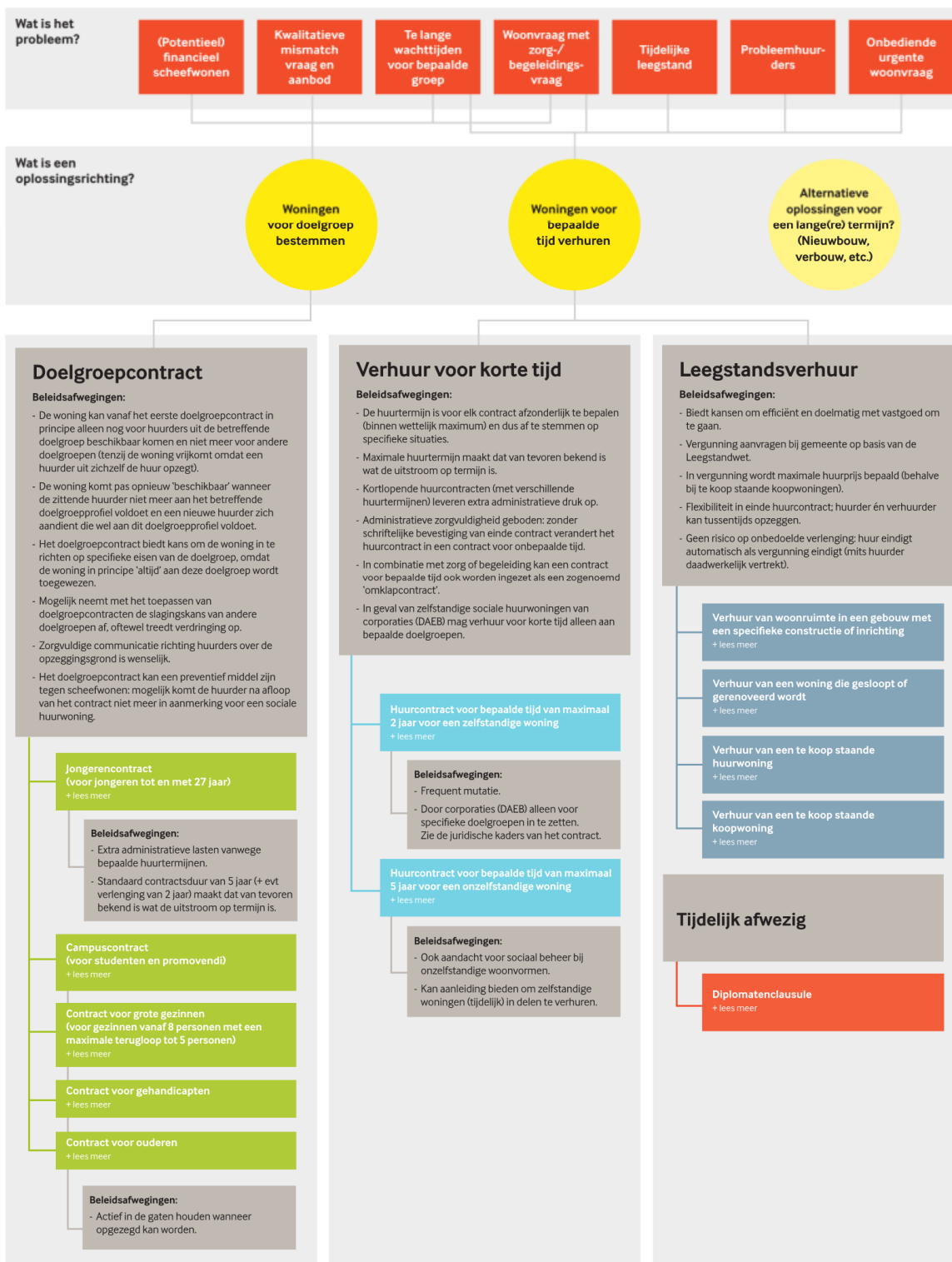
Ook ex-student-jongeren kunnen doorstromen naar een woning met *jongerencontract*; zgn. *jongerenwoning*.

Voor de volledigheid: jongeren zijn personen die nog niet de leeftijd van 28 jaar hebben bereikt.

Verder moet een student er rekening mee houden, dat als de student straks *collegegeld per vak wil betalen* en dat de student mogelijk niet meer als voltijdsstudent wordt aangemerkt en dat na het moeten aantonen van 'student te zijn' het *campuscontract* voor deze student ontbonden moet worden daar deze student geen voltijdsstudent meer is.

Beleidsmatig afwegingskader bij werken met tijdelijke huurcontracten

Klik op de contracten voor een toelichting op de juridische kaders en randvoorwaarden



Doelgroepcontract

Woonruimte voor een specifieke doelgroep

Soms heeft woonruimte een bestemming. De woningen moeten dan beschikbaar blijven voor een bepaalde doelgroep. Mensen die buiten deze doelgroep vallen mogen hier niet wonen.

Jongerencontract Voor wie: Jongeren tot 28 jaar	Wat moet er in het huurcontract staan? <ul style="list-style-type: none">- De woonruimte is bestemd voor een jongere.- Na het beëindigen van de huur wordt de woning opnieuw verhuurd aan een jongere. Of aan een student of promovendus. Duur contract Minimaal 3 jaar, met de mogelijkheid om niet 2 jaar te verlengen.
Opzeggen huurder Bent u huurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dit binnen de volgende termijnen doen: <ul style="list-style-type: none">- Opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn.- Minimaal 1 maand van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.- Maximaal 3 maanden van tevoren, ongeacht de betalingstermijn. Opzeggen verhuurder Bent u verhuurder en wilt u opzeggen? Uw opzegtermijn is afhankelijk van het aantal jaren dat uw huurder in de woning woont. U kunt op zijn vroegst opzeggen tegen 5 jaar, of 7 jaar bij verlening. Uw minimale opzegtermijn is dan 6 maanden.	
Modelcontract Op de website van Platform31 vindt u een voor de verhuur aan jongeren of promovendi.	

Campuscontract Voor wie: Student of promovendus	Wat moet er in het contract staan? <ul style="list-style-type: none">- De woonruimte is bestemd voor een student/promovendus.- Na beëindiging van de huur wordt de woning opnieuw opnieuw verhuurd aan een jongere (of jongere) verhuurd. Duur contract Bent u verhuurder? Dan mag u de huurder jaarlijks om een bewijs van inschrijving van een opleiding vragen. Dit kan ook een verklaring van de onderwijsinstelling zijn, dat de huurder bezig is met een promotie, of voorbereiding daarvan.
Opzeggen huurder Bent u huurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dit binnen de volgende termijnen doen: <ul style="list-style-type: none">- Minimaal 1 maand van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.- Maximaal 3 maanden van tevoren, ongeacht de betalingstermijn. Opzeggen verhuurder Bent u verhuurder en wilt u opzeggen? Uw opzegtermijn is afhankelijk van het aantal jaren dat uw huurder in de woning woont.	
Modelcontract Op de website van Platform31 vindt u een modelcontract voor de verhuur aan promovendi.	

Grote-gezinnencontract Voor wie: Gezinnen met 8 of meer personen	Wat moet er in het contract staan? <ul style="list-style-type: none">- De woonruimte is bestemd voor een gezin van 8 of meer personen.- Bij beëindiging van het contract, wordt de woning opnieuw verhuurd aan een gezin van 8 of meer personen. Duur contract Bent u verhuurder? Dan mag u de huurder vragen om een afschrift uit de Basisregistratie personen. Hieruit moet blijken dat het huishouden uit 5 personen of meer bestaat.
Opzeggen huurder Bent u huurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dit binnen de volgende termijnen doen: <ul style="list-style-type: none">- Minimaal 1 maand van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.- Maximaal 3 maanden van tevoren, ongeacht de betalingstermijn. Opzeggen verhuurder Bent u verhuurder en wilt u opzeggen? Uw opzegtermijn is afhankelijk van het aantal jaren dat uw huurder in de woning woont.	
Modelcontract Op de website van Platform31 vindt u een modelcontract voor grote gezinnen.	

Gehandicapten Voor wie: Mensen die als gevolg van ziekte of gebrek aantoonbare beperkingen ondervinden	Duur contract Opzeggen is mogelijk als aan alle volgende punten is voldaan: <ul style="list-style-type: none">- De woning is nodig voor een andere ouder.- Geen van de huidige bewoners is een ouder, zelfstandige woning. Bij de bouw was dit complex al ingericht en bestemd voor ouderen. Er moet wel blijken dat de huurder andere passende woonruimte kan krijgen.
Opzeggen huurder Bent u huurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dit binnen de volgende termijnen doen: <ul style="list-style-type: none">- Opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn.- Minimaal 1 maand van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.- Maximaal 3 maanden van tevoren, ongeacht de betalingstermijn. Opzeggen verhuurder Bent u verhuurder en wilt u opzeggen? Uw opzegtermijn is afhankelijk van het aantal jaren dat uw huurder in de woning woont.	
Modelcontract Op de website van Platform31 vindt u een modelcontract voor gehandicapten.	

Ouderen Voor wie: Ouderen	Duur contract Opzeggen is mogelijk als aan alle volgende punten is voldaan: <ul style="list-style-type: none">- De woning is nodig voor een andere ouder.- Geen van de huidige bewoners is een ouder, zelfstandige woning. Bij de bouw was dit complex al ingericht en bestemd voor ouderen. Er moet wel blijken dat de huurder andere passende woonruimte kan krijgen.
Opzeggen huurder Bent u huurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dit binnen de volgende termijnen doen: <ul style="list-style-type: none">- Opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn.- Minimaal 1 maand van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.- Maximaal 3 maanden van tevoren, ongeacht de betalingstermijn. Opzeggen verhuurder Bent u verhuurder en wilt u opzeggen? Uw opzegtermijn is afhankelijk van het aantal jaren dat uw huurder in de woning woont.	
Modelcontract Op de website van Platform31 vindt u een voor de verhuur aan jongeren of promovendi.	

Leegstandsverhuur

Woonruimte staat tijdelijk leeg

Een woning kan tijdelijk leeg staan. Bijvoorbeeld omdat het huis te koop staat en de eigenaar of de huurder al is verhuisd. Ook kan het komen doordat de woninggesloopt of gerenoveerd moet worden. Het is mogelijk om deze woningen tijdelijk te huren of te verhuren, onder bepaalde voorwaarden.

Woonruimte in een gebouw met specifieke constructie of inrichting

Voorwaarden aan het gebouw
Het gebouw heeft een specifiek doel, dat blijkt uit de constructie ervan of de inrichting. Zoals:
- groepswoonwoning;
- verzorging of verpleging;
- logiesverschaffing;
- administratie;
- onderwijs.

Voorwaarden voor verhuur
- Een schriftelijke huurovereenkomst.
- De verhuurder heeft een vergunning van de gemeente voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet.

Wat moet er in het contract staan?
- Melding van de vergunning en van de periode waarvoor de vergunning is verleend.
- Melding van de maximale huurprijs die in de vergunning staat.

Duur contract
Minimaal 6 maanden, maximaal 10 jaar.

De huur eindigt automatisch als de vergunning eindigt. De huur kan ook tussentijds opgezegd worden.

Duur vergunning

- De gemeente verleent een vergunning voor maximaal 2 jaar.
- Verlenging is mogelijk voor maximaal 1 jaar.
- De maximumduur van de vergunning is 10 jaar.

Is er sprake van een ontsteking van het huurcontract? Dan wordt de vergunning voor tijdelijke verhuur verleend voor de duur van de ontsteking.

Bij een nieuwe vergunning voor dezelfde woonruimte, moet er minimaal 5 jaar tussen twee vergunningen zitten.

Opzeggen huurder

Bent u huurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat minimaal 1 maand van tevoren doen.

Opzeggen verhuurder

Bent u verhuurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat minimaal 3 maanden van tevoren doen.

Woonruimte in een huurwoning die gesloopt of gerenoveerd wordt

Voorwaarden voor verhuur
- Een schriftelijke huurovereenkomst.
- De verhuurder heeft een vergunning van de gemeente voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet.

Wat moet er in het contract staan?

- Melding van de vergunning en van de periode waarvoor de vergunning is verleend.
- Melding van de maximale huurprijs die in de vergunning staat.

Duur contract

Minimaal 6 maanden, maximaal 7 jaar.

De huur eindigt automatisch als de vergunning eindigt.

Duur vergunning

- De gemeente verleent een vergunning voor maximaal 2 jaar.
- Verlenging is mogelijk voor maximaal 1 jaar.
- De maximumduur van de vergunning is 7 jaar.

Bij een nieuwe vergunning voor dezelfde woonruimte, moet er minimaal 5 jaar tussen twee vergunningen zitten. Een nieuwe vergunning is dus iets anders dan een verlenging van de huidige vergunning.

Opzeggen huurder

Bent u huurder en wilt u tussentijds opzeggen? Dan moet u dat minimaal 1 maand van tevoren doen.

Opzeggen verhuurder

Bent u verhuurder en wilt u tussentijds opzeggen? Dan moet u dat minimaal 3 maanden van tevoren doen.

Woonruimte in een te koop staande huurwoning

Voorwaarden voor verhuur
- Een schriftelijke huurovereenkomst.
- De verhuurder heeft een vergunning van de gemeente voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet.

Wat moet er in elk geval in het contract staan?

- Melding van de vergunning en van de periode waarvoor de vergunning is verleend.
- Melding van de maximale huurprijs die in de vergunning staat.

Duur contract

Minimaal 3 maanden, maximaal 5 jaar.

De huur eindigt automatisch als de vergunning eindigt.

Duur vergunning

- De gemeente verleent een vergunning voor maximaal 2 jaar.
- Verlenging is mogelijk voor maximaal 1 jaar.
- De maximumduur van de vergunning is 5 jaar.

Bij een nieuwe vergunning voor dezelfde woonruimte, moet er minimaal 5 jaar tussen twee vergunningen zitten.

Opzeggen huurder

Bent u huurder en wilt u tussentijds opzeggen? Dan moet u dat minimaal 1 maand van tevoren doen.

Opzeggen verhuurder

Bent u verhuurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat minimaal 2 maanden van tevoren doen.

Modelcontract

Op de website van Platform31 vindt u een modelcontract voor de tijdelijke verhuur van een te koop staande woning.

Woonruimte in een te koop staande koopwoning

Voorwaarden woning
De woning moet aan een van de volgende voorwaarden voldoen:
- het gaat om nieuwbouw;
- de woning is in de laatste 10 jaar maximaal 3 jaar verhuurd;
- in het jaar voordat de woning leeg kwam te staan, was de woning in gebruik van de eigenaar.

Voorwaarden voor verhuur

- Een schriftelijke huurovereenkomst.
- De verhuurder heeft een vergunning van de gemeente voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet.

Wat moet er in het contract staan?

- Melding van de vergunning en van de periode waarvoor de vergunning is verleend.
- Melding van de maximale huurprijs die in de vergunning staat (indien de vergunning vóór 1 juli 2013 is afgegeven).

Duur contract

Minimaal 6 maanden, maximaal 5 jaar. De huur eindigt automatisch als de vergunning eindigt, maar kan ook tussentijds opgezegd worden.

Duur vergunning

- De gemeente verleent een vergunning voor 5 jaar.

Bij een nieuwe vergunning voor dezelfde woonruimte, moet er minimaal 5 jaar tussen twee vergunningen zitten. Een particuliere eigenaar krijgt maximaal voor 2 te koop staande koopwoningen tegelijk een vergunning.

Opzeggen huurder

Bent u huurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat minimaal 1 maand van tevoren doen.

Opzeggen verhuurder

Bent u verhuurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat minimaal 3 maanden van tevoren doen.

Verhuur voor korte tijd

Verhuur voor een bepaalde periode

Soms is het mogelijk om een woning voor korte tijd te huren of te verhuren. Hiervoor gelden specifieke voorwaarden.

Huurcontract voor bepaalde tijd voor een zelfstandige woning

Voorwaarden

- Huur is voor een bepaalde tijd.
- Huur duurt maximaal 2 jaar.

Wat moet er in het contract staan?

Een afgesproken huurtermijn van maximaal 2 jaar.

Duur contract

Het contract eindigt automatisch na de afgesproken termijn. De verhuurder moet dit wel schriftelijk minimaal 1 en maximaal 3 maanden van tevoren bevestigen aan de huurder.

Verlenging is mogelijk. Maar dan verandert het huurcontract in een contract voor onbepaalde tijd. Dit geldt ook als de eerste termijn korter was dan 2 jaar.

Tussentijds opzeggen huurder

Bent u huurder en wilt u tussentijds opzeggen? Dan moet u dat binnen de volgende termijnen doen:

- Opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn.
- Minimaal 1 maand van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.
- Maximaal 3 maanden van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.

Tussentijds opzeggen verhuurder

De verhuurder mag niet tussentijds opzeggen.

Bijzonderheden

Voor zelfstandige DAEB-woningen van woningcorporaties gelden speciale eisen. DAEB-woningen zijn woningen waarvoor toewijzingsrekeningen gelden. Zoals bijvoorbeeld voor sociale huurwoningen. Gaat het om een zelfstandige DAEB-woning? Dan mogen woningcorporaties deze huurovereenkomsten niet afdrukken, tenzij de huurder in 1 van de volgende categorieën valt:

- de huurder werkt of studeert tijdelijk in een andere plaats, of in Nederland;
- de huurder heeft zijn woning verlaten vanwege renovatie of sloopt en heeft tijdelijk andere woonruimte nodig;
- de huurder komt uit de noodopvang;
- de huurder zit in een noodsituatie en heeft direct een andere woonruimte nodig;
- de huurder heeft een tweede- of laatste kanshuurovereenkomst;
- de huurder heeft een tijdelijke huurovereenkomst in combinatie met woonbegeleiding.

Bent u huurder? Dan mag u uw aanvangshuurprijs laten toetsen bij de huurcommissie. Dit is mogelijk zolang het contract loopt en tot 6 maanden na afloop van deze huurovereenkomst.

Modelcontract

Op de website Platform31 vindt u een modelcontract voor een tijdelijke huurovereenkomst voor zelfstandige woningen voor maximaal 2 jaar.

Huurcontract voor bepaalde tijd voor een onzelfstandige woning

Voorwaarden

- Huur is voor een bepaalde tijd.
- Huur duurt maximaal 5 jaar.

Wat moet er in het contract staan?

Een afgesproken huurtermijn van maximaal 5 jaar.

Duur contract

Het contract eindigt automatisch na de afgesproken termijn. De verhuurder moet dit wel schriftelijk minimaal 1 en maximaal 3 maanden van tevoren bevestigen aan de huurder.

Verlenging is mogelijk. Maar dan verandert het huurcontract in een contract voor onbepaalde tijd, ook als de eerste huurtermijn korter was dan 5 jaar.

Tussentijds opzeggen huurder

Bent u huurder en wilt u tussentijds opzeggen? Dan moet u dat binnen de volgende termijnen doen:

- Opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn.
- Minimaal 1 maand van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.
- Maximaal 3 maanden van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.

Tussentijds opzeggen verhuurder

De verhuurder mag niet tussentijds opzeggen.

Modelcontract

Op de website Platform31 vindt u een modelcontract voor een tijdelijke huurovereenkomst voor onzelfstandige woningen voor maximaal 5 jaar.

Tijdelijk afwezig

Huurder of eigenaar is tijdelijk afwezig

Een huurder of eigenaar is soms tijdelijk niet aanwezig. Bijvoorbeeld vanwege werk of studie in het buitenland.

Diplomatenaclausule

Voorwaarden

De huurder en verhuurder spreken van tevoren af van wanneer tot wanneer de huurder de woning kan huren. Na deze termijn moet de woning weer beschikbaar zijn voor de oorspronkelijke bewoner of voor de eigenaar. De tijdelijke huurder moet dus vertrekken.

Wat moet er in het contract staan?

Dat de woonruimte moet worden ontruimd bij afloop van de afgesproken termijn, zodat de eigenaar of een eerdere huurder er weer kan wonen.

Duur contract

Verlenging is mogelijk als de huurder en verhuurder voor het einde van de bepaalde termijn opnieuw een bepaalde huurperiode afspreken. De verhuurder kan de huur opzeggen tegen het einde van de afgesproken termijn.

Opzeggen huurder

Bent u huurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat binnen de volgende termijnen doen:

- Opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn.
- Minimaal 1 maand van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.
- Maximaal 3 maanden van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.

Opzeggen verhuurder

Bent u verhuurder en wilt u opzeggen? Uw opzegtermijn is afhankelijk van het aantal jaren dat uw huurder in de woning woont.

Stemt uw huurder niet schriftelijk met de opzegging in? Dan moet u de opzegging door de rechter laten toetsen.

Uw minimale opzegtermijn kan oplopen tot 6 maanden.

Insecure tenure

The precarisation of rental housing in the Netherlands

PhD ceremony: Ms C.J. Huisman

When: October 22, 2020

Start: 14:30

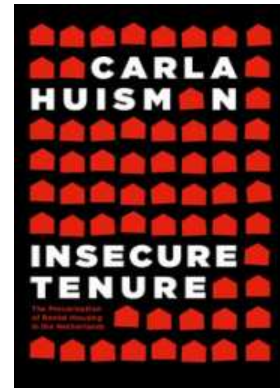
Supervisor: prof. dr. C.H. (Clara) Mulder

Co-supervisor: prof. dr. L.B. (Louise) Meijering

Where: Academy building RUG

Faculty: Spatial Sciences

Insecure tenure



Insecure Tenure - The precarisation of rental housing in the Netherlands

Secure housing is important for people's well-being. Uncertainty about if and when you will need to leave your home has a negative effect on ontological security, the psychological stability that people need to live a meaningful life. This thesis answers the question whether rental housing in the Netherlands, over the last twenty years, has become less secure. The conclusion is that Dutch renting is becoming precarious to a significant extent. The successive introductions of new temporary contract forms goes very quickly, as do the continuous steep rent increases and the increases of starting rents. Rules on security of tenure, rent ceilings and maintenance are in theory still strong, but in practice knowledge of these regulations is almost non-existent, and enforcement is so weak that the rules have become largely meaningless. Empirical evidence shows that the majority of young adults in Amsterdam has a temporary renting contract, rather than a permanent one or being an owner occupier. This process of increasing precarity of the Dutch rental sector, or in other words, precarisation, manifests itself simultaneously through three processes. These are the increasing widening of the situations in which temporary rental contracts are legally permitted, the non-enforcement of regulations and the overt discursive shift against renting in recent decades. Until recently the strength of the Dutch rental sector was that it offered almost as much security as buying a house. However, this strength is now being rapidly eroded – and it will not be easy to reverse this situation once it is too late.

Dissertation: [http://hdl.handle.net/\(...\)82-b17f-f0d400dd87f8](http://hdl.handle.net/(...)82-b17f-f0d400dd87f8)

Bron: <https://www.rug.nl/about-ug/latest-news/events/promoties/promoties-2020?hfId=117572>

NEDERLANDSE SAMENVATTING

ONZEKER WONEN

DE PRECARISATIE VAN HET

HUREN IN NEDERLAND

Zeker wonen is belangrijk voor het welzijn van mensen. Onzekerheid over of en wanneer je je huis uit moet heeft een negatief effect op de bestaanszekerheid, de psychische stabiliteit die mensen nodig hebben om een zinvol leven te leiden. Koopwoningen en vaste huurcontracten bieden meer bescherming tegen onzekerheid dan tijdelijke huurcontracten. Dat laatste zijn contracten die automatisch eindigen op een vast moment, of contracten die door de verhuurder opgezegd kunnen worden op een moment dat vantevoren niet bekend is bij de huurder. De huurder heeft geen mogelijkheid zo'n opzegging te voorkomen, in de zin dat de opzegging niet het gevolg is van een langdurige huurachterstand of andere vormen van serieuze contractbreuk. Betaalbaarheid en staat van onderhoud zijn de twee andere factoren die de zekerheid van het wonen beïnvloeden. Als huurders de huur niet meer kunnen betalen als gevolg van zeer grote huurverhogingen, dan wordt hun woonsituatie onzeker. Ook woningen die kampen met ernstig achterstallig onderhoud bieden minder zekerheid.

De hoofdvraag van dit proefschrift is of huren in Nederland in de laatste twintig jaar onzekerder is geworden. Er zijn behoorlijk wat aanwijzingen voor zo'n trend, maar tot nu toe is er nog geen wetenschappelijk onderzoek naar gedaan. Omdat zekerheid in wonen belangrijk is voor het welzijn van mensen, en gezien de voortdurende deregulatie van de Nederlandse huurmarkt, is zulk onderzoek urgent en relevant. Dit onderzoek zet de eerste stap in het dichten van dit hiaat in onze kennis, door te zoeken naar antwoorden op de vraag: *in hoeverre wordt huren in Nederland minder zeker, of in andere woorden meer precair, en hoe manifesteert deze precarisatie zich?*

In Hoofdstuk 1, getiteld *Is huren in Nederland onzekerder geworden,*

beleid huren stigmatiseert. Een van de terugkerende thema's in dit proefschrift is dat veel kleine weinig betekende stappen samen een cumulatief effect hebben, wat leidt tot onbedoelde gevolgen. Beleidsmakers maken niet bewust plannen om huurders te disciplineren en te straffen, maar het gecombineerde effect van alle beleidsmaatregelen samen leidt toch tot een duidelijke boodschap: *Je zou helemaal niet moeten huren.*

In Hoofdstuk 2, *Niet-handhaven als een techniek om te besturen, de casus van het huren in Nederland*, kijk ik wat het betekent wanneer regels in de praktijk niet werken, maar waarvan het wordt aangenomen/gesteld dat ze werken in de bijbehorende politieke discussie. Dit hoofdstuk geeft ook inzicht in de werking van de Nederlandse regelgeving die betrekking heeft op de belangrijkste onderdelen van de huurbescherming, namelijk het begrenzen van de hoogte van de huur bij aanvang van het contract, jaarlijkse huurverhogingen, (achterstallig) onderhoud en opzegging van de huur. Door het analyseren van politieke en beleidsdocumenten, en op basis van mijn eerdere etnografische onderzoek, stel ik vast dat het niet handhaven van regels functioneert als een op zichzelf staand beleidsmechanisme, als een manier om de doelstellingen van de overheid te waarborgen en over te brengen op een meer subtiele manier dan expliciete machtsuitoefening van bovenaf. Op die manier vormt het niet-handhaven een van de voornaamste mechanismes die ervoor zorgen dat huren in Nederland onzekerder wordt.

Hoofdstuk 3 heet *Een stille verschuiving? De precarisatie van de Nederlandse huurmarkt en focus op het specifieke onderdeel van het beëindigen van huurcontracten*. Het hoofdstuk onderzoekt waarom de opmars van de tijdelijke verhuur van woonruimte in Nederland tot nu toe niet heeft geleid tot enig maatschappelijk debat, bespreekt de weinige wel aanwezige gegevens en stelt een onderzoeksagenda voor om uit te vinden hoe vaak precair huren voorkomt, en waarom.

Ik nam zelf het voortouw in het uitvoeren van deze agenda in Hoofdstuk 4 *Tijdelijke huurcontracten in Nederland: van pragmatisch beleidsinstrument tot structurele woningmarktvorming*. Hier probeer ik erachter te komen hoe de verschuiving naar tijdelijke huurcontracten tot stand is gekomen. Om deze vraag te beantwoorden, heb ik beleidsdocumenten, media-uitingen en parlementaire archieven

en waarom doet dit ertoe?, de inleiding van het proefschrift, wordt de context van het recente Nederlandse huisvestingsbeleid geschetst. Terwijl gedurende bijna de gehele twintigste eeuw de meerderheid van de Nederlanders huurde, is vanaf het begin van de jaren negentig het idee leidend geworden dat woningen met een geregleerde huur ('sociale huurwoningen') alleen bestemd moeten zijn voor een kleine groep mensen die zich niet op de vrije markt kunnen redden. Hieruit vloede aanpassing van de regels omtrent huren voort. Dit zorgde ervoor dat verhuurders veel woningen met een geregleerde huur hebben kunnen omzetten in woningen met ongeregleerde huren. Ook de huren van de overblijvende geregleerde huurwoningen worden steeds hoger.

Deze ontwikkelingen hangen samen met de huidige Nederlandse politiek, die gebaseerd is op het meritocratische en neoliberale gedachtegoed. In een meritocratie wordt het gezien als rechtvaardig wanneer maatschappelijke posities worden gebaseerd op prestaties. De randvoorwaarde hierbij is dat kansen voor zelfontwikkeling gelijk zijn voor iedereen, om te beginnen door gelijke onderwijskansen. Neoliberalisme gaat ervan uit dat de maatschappij het meest gediend is bij een vrije markt, waarbij de overheid alleen ingrijpt om ervoor te zorgen dat de randvoorwaarden voor alle partijen gelijk zijn. Het ligt in het verlengde van het meritocratische idee dat de woonsituatie de verdiende sociale status moet weerspiegelen, terwijl vanuit neoliberal oogpunt woningen het best gebouwd en verdeeld kunnen worden door het marktmechanisme.

Ik beargumenteer dat de voortdurende liberalisatie van de Nederlandse huurmarkt, aan de hand van de gecombineerde meritocratische en neoliberale ideologie, resulteert in voortdurende precarisatie. Het afschaffen van bescherming voor huurders op het gebied van huuropzegging, huurverhoging en onderhoud ondergraaft de bestaanszekerheid. Alhoewel de mensen die het minste hebben het hardst getroffen worden, treft het veranderende beleid iedereen, niet alleen achterstandsgroepen. Als we kijken naar hoe het in het Verenigd Koninkrijk is gegaan, dan zien we dat de introductie van tijdelijke huurcontracten er snel in resulteerde dat ze de norm werden. Wanneer we dit inzicht combineren met de recente ervaringen in Nederland, dan stel ik vast dat het huidige Nederlandse woon-

geanalyseerd. Ik concludeer dat een periode van langzame technologische uitbreidingen tot een omslagpunt leidde. Toen dit eenmaal was bereikt, werden tijdelijke huurcontracten niet langer gezien als oplossingen voor specifieke problemen, maar werden ze als een aantrekkelijk doel op zichzelf beschouwd.

Hoofdstuk 5 gaat aan de slag met een ander belangrijk probleem dat in de onderzoeksagenda werd geïdentificeerd. De vragen zijn vervat in de titel: *Onzeker wonen in Amsterdam: wie huurt er met een tijdelijk huurcontract, en waarom?* Het doel van het hoofdstuk, dat ik samen met Clara Mulder schreef, is om inzicht te krijgen in de kenmerken van mensen die met een tijdelijk contract huren, en ook om te voorzien in een nulmeting teneinde de verschuiving naar meer tijdelijke huurcontracten over de tijd empirisch te kunnen vast te stellen. We gebruiken de WIA dataset (Wonen in Amsterdam), die gebaseerd is op een tweejarige enquête onder een steekproef van Amsterdamse huishoudens, voor multinomiale logistische regressieanalyses. Het blijkt dat de meerderheid van de jongvolwassenen in de leeftijdscategorie 18-23 jaar in Amsterdam een tijdelijk huurcontract heeft. Ook studenten, mensen met een Westerse migratieachtergrond en mensen die moesten verhuizen omdat hun vorige woning te duur was of omdat hun huurcontract werd opgezegd, hebben een grotere kans op een tijdelijk huurcontract.

Precaire huurovereenkomsten kunnen resulteren in gedwongen verhuizen. Maar gedwongen verhuizen overkomt ook huurders met (schijnbaar) zekerde contracten. In Amsterdam, tussen 1997 en 2015, werden veel bewoners van betaalbare huurwoningen uit hun huis gedreven door het beleid van overheidsgestuurde gentrificatie, in goed Nederlands ook wel veruypping genoemd, wat onderdeel was van het landelijke stedelijke vernieuwingsbeleid. In Hoofdstuk 6, genaamd *Gedwongen verhuizen door inspraak*, focus ik op hoe zulke gedwongen verhuizingen werden gelegitimeerd. Ik concludeer, gebaseerd op uitgebreid etnografisch veldwerk, dat burgerparticipatie bestuurders voorziet van een platform om hun standpunt op te leggen, in een context van grote machtsasymmetrieën, terwijl alternatieven worden gemarginaliseerd en tegenstand wordt gedisciplineerd.

In de conclusie; Hoofdstuk 7 *De precarisatie van het huren in Nederland*, keer ik terug naar de onderzoeksvraag; *in hoeverre wordt huren in*

Nederland minder zeker, of, in andere woorden meer precair, en hoe manifesteert deze precarisatie zich? Gebaseerd op de voorgaande hoofdstukken, zal het de lezer niet verbazen dat volgens mij huren in Nederland in belangrijke mate meer precair wordt. De opeenvolgende invoering van telkens nieuwe tijdelijke contractvormen gaan zeer snel (Hoofdstukken 3 en 4), evenals de aanhoudende stijgende huurverhogingen en de stijgingen van de aanvangshuren (Hoofdstuk 1). Regels voor de huurbescherming, huurplafonds en onderhoud zijn in theorie nog steeds sterk, maar in de praktijk komt kennis van de regelgeving vrijwel niet voor en de handhaving is zo zwak dat de regels grotendeels betekenisloos zijn geworden (Hoofdstuk 2). Sinds 2013 is een expliciet ideologisch vertoog aanwezig, waarin tijdelijke huurcontracten nu worden verdedigd als aanjager van structurele hervorming van de huizenmarkt (Hoofdstuk 4). Empirisch bewijs toont aan dat de meerderheid van de jonge volwassenen in Amsterdam een tijdelijk huurcontract heeft, in plaats van een permanent contract of eigenaar van een woning (Hoofdstuk 5).

Ik stel dat dit proces van toenemende precariteit van de Nederlandse huursector, oftewel precarisatie, zich tegelijkertijd manifesteert door drie processen. Het meest concrete en makkelijk te herkennen proces is dat van de voortdurende wettelijke verruiming van de mogelijkheden van tijdelijke verhuur. Hoofdstuk 4 legt vast hoe in de afgelopen decennia het veelvuldig gebruik van tijdelijke huurcontracten als een technisch beleidsinstrument voor het oplossen van verschillende problemen op de woningmarkt, leidde tot steeds meer uitzonderingen op de norm van het vaste huurcontract. Dit leidde tot een stroomversnelling, waardoor in 2016 het tijdelijke huurcontract voor twee jaar werd ingevoerd, waar geen beperkende voorwaarden aan verbonden zijn. Dit vormde de eerste generieke afwijking van de norm van het vaste huurcontract in de moderne Nederlandse geschiedenis, en dit was een ontwikkeling die ik zelf niet had voorzien toen ik aan dit onderzoek begon.

Dit proces van de wettelijke verruiming is makkelijker te observeren dan het tweede proces, dat van het niet handhaven van regels. Hierbij gaat het erom dat de dagelijkse realiteit van het huren in Nederland niet overeenkomt met hoe beleidsmakers en politici aannemen/stellen dat deze eruit ziet. Alhoewel de Nederlandse huurbescherming in

tract van twee jaar, zou een stap in de goede richting zijn.

Voor nu is de trieste conclusie van dit proefschrift, dat wat betreft het onzekerder worden van het huren in Nederland, het ergste waarschijnlijk nog moet komen. Ik voorzie dat de stille verschuiving zal doorgaan, waardoor huren een onaantrekkelijk alternatief wordt, maar tegelijkertijd de enige optie voor diegenen die niet de mogelijkheid hebben om te ontsnappen naar de grotere zekerheid van een koopwoning. Ik hoop dat op de een of andere manier, dit proefschrift mensen helpt het belang en de urgentie van bestaanszekerheid in het wonen in te zien, en de impact van onzeker huren op het leven van mensen te begrijpen.

theorie nog vrij sterk zou moeten zijn, wordt deze op zeer grote schaal niet nageleefd. Veel huurders en verhuurders zijn in het geheel niet op de hoogte van de regels. Tegelijkertijd wordt het idee dat huurders in Nederland uitstekend of misschien zelfs te veel beschermd worden in stand gehouden. Deze paradoxale situatie leidt ertoe dat huurders zelf verantwoordelijk worden gehouden voor het veilig stellen van hun huurrechten, wat in de praktijk zeer moeilijk tot onmogelijk blijkt te zijn. Dit draagt sterk bij aan het onzekerder worden van het huren en bedreigt de bestaanszekerheid.

Het derde proces van precarisatie is de openlijke discursieve verschuiving van de recente decennia waarbij de publieke opinie zich steeds meer tegen het huren keert, oftewel de veranderde morele connotatie van het huren. Na decennia van stimuleren van het eigenwoningbezit, en het benadrukken dat 'woningcorporaties zich weer zouden moeten gaan toeleggen op hun kerntaak', wordt huren in toenemende mate gezien als iets negatiefs. Huren wordt neergezet als iets waar je maar kort mee te maken zou moeten hebben, als een stap in de richting van het kopen van een huis. Alleen mensen die arm zijn, of op een andere manier tot een 'probleemgroep' behoren zouden nog langdurig moeten huren. Een sociale huurwoning verwordt zo tot een soort uitkering. Het ligt voor de hand dat de drie verschillende processen elkaar beïnvloeden en versterken: de wettelijke verruiming leidt tot verandering in de praktische realiteit en het vertoog rondom huren, terwijl dat laatste op zijn beurt weer de wettelijke verruiming kan aanjagen.

Meer onderzoek naar het onzekerder worden van het huren in Nederland is dringend nodig, zowel op wetenschappelijk gebied als op beleidsniveau. Op het moment wordt bijvoorbeeld nergens bijgehouden hoeveel tijdelijke huurcontracten er in Nederland zijn. De verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur volgen elkaar in zo'n rap tempo op, dat het niet mogelijk is dat de wetswijzigingen gebaseerd zijn op enige grondige evaluatie. De kracht van de Nederlandse huursector was tot voor kort dat deze bijna evenveel bestaanszekerheid bood als de koopmarkt. De afgelopen jaren wordt deze kracht echter snel afgebroken- en het zal niet makkelijk zijn om dit weer terug te draaien wanneer het eenmaal te laat is. Het teruggedraaien van de recente verruiming, zeker de invoering van het generieke tijdelijke huurcon-



Tijdelijk huren wint aan populariteit bij verhuurders:

"Huurcontracten voor onbepaalde tijd moeten wel de norm blijven"

Praktijkverhaal | 05-07-2021

Het beter benutten van de bestaande woningvoorraad levert nieuwe woonkansen op, zo leest de nieuwste kamerbrief over de huurmarkt. Ook het inzetten van tijdelijke contractvormen lijkt een kansrijk stukje van de puzzel. De Wet doorstroming huurmarkt moest doorstroming beter mogelijk maken én betere huurbescherming introduceren voor tijdelijke huurders. Iris de Graaff, beleidsmedewerker bij BZK, licht toe of dat in de praktijk ook zo uitpakt én vertelt wat er na de wetsevaluatie gebeurt.

Waarom is Wet doorstroming huurmarkt ingezet?



Iris de Graaff, beleidsmedewerker bij BZK. Bron: privalfoto

"Het moet voor iedereen mogelijk zijn om een passende woning te krijgen, ook bij veranderingen op het gebied van inkomen, werk en gezinssamenstelling. Doorstroming in de woningmarkt is cruciaal om het systeem goed te laten werken. Voor deze wet bestond er geen generiek tijdelijk huurcontract. Daarom kozen verhuurders ervoor om hun woning niet tijdelijk te verhuren of dit te doen met een contract naar aard van korte duur. Dit type contract is bijvoorbeeld bedoeld voor vakantieverblijf en kent daarom geen huurbescherming.

Huurders die zo'n contract krijgen, hebben vaak te maken met hoge huurprijzen en onzekerheid over de lengte van hun verblijf.

Op 1 juli 2016 ging daarom de Wet doorstroming huurmarkt 2015 in om flexibiliteit op de huurmarkt te bevorderen en de prijs-kwaliteitsverhouding van huurwoningen te verbeteren. Deze wet introduceerde het tijdelijke huurcontract, waarmee huurders huurprijzbescherming krijgen en de aanvangshuur kunnen toetsen bij de Huurcommissie. Daarnaast geeft het de verhuurders zekerheid dat zij na maximaal twee jaar hun woning terugkrijgen. **Huurcontracten voor onbepaalde tijd zouden daarbij wel de norm moeten blijven, maar de hoop was dat het woningaanbod door de nieuwe wet zou groeien."**

Nu is er een evaluatie geweest van de huidige wet, wat waren de bevindingen? Levert de wet ook het gewenste resultaat op?

"Het aantal tijdelijke huurcontracten is flink toegenomen, zo blijkt uit de evaluatie. De wet maakt het onder andere mogelijk om doelgroepcontracten in te zetten voor jongeren, promovendi en grote gezinnen. Dit ervaren huurders en verhuurders als zeer positief. We verwachten dus dat mensen vaker een tijdelijk huurcontract krijgen in plaats van een huurcontract naar aard van korte duur. Maar mogelijk krijgen huurders een tijdelijk contract in plaats van een contract voor onbepaalde tijd. Het tijdelijke contract fungeert dan als een soort proefperiode. Het levert meer onzekerheid op, omdat je mogelijk na twee jaar alsnog moet zoeken naar een andere woning. En dat is lastig in de huidige markt.

Ook verhogen verhuurders vaak de aanvangshuur voor de volgende huurders, wat ten koste gaat van de betaalbaarheid van de woning. Dit wordt deels veroorzaakt door de schaarste in de markt, maar lijkt ook een ongewenst neveneffect van deze wet te zijn. **Daarnaast nemen verhuurders regelmatig een minimumtermijn op in het tijdelijke contract, maar dat is niet toegestaan."**

Wat kunnen we in de toekomst verwachten rondom tijdelijke huur?

"Gezamenlijk moeten we met conclusies en vervolgstappen komen naar aanleiding van de evaluatie, ook met het oog op mogelijke aanpassingen in de wet om bijvoorbeeld ongewenste neveneffecten te beperken. Op welke manier en wanneer dit gebeurt, is aan de Tweede Kamer en vermoedelijk een volgend kabinet.

Huurcontracten voor onbepaalde tijd moeten wel de norm blijven om huurders zekerheid te geven over hun huisvesting en huur. Voldoende aanbod in de huursector is nodig om dit ook voor elkaar te krijgen. Daarom wordt er hard gewerkt aan de bouw van nieuwe woningen om doorstroming van huur naar koop mogelijk te maken, naast het toevoegen van nieuwe huurwoningen aan de voorraad.

We gaan verder in gesprek met de huursector om via een convenant meer transparantie te krijgen over aanvangshuurprijzen, zodat huurders weten wat ze krijgen voor de gevraagde huur. Zo kunnen ze weloverwogen de keuze maken of ze de woning willen en kunnen huren. De evaluatie van de wet kan nog tot andere aanpassingen leiden, maar dit wordt eerst in de Tweede Kamer besproken."

Wat kunnen huurders en verhuurders verder doen?

"Laat als huurder je aanvangshuurprijs toetsen bij de Huurcommissie als je twijfels hebt over de hoogte daarvan. Let verder op de minimumtermijn in een tijdelijk contract; dit is niet toegestaan. Ga bij een tijdelijk huurcontract tijdig op zoek naar een nieuwe woonruimte om te voorkomen dat je deze bij het aflopen van het contract nog niet hebt gevonden.

Voor verhuurders geef ik mee: indien je van plan bent de woning voor langere tijd te verhuren, maak dan gebruik van het contract voor onbepaalde tijd. Verhuur je toch met een tijdelijk contract, help de huurder dan met het vinden van vervolghuisvesting bijvoorbeeld door te zoeken in het eigen netwerk of met behulp van de branchevereniging."

Bron:

<https://www.woningmarktbeleid.nl/documenten/praktijkverhalen/2021/07/05/tijdelijk-huren-wint-aan-populariteit-bij-verhuurders-huurcontracten-voor-onbepaalde-tijd-moeten-wel-de-norm-blijven>

HIP 2017(2) 46 Art. - De juridische grenzen van Airbnb, short stay en bed and breakfast

28-03-2017

Auteur(s): Beij, G.I.

Deel I - publiekrechtelijk kader

De juridische grenzen van Airbnb, short stay en bed and breakfast Deel I – publiekrechtelijk kader

Het tijdelijk kortdurend in gebruik geven van woonruimte via Airbnb of vergelijkbare sites, ook wel vakantieverhuur¹ genoemd, staat in toenemende maatschappelijke belangstelling. Recente discussies zijn bijvoorbeeld of het mogelijk moet zijn om sociale woningen te verhuren via Airbnb,² of op welke wijze de (eventuele) overlast door Airbnb-verhuur te beperken.

Ook juridisch levert de vakantieverhuur interessante vraagstukken op. Dit komt onder meer omdat er verschillende rechtsgebieden zijn die hier een rol spelen, zowel publiek recht zoals de Wet ruimtelijke ordening en de Huisvestingswet, als burgerlijk recht zoals huur- en appartementsrecht. Verder is ook gemeentelijke regelgeving en beleid van belang om te bepalen wat wel en niet is toegestaan op het gebied van vakantieverhuur.

In dit artikel zal ik een rondgang maken langs de verschillende rechtsgebieden die een rol spelen bij vakantieverhuur. Ik behandel in het eerste deel van dit artikel eerst het publiekrechtelijk kader, met onder meer de Huisvestingswet, Wet ruimtelijke ordening en gemeentelijke regelgeving. Wat betreft de gemeentelijke regelgeving gebruik ik daarbij voorbeelden uit de vier grote steden.

In het tweede deel van dit artikel dat later dit jaar zal verschijnen, ga ik in op de juridische aspecten van vakantieverhuur bij het appartementsrecht en het huurrecht. Om te beginnen definieer ik eerst welke vormen van vakantieverhuur aan bod komen.

Begrippen short stay, bed and breakfast en Airbnb (overige vakantieverhuur)

In dit artikel behandel ik de begrippen short stay, bed and breakfast en Airbnb (overige vakantieverhuur), omdat dit wat betreft de vakantieverhuur in de jurisprudentie en (lokale) regelgeving de meest voorkomende begrippen zijn. Voor al deze begrippen geldt dat er geen vastomlijnde wettelijke definitie is, maar dat die in de praktijk gevormd is en met name omschreven in gemeentelijk beleid.

Definitie short stay

Doorgaans wordt short stay omschreven als verhuur voor de minimumperiode van één week en maximaal zes maanden. In Amsterdam wordt short stay bijvoorbeeld gedefinieerd als *'het tijdelijk wonen in een zelfstandige woning voor een periode van tenminste vijf nachten en maximaal zes maanden'*.³ De grens van één week wordt gebruikt om een onderscheid te maken tussen hotelovernachtingen of korte vakantieverhuur. De grens van zes maanden wordt gehanteerd omdat op basis van de wetsgeschiedenis bij de Huisvestingswet en de rechtspraak van de Raad van State dat als de grens wordt beschouwd voor duurzaam verblijf, waardoor er sprake is van wonen.⁴

Definitie bed and breakfast

In het *Handboek Bed & Breakfast* wordt de volgende definitie gehanteerd:

*Een bed & breakfast is een overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijhuis, wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis en heeft maximaal zeven kamers.*⁵

Bed and breakfast onderscheidt zich van hotel/horeca, onder meer omdat het kleinschalig(er) is, niet openbaar toegankelijk en het een nevenactiviteit is van de bewoner van een woonhuis. In bestemmingsplannen wordt een bed and breakfast, voor zover toegestaan, dan ook niet onder de bestemming horeca maar onder de bestemming wonen gebracht, zoals hierna ook aan bod zal komen. Overigens wordt de uitgebreide definitie van het handboek niet altijd door gemeenten gebruikt. In de Huisvestingsverordening van de gemeente Amsterdam is bed and breakfast bijvoorbeeld als volgt gedefinieerd: *'het gedeeltelijk gebruik van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de hoofdbewoner van die woonruimte, al dan niet met ontbijt'*.

Definitie Airbnb (overige vakantieverhuur)

Het begrip Airbnb gebruik ik in dit artikel als synoniem voor korte vakantieverhuur, die geen bed and breakfast is en ook geen permanent gebruik als short stay, hoewel die laatste twee vormen van vakantieverhuur uiteraard wel via Airbnb geboekt kunnen worden. Airbnb is zoals bekend een site waarin het mogelijk is om tijdelijk een ruimte te huren waar ook ter wereld, doorgaans voor vakantie doeleinden. Het aanbod van de ruimtes varieert van gehele woningen tot kamers al dan niet met gedeelde voorzieningen. Vergelijkbare sites zijn talrijk, waarvan Wimdu een van de bekendere is.

Overige begrippen

Naast deze begrippen zijn er ook aanverwante termen als long stay en extended stay (meestal gedefinieerd als verhuur van zes maanden tot één jaar).⁶ Deze begrippen behandel ik niet in dit artikel omdat ik met name beoog de (relatief) kortdurende vakantieverhuur te behandelen, terwijl vormen als long stay dicht tegen reguliere verhuur voor gebruik als woonruimte aanzitten, zeker sinds de inwerkingtreding van de Wet Doorstroming Huurmarkt.

Publiekrechtelijk kader: Huisvestingswet, bestemmingsplan, gemeentelijk beleid en handhaving

Op het publiekrechtelijk vlak spelen bij vakantieverhuur met name de Huisvestingswet 2014, de Wet ruimtelijke ordening en gemeentelijk beleid een rol.

Huisvestingswet 2014

Omdat de Huisvestingswet 2014 wellicht wat minder bekendheid geniet een korte introductie daarvan. De essentie van de Huisvestingswet 2014 (verder: 'de Huisvestingswet')⁷, de opvolger van de oude Huisvestingswet,⁸ is in de kern het beschermen van de schaarse voorraad van met name goedkope woningen.⁹ Daartoe kent de wet aan gemeenten verschillende bevoegdheden toe, zoals de mogelijkheid om een huisvestingsvergunning te verlangen alvorens bepaalde woningen in gebruik kunnen worden genomen. De wijze waarop de gemeente die bevoegdheden toepast dient te worden vastgelegd in de huisvestingsverordening.

Een belangrijke bevoegdheid in dit verband is dat op grond van artikel 21 Huisvestingswet gemeenten kunnen bepalen dat woonruimte niet kan worden gebruikt voor andere doeleinden (onttrokken) zonder vergunning, de zogenaamde onttrekkingsvergunning. Bij vakantieverhuur speelt deze bepaling een grote rol. De vraag is namelijk of gebruik voor short stay, bed and breakfast en Airbnb als onttrekking van woonruimte kan worden gekwalificeerd.

De definitie van woonruimte in de Huisvestingswet is: *'besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden'*.¹⁰

In de jurisprudentie is voorts inkleuring gegeven aan dat begrip doordat is bepaald dat bewoning in de zin van de Huisvestingswet een permanent karakter heeft en de bewoner een intentie moet hebben om de woonruimte voor langere duur te bewonen.¹¹

Huisvestingswet en short stay

Als een woning steeds in gebruik wordt gegeven ten behoeve van short stay wordt dit niet als wonen beschouwd. Uit jurisprudentie¹² blijkt dat volgens de Raad van State short stay geen duurzaam en permanent karakter heeft. Voor het permanent in gebruik nemen van een woonruimte voor short stay zal dus een onttrekkingsvergunning nodig zijn als in de betreffende huisvestingsverordening een verbod tot woningonttrekking is opgenomen.¹³ Als een gemeente een 'short stayvergunning' verleent, zal daarmee doorgaans een onttrekkingsvergunning worden bedoeld.¹⁴

Huisvestingswet en bed and breakfast

Bij bed and breakfast is enige discussie mogelijk of daarbij sprake is van woningonttrekking. Immers, bij bed and breakfast gaat het in beginsel om activiteiten die ongeschikt zijn aan de functie wonen, waardoor het standpunt verdedigbaar is dat er geen sprake is van woningonttrekking. Uit de schaarse jurisprudentie op dit punt kan echter worden afgeleid dat ook voor een bed and breakfast een onttrekkingsvergunning nodig is.¹⁵

Huisvestingswet en Airbnb

Wat betreft Airbnb-verhuur geldt ook dat in strijd is met de bestemming wonen, indien een woning permanent of grotendeels voor Airbnb-verhuur wordt gebruikt.¹⁶ De vraag is wel wanneer een woning zodanig vaak wordt verhuurd dat er van woningonttrekking sprake is. Als een woning incidenteel eens een keer via Airbnb wordt verhuurd is er nog geen sprake van onttrekking. De grens wordt in de jurisprudentie niet duidelijk bepaald, maar in de praktijk geeft de gemeentelijke regelgeving ter zake daar handvatten voor, waar hierna op in wordt gegaan.

Wet ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening is bij vakantieverhuur van belang met name bij de uitleg van de planologische bestemming. Vergelijkbaar met de Huisvestingswet speelt daarbij de discussie met name wat er onder wonen wordt verstaan. Kan onder wonen ook short stay of bed and breakfast worden begrepen? En hoe vaak kan via Airbnb verhuur plaatsvinden zonder dat er afbreuk aan de bestemming wonen wordt gedaan?

Voorop dient te worden gesteld dat ieder bestemmingsplan op zichzelf staat, zodat de planologische bestemming wonen steeds afhankelijk van de specifieke bepalingen van elk bestemmingsplan dient te worden uitgelegd. Niettemin zijn er in de jurisprudentie wel algemene lijnen daarover te ontdekken.

Bestemmingsplan en short stay

Interessant is de uitspraak van de Raad van State van 28 oktober 2015.¹⁷ In de casus die leidde tot die uitspraak had het college van B&W van Maastricht besloten niet op te treden tegen shortstayverhuur omdat de bestemming woning in het betreffende bestemmingsplan ruim

uitgelegd diende te worden op grond van door de gemeente gehanteerde leidraad. De rechtbank gaf het college daarin gelijk, maar de Raad van State overwoog dat die leidraad niet kon dienen voor de uitleg van de bestemming. Volgens de Raad van State moest aangesloten worden bij het normale spraakgebruik en volgde daaruit dat voor het woonkarakter een zekere duurzaamheid was vereist, die ontbrak bij short stay. Short stay moet dus expliciet worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan en bed and breakfast

Bij bed and breakfast is de vraag van belang of dergelijk gebruik in strijd is met de bestemming wonen. De jurisprudentie van de Raad van State lijkt erop te wijzen dat een bed and breakfast niet toegestaan is onder de bestemming wonen als deze activiteit niet expliciet is benoemd als geoorloofd gebruik. Bij de uitspraak van de Raad van State van 2 juli 2003¹⁸ betrof het de exploitatie van een bed and breakfast in Zuidhorn. Op grond van de planologische bestemming waren uitsluitend eengezinshuizen toegestaan. In het bestemmingsplan was voorts opgenomen dat de woningen niet mochten worden gebruikt voor winkel-, bedrijfs- of kantoorruimte. Wel kon er een vrijstelling worden verleend voor gebruik van een deel van de woning voor dienstverlenende beroepen als artsen, notarissen, makelaars en vergelijkbare beroepen. In de betreffende woning werd een bed and breakfast gerund. Buurtgenoten verzochten om handhaving omdat dit in strijd zou zijn met de bestemming. Het college van B&W weigerde dat omdat de bed and breakfast ondergeschikt zou zijn en dus zou passen onder de bestemming wonen. De Raad van State beoordeelde de situatie en concludeerde dat er regelmatig personen tegen betaling in de woning verbleven, dat het steeds ging om wisselend publiek dat voor korte nachten verbleef en dat er geadvertiseerd werd. In die omstandigheid overwoog de Raad van State dat er sprake was van een bedrijfsmatig karakter, en dat dit daarom in strijd was met het bestemmingsplan waarin was bepaald dat de woningen niet bedrijfsmatig mochten worden gebruikt. Uit deze en andere uitspraken¹⁹ valt af te leiden dat een structureel gebruik als bed and breakfast in beginsel niet verenigbaar is met de bestemming wonen, als bed and breakfast daarin niet expliciet is benoemd.

Bestemmingsplan en Airbnb

Bij Airbnb-verhuur geldt een zelfde redenering als bij short stay, namelijk dat dit onvoldoende duurzaam is om een woonkarakter te hebben. Ook hier geldt echter dat incidentele verhuur nog geen strijd met de bestemming oplevert. In de jurisprudentie is daaromtrent geen harde grens gesteld zodat ook daaromtrent de gemeentelijke regelgeving van belang is.

Gemeentelijke regelgeving

Zoals hiervoor al bleek worden de verschillende vormen van vakantieverhuur nader uitgewerkt in het gemeentelijk beleid c.q. regelgeving. Hierna een korte schets van de regelgeving die geldt bij de verschillende vormen van vakantieverhuur in de vier grote steden.

Gemeentelijk beleid short stay

In de gemeente Amsterdam is het shortstaybeleid het meest uitgewerkt.²⁰ Het beleid is terughoudend in die zin dat er geen onttrekkingsvergunningen meer worden afgegeven voor short stay. Short stay is (nog) wel toegestaan bij omzetting van andere functies (bijvoorbeeld kantoren) naar short stay of bij nieuwbouw. Vereiste is dan wel dat short stay is toegestaan op grond van het bestemmingsplan. Andere gemeenten hebben (nog) geen specifiek shortstaybeleid, maar valt dit onder de normale vereisten van woningonttrekking, waarbij onder meer wordt getoetst aan de invloed op de leefbaarheid en de mogelijkheid om het verlies aan woningen te compenseren.

Gemeentelijk beleid bed and breakfast

Wat betreft bed and breakfast valt op dat in de gemeentelijke beleidsregels er geen beperkingen worden gesteld aan het aantal dagen dat verhuurd mag worden. Het gemeentelijk beleid lijkt als uitgangspunt te hebben dat zo lang aan de voorwaarden wordt voldaan de woonfunctie overheersend is en derhalve geen beperking noodzakelijk. Wel verschillen de voorwaarden waaronder de gemeenten bed and breakfast toelaten. Zo geldt in Amsterdam dat alleen een zelfstandige woonruimte gedeeltelijk in gebruik kan worden gegeven als bed and breakfast.²¹ Als de ruimte die in gebruik wordt gegeven met eigen voorzieningen (kitchenette, douche, wc) heeft en een eigen opgang, kan dat dus in strijd zijn met de Amsterdamse Huisvestingsverordening. Verder geldt dat maximaal 40% van de woning voor bed and breakfast in gebruik mag worden gegeven. In Utrecht geldt een beperking van twee kamers (maximaal vijf personen), in Den Haag een maximum van vier personen.

Gemeentelijk beleid Airbnb

Als het gaat om Airbnb is Amsterdam het meest specifiek. Bij de gemeente Amsterdam is Airbnb toegestaan voor maximaal twee maanden per jaar. Ook mogen er niet meer dan vier mensen tegelijkertijd op basis van tijdelijke vakantieverhuur verblijven.²² Tevens geldt dat de hoofdbewoner ingeschreven moet staan in de woning. Voor een tweede woning is vakantieverhuur dus in ieder geval niet toegestaan.

Bij de andere grote steden zijn de regels vergelijkbaar, al is bijvoorbeeld in Utrecht en Den Haag nog niet bepaald voor hoeveel dagen Airbnb is toegestaan en geldt er in Utrecht (nog) geen maximum aantal personen.²³

Handhaving

Inmiddels wordt de handhaving van de regels omtrent vakantieverhuur steeds strenger. Op een overtreding staat in Amsterdam bijvoorbeeld een flinke boete van thans € 20.500 per overtreding.²⁴

Voor eigenaren/verhuurders van vastgoed is het uitkijken, aangezien zij ook als overtreder aangemerkt kunnen worden, ook al hebben zij

niets van doen met de exploitatie van de illegale vakantieverbuur. Illustratief voor deze lijn in de jurisprudentie is de uitspraak van de Raad van State van²⁵ 27 juli 2016.

In die zaak ging het om eigenaren van 53 panden, waarbij een deel in gebruik was gegeven bij een professionele partij die ervaring had met shortstayverbuur. In het contract met die partij was opgenomen dat de shortstayverbuur zou plaatsvinden conform de daarvoor geldende regels. In de praktijk werden echter de shortstayregels niet helemaal nageleefd en werd er ook voor kortere perioden dan een week verbuurd. Het college van B&W trad hier tegen op en legde de eigenaren een boete op. De eigenaren meenden dat zij niet als overtreder konden worden aangemerkt, omdat zij niet actief betrokken waren bij de exploitatie.

De Raad van State oordeelde echter dat de eigenaar alleen niet verantwoordelijk is als deze aannemelijk maakt dat hij niet wist en niet kon weten dat er sprake was van illegale vakantieverbuur. Het opnemen in het betreffende contract dat er geen vakantieverbuur mag plaatsvinden in strijd met de regels is in beginsel niet voldoende. Van een eigenaar kan volgens de Raad van State worden verwacht dat deze een actieve(re) houding inneemt en zich ervan vergewist wat er zich in het pand afspeelt. In dit geval was de boete derhalve terecht opgelegd, wat zeer kostbaar was omdat het om zes kamers ging, en dus om zes keer de boete.

In recente uitspraken is er wel een kentering zichtbaar dat er onder omstandigheden sprake kan zijn van in ieder geval matiging van de boete. Zo werd de boete van een eigenares in een uitspraak van de Rechtbank Amsterdam aanzienlijk gematigd van € 12.000 naar € 3.000 omdat zij slechts voor 1/100 eigenaar was en heel beperkt betrokken bij de illegale verbuur.²⁶

Samenvatting/Conclusie

Samenvattend zijn er verschillende publiekrechtelijke regelingen die van belang zijn voor de vraag of een bepaalde vorm van vakantieverbuur is toegestaan. Hoewel met name de vraagstukken die spelen bij de Huisvestingswet en de Wet ruimtelijke ordening overeenkomsten hebben, zijn het verschillende toetsingskaders. Zo is het mogelijk dat short stay is toegestaan op grond van het bestemmingsplan, maar er geen onttrekkingsvergunning (meer) kan worden verkregen. De gemeentelijke regelgeving geeft in de praktijk handvatten om te bepalen wat de grens is tussen incidenteel c.q. ondergeschikt gebruik voor vakantieverbuur en horeca/hotelachtige exploitatie.

Wat betreft handhaving doen eigenaren er goed aan om actief in de gaten te houden of er sprake is van illegale vakantieverbuur in hun eigendom. Doen zij dat niet, dan riskeren zij als overtreder te worden aangemerkt met mogelijk hoge boetes als gevolg.

Als er wordt voldaan aan de publiekrechtelijke regels is nog niet gegeven dat een bewoner gerechtigd is om tot vakantieverbuur over te gaan. Het is ook van belang dat, indien van toepassing, de VvE en/of de huurovereenkomst vakantieverbuur toelaten. Daarover meer in het tweede deel van dit artikel.

nr. G.I. Beij

Mr. Ginio Beij is advocaat bij M2 Advocaten te Amsterdam

VOETNOTEN

- 1) Dit is een term die in veel gemeentelijke beleidstukken wordt gebruikt, die hierna nog aan bod komen. De term vakantieverbuur dekt niet helemaal de lading, aangezien iemand ook als bijvoorbeeld uitwisselingsstudent of zakenreiziger voor korte tijd een ruimte kan huren via Airbnb of anderszins. Voor de in dit artikel te bespreken vormen van tijdelijke ingebruikgeving vat ik echter wel samen als vakantieverbuur.
- 2) <http://www.parool.nl/opinie/-waarom-airbnb-in-sociale-huurwoning-wel-niet-moet-kunnen~a4317768/>.
- 3) Beleid short stay Amsterdam, 11 juli 2012, zoals aangepast bij de Beleidsnotitie short stay Amsterdam 2014. Zie voor bijvoorbeeld de gemeente Utrecht: <https://www.utrecht.nl/ondememen/economisch-beleid/toerismebeleid/beleid-vakantieverbuur-als-particulier/regels-voor-tijdelijke-verbuur-van-uw-woning/>.
- 4) Zie bijvoorbeeld Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State, ECLI:NL:RVS:2012: BX6487.
- 5) Bron: Bed & Breakfast Nederland, *Handboek Bed & Breakfast* (2012).
- 6) Zie bijvoorbeeld Ktr. Amsterdam, 29 oktober 2015, ECLI:NL:RBAMS:2015:8076 waarin de vraag werd behandeld of extended stay huur naar aard voor korte duur was in de zin van artikel 7:232 BW. Volgens de kantonrechter was dit niet het geval.
- 7) *Stb.* 2014, 248.
- 8) *Stb.* 1992, 548.
- 9) *Kamerstukken II2009/10, Kamerstuk 32271, nr. 3.*
- 10) **Artikel 1 lid 1 sub b Huisvestingswet 2014.**
- 11) **Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State 10 juli 2013, ECLI:NL:RVS:2016:196.**
- 12) **Onder meer Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State 5 september 2012, ECLI:NL:RVS:2012: BX6487.**
- 13) **In schaars bevolkte gebieden waar gebrek aan woonruimte geen rol speelt, zal in de huisvestingsverordening minder snel een verbod op woningonttrekking worden opgenomen.**
- 14) **Het kan ook een omgevingsvergunning zijn om afwijkend gebruik van het bestemmingsplan mogelijk te maken zoals hierna aan bod**

komt.

- 15) Rechtbank Arnhem 9 september 2010, ECLI:NL:RBARN:2010:BN6419.
- 16) Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State 14 oktober 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3155; Rechtbank Amsterdam 20 december 2016, ECLI:NL:RBAMS:2016:8447.
- 17) Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State 28 oktober 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3294.
- 18) Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State 2 juli 2003, ECLI:NL:RVS:2003:AH9034.
- 19) Rechtbank Amsterdam 8 juli 2016, ECLI:NL:RBAMS:2016:4256.
- 20) Beleid short stay Amsterdam, 11 juli 2012, zoals aangepast bij de Beleidsnotitie Short Stay Amsterdam 2014.
- 21) Artikel 1 sub c Huisvestingsverordening Amsterdam 2016.
- 22) <https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?caseid=%7B9B2C2273-F797-460B-AD20-05DFB9F6F39F%7D>.
- 23) Zie: <https://www.utrecht.nl/ondernemen/economisch-beleid/toerismebeleid/beleid-vakantieverhuur-als-particulier-en> en <https://www.denhaag.nl/home/bewoners/wonen-en-bouwen/to/Verhuur-van-woning-tijdens-vakantie.htm>.
- 24) Artikel 4.2.2. lid 2 Huisvestingsverordening.
- 25) Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State 27 juli 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2080.
- 26) Rechtbank Amsterdam 29 september 2016, ECLI:NL:RBAMS:2016:6187, zie ook Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State 26 oktober 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2803.

Copyright 2020 - Sdu - Alle rechten voorbehouden.

HIP 2017(6) 108 Art. - De juridische grenzen van Airbnb, short stay en bed and breakfast (II)

31-08-2017

Auteur(s): Beij, G.I.

De juridische grenzen van Airbnb, short stay en bed and breakfast (II)

In HIP 2017/46 verscheen het eerste deel van dit artikel over vakantieverblijf¹ (short stay, bed and breakfast en Airbnb).² Daarin zijn de publiekrechtelijke aspecten van deze vormen van vakantieverblijf besproken, voortvloeiende uit de Huisvestingswet, de Wet ruimtelijke Ordening en gemeentelijke regelgeving. Ook de handhaving van de publiekrechtelijke regels is aan bod gekomen. In het tweede deel van dit artikel ga ik in op de privaatrechtelijke juridische aspecten van vakantieverblijf bij het appartementsrecht en het huurrecht.

Deel II – privaatrechtelijke aspecten (appartementsrecht en huur)

Om te beginnen herhaal ik kort nog de definities die ik hanteer voor de verschillende begrippen. Daarna ga ik eerst in op vakantieverblijf in het kader van het appartementsrecht en daarna op de huurrechtelijke aspecten.

Begrippen short stay, bed and breakfast en Airbnb (overige vakantieverblijf)

Net als in het eerste deel van dit artikel hanteer ik hierna de begrippen short stay, bed and breakfast en Airbnb (overige vakantieverblijf), als volgt gedefinieerd:

Definitie short stay

Short stay wordt in dit artikel omschreven als verblijf voor de minimumperiode van één week en maximaal zes maanden.

Definitie bed and breakfast

Bed & breakfast wordt omschreven in het Handboek Bed & Breakfast als:

Een bed & breakfast is een overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijhuis, wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis en heeft maximaal zeven kamers.³

In gemeentelijke regelgeving wordt vaak een kortere definitie gehanteerd. In de Huisvestingsverordening van de gemeente Amsterdam staat bijvoorbeeld: *'het gedeeltelijk gebruik van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de hoofdbewoner van die woonruimte, al dan niet met ontbijt.'*

Definitie Airbnb (overige vakantieverblijf)

Het begrip Airbnb gebruik ik in dit artikel als synoniem voor korte vakantieverblijf, die geen bed and breakfast is en ook geen permanent gebruik als short stay, hoewel die laatste twee vormen van vakantieverblijf uiteraard wel via Airbnb of vergelijkbare sites geboekt kunnen worden.

Overige begrippen

Aanverwante termen als long stay en extended stay (meestal gedefinieerd als verblijf van zes maanden tot één jaar),⁴ zullen ook in dit tweede deel niet aan bod komen, omdat ik beoog de juridische aspecten van (relatief) kortdurende vakantieverblijf te behandelen.

Appartementsrecht en vakantieverblijf

Binnen veel VvE's is de vakantieverblijf een bron van discussie (geweest). Er zijn gevallen bekend waarbij een belegger appartementen aankoopt binnen een VvE, met slechts als doel om deze in gebruik te geven voor vakantieverblijf. VvE-besturen zien zich vaak genoodzaakt om een evenwicht te vinden tussen leden die mordicus tegen vakantieverblijf zijn en de overlast vrezende, tegenover leden die graag de extra inkomsten verwelkomen die vakantieverblijf met zich meebrengt.

Juridisch gezien concentreert deze discussie rondom de uitleg van de splitsingsakte en dan name over de reikwijdte van het begrip 'wonen' in de splitsingsakte. Wat betekent het als een appartementsrecht bestemd is tot wonen? Kan daar ook vakantieverblijf onder vallen?

In sommige splitsingsakten is ook opgenomen dat het verboden is om in een appartement dat bestemd is tot wonen een bedrijf uit te oefenen. Dat roept de vraag op of vakantieverblijf als bedrijfsmatige exploitatie is te beschouwen.

Ook is er, met name in wat oudere splitsingsakten expliciet een verbod opgenomen om het appartement als 'pension- of kamerverhuurbedrijf' te exploiteren. Daarmee rijst de vraag of vakantieverhuur is te beschouwen als pension dan wel kamerverhuur. Over deze en andere aanverwante vragen is er inmiddels de nodige jurisprudentie verschenen die hierna zal worden besproken.

Valt vakantieverhuur onder begrip wonen?

De kernvraag in dit verband is of vakantieverhuur onder de bestemming wonen is te scharen.

Bij het arrest van het Hof Amsterdam van 10 september 2013⁵ ging het omeen VvE waarbij was besloten dat short stay, hotel en bed & breakfast-activiteiten, korter dan een maand, niet werden toegestaan. Een van de leden was met enige regelmaat afwezig en verhuurde dan zijn appartement. Hij verzocht aan de rechter om het besluit van de VvE te vernietigen.

Het hof overweegt dat het in dezen gaat om de vraag of deze verhuuractiviteiten al dan niet in strijd zijn met de bestemming wonen. Het hof acht daarbij van belang dat in het splitsingsreglement is opgenomen dat een appartementseigenaar alleen zijn appartement in gebruik mag geven aan een derde mits deze een ondertekende verklaring aan het VvE-bestuur afgeeft dat hij de bepalingen van het reglement zal naleven. Het hof oordeelt dat een dergelijke verklaring weinig nut heeft bij kortdurende toeristische verhuur en ziet daarin een aanwijzing dat alleen reguliere ingebruikgeving voor de langere termijn is toegestaan. De vakantieverhuur kenmerkt het hof als bedrijfsmatige exploitatie en acht dit in strijd met de bestemming wonen in de splitsingsakte.

Ook in een uitspraak van de Rechtbank Rotterdam van 10 augustus 2016⁶ wordt de verklaring van de derde omtrent het naleven van de regels als belangrijk argument gebruikt voor het oordeel dat vakantieverhuur niet onder de bestemming wonen valt.

Bij de uitspraak van de Rechtbank Noord-Holland van 31 januari 2013⁷ gaat het eveneens over een besluit van de VvE om vakantieverhuur korter dan een maand niet toe te staan. In dat geval speelde ook dat een eigenaar een paar dagen per maand zijn appartement verhuurde. De rechtbank oordeelt ook hier dat vakantieverhuur in strijd is met de bestemming wonen. Anders dan het hof wordt ter motivering van dat oordeel niet verwezen naar de verklaring omtrent het naleven van het reglement. De rechtbank achtte van belang dat er sprake was van algehele ingebruikgeving van het appartement en commerciële exploitatie op regelmatige basis, volgens de uitspraak één tot twee keer per maand. Daarom wordt volgens de rechtbank niet voldaan aan de bestemming wonen.

In de uitspraak van het Hof Amsterdam van 12 april 2016⁸ ging het om zogenaamde atelierwoningen, waarbij een appartement bestond uit een woongedeelte en een ateliergedeelte, die als woning of 'ambachtelijk bedrijf' kon worden gebruikt. Het ateliergedeelte van het appartement van appellanten werd in gebruik gegeven voor vakantieverhuur. Appellanten betoogden ten eerste dat vakantieverhuur was te scharen onder ambachtelijk bedrijf, maar daar ging het hof niet in mee. Het hof overwoog verder: 'Het gebruik van een deel van een appartement als vakantiewoning is naar het oordeel van het hof niet gelijk te stellen aan het gebruik als woonruimte in de zin van permanente of reguliere bewoning als in de splitsingsakte bedoeld.' Ook hier wordt dus geoordeeld dat vakantieverhuur niet valt onder de bestemming wonen.

Een opvallende dissonant is de uitspraak van Rechtbank Noord-Holland van 4 februari 2016.⁹ In die uitspraak had een VvE besloten om geen 'recreatieve verhuur' (lees: vakantieverhuur) zoals dat werd genoemd toe te staan. In het daar geldende splitsingsreglement was ook opgenomen dat een appartementseigenaar de woning in gebruik kon geven na overlegging van een verklaring van de derde dat de VvE-regels zouden worden nageleefd. Nochtans oordeelde de rechtbank dat de 'recreatieve verhuur' niet in strijd was met het splitsingsreglement en overwoog onder meer: 'In deze zaak is in artikel 24 bij reglement bepaald [sic] dat de appartementseigenaar zijn privégedeelte met inbegrip van gemeenschappelijke gedeeltes en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik kan geven, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na afgifte van een verklaring dat de gebruiker de bepalingen van het reglement naleeft. In het reglement zijn geen beperkingen gesteld aan de duur van de verhuur, bijvoorbeeld door short stay en/of recreatieve verhuur niet toe te staan. Omdat deze beperking ontbreekt, moet er van worden uitgegaan dat verhuur ook van korte duur, is toegestaan.'

De rechtbank komt dus tot een wezenlijk andere benadering van het splitsingsreglement en de betekenis van de verklaring. Hoewel dit een afwijkende uitspraak is, is de argumentatie van de rechtbank wat mij betreft wel zuiverder. Niettemin meen ik wel dat, zeker het structurele gebruik van een woning voor vakantieverhuur, strijdig is met de bestemming wonen. Ik ga daar hierna bij de samenvatting nog op in.

Incidenteel gebruik; geen strijd met splitsingsakte?

In de uitspraak van het Hof Amsterdam van 25 september 2012¹⁰ ging het om een appartementseigenaar die het betreffende appartement gebruikte als pied-à-terre. Zij gaf het pand met enige regelmaat in gebruik bij familie en/of vrienden. Volgens de VvE was dat in strijd met de splitsingsakte. Het hof maakt een afweging en oordeelde dat aangezien de appartementseigenaar zelf geregeld gebruikmaakt van de woning, het ter beschikking stellen niet in strijd is met de (privaatrechtelijke) bestemming wonen. De Hoge Raad casseerde dit oordeel niet.¹¹

Dit oordeel van het hof kan ik op zichzelf begrijpen, aangezien het bij tijd en wijle in gebruik geven van een woning nog niet betekent dat er door de appartementseigenaar daadwerkelijk gewoond wordt en derhalve voldoet aan de woonbestemming.

Tegelijkertijd geeft dit wel problemen met begrenzing. Als een appartementseigenaar nu frequent gemiddeld drie maanden per jaar in het buitenland is en dan steeds verhuurt? Er lijkt dan gezien de stand van de jurisprudentie in dat geval dan toch sprake te zijn van structureel gebruik van het appartement voor vakantieverhuur, waardoor dit alsnog in strijd is met de bestemming wonen.

In de jurisprudentie is dan ook een steeds strengere tendens te zien. De Rechtbank Rotterdam oordeelde in een geval van iemand die slechts drie weken per jaar in vakantietijd verhuurde, dat zelfs dat al in strijd was met de splitsingsakte. Dat is dus een strengere maatstaf

dan het Hof Amsterdam heeft aangelegd. Daarbij speelt wellicht een rol dat het bij de uitspraak van het Hof Amsterdam ging om ingebruikgeving aan familie en vrienden, terwijl in het geval van de Rechtbank Rotterdam het appartement via internet werd aangeboden. Als er een 'commerciële' inslag aan de verhuur is, wordt dit kennelijk eerder gezien als strijdig met de bestemming wonen. In het hiervoor besproken arrest van het Hof Amsterdam van 25 september 2012 wordt in r.o. 3.3.5. ook overwogen dat er een verschil is tussen ter beschikking stellen aan vrienden en familie of tegen betaling in gebruik geven.

Expliciet verbod bedrijfsmatig gebruik/pension

In een aantal wat oudere splitsingsaktes is expliciet opgenomen dat het niet is toegestaan om 'de privé-gedeelten te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf'. De vraag is aan de orde gekomen of deze wat ouderwetse begrippen ook van toepassing zijn op vakantieverhuur. Volgens verschillende uitspraken is dat wel het geval en is dus ook om die reden vakantieverhuur niet toegestaan. De Rechtbank Amsterdam overweegt in de uitspraak van 14 januari 2016¹² onder meer: 'Naar het oordeel van de kantonrechter biedt de tekst van de splitsingsakte geen steun voor de gedachte dat met "pensionbedrijf" uitsluitend wordt bedoeld op een professioneel en permanent bedrijf. Een bedrijf kan immers zeer wel als nevenactiviteit worden uitgeoefend. Ook kan een bedrijf af en toe worden uitgeoefend. Wanneer [verweerdere gezamenlijk] verhuren via AirBnB exploiteren zij het gehuurde op dat moment als pension, althans als een daaraan in dit verband gelijk te stellen gelegenheid.' De kantonrechter oordeelt derhalve dat Airbnb-verhuur in strijd is met het verbod in de splitsingsakte.¹³

Aansluiting zoeken bij gemeentelijke regelgeving

Een aantal VvE's heeft de discussie rondom vakantieverhuur willen oplossen door aansluiting te zoeken bij gemeentelijke regelgeving. Zo betrof de uitspraak van de Rechtbank Amsterdam van 29 oktober 2015¹⁴ een VvE in Amsterdam waarbij was besloten dat Airbnb-verhuur tot maximaal 60 dagen was toegestaan, gelijk aan de gemeentelijke regelgeving.

De rechtbank beschouwt de 60-dagenregel echter als een regel van omgevingsrecht die minder relevant is voor de verhoudingen binnen de VvE. De rechter hechtte belang aan het feit dat in dat betreffende splitsingsreglement expliciet was bepaald dat de voor woning bestemde appartementen voor 'privédoeleinden' moeten worden gebruikt.

Overigens is het wel zo dat in het splitsingsreglement is opgenomen dat de VvE toestemming mag geven voor van de bestemming afwijkend gebruik. In dit geval was echter sprake van een expliciet verbod voor het uitoefenen van een pensionbedrijf, zoals hiervoor besproken. De rechtbank oordeelde dat afwijken van de bestemming wel kan bij VvE-besluit, maar niet van het verbod.

Samenvatting vakantieverhuur en VvE

Samenvattend is de tendens in de jurisprudentie dat vakantieverhuur in beginsel niet onder de bestemming wonen valt. De argumentatie daarvoor is verschillend. Sommige uitspraken grijpen terug op de verklaring die de derde moet overleggen dat de regels worden nageleefd. Dat zou duiden op reguliere verhuur. Dit is wat mij betreft niet het sterkste argument. Ik zie niet in waarom een dergelijke verklaring niet ook door toeristen die korte tijd verblijven in het appartement worden overgelegd. Deze redenering zou verder inhouden dat ook ingebruikgeving voor korte tijd aan bijvoorbeeld familie of vrienden niet zou kunnen. Bovendien is in het artikel in het modelreglement over de verklaring geen expliciete beperking te lezen dat de ingebruikgeving niet voor korte duur zou mogen zijn.

Een ander, wat mij betreft beter, argument dat in de rechtspraak naar voren komt is dat vakantieverhuur neerkomt op commerciële exploitatie van de woning. Dit gaat in tegen de aard van de bestemming en kan daarom in strijd zijn met de splitsingsakte.

Ook aan dit argument zitten echter wat haken en ogen. In zijn algemeenheid hoeft het niet af te doen aan het gebruik als woning als er (ook) commerciële activiteiten plaatsvinden. Er zijn immers genoeg commerciële activiteiten die vanuit huis kunnen plaatsvinden, van het geven van pianoles tot het ontwerpen van websites. De overlast van deze voorbeelden is natuurlijk wel wezenlijk verschillend dan bij vakantieverhuur het geval kan zijn. Naar mijn mening kunnen commerciële activiteiten alleen dan strijdig zijn met de woonbestemming indien die een duidelijk overheersend karakter krijgen ten opzichte van het gebruik als woning en/of behoorlijke (negatieve) impact op de omgeving hebben. Mijns inziens is daarom incidentele vakantieverhuur wel mogelijk, maar dient dat zeer beperkt te blijven om geen inbreuk te maken op het woonkarakter.

De beste argumenten uit de rechtspraak zijn die waar in de splitsingsakte duidelijk staat dat bedrijfsmatige activiteiten dan wel 'pension-activiteiten' niet zijn toegestaan. Een dergelijk verbod is wat mij betreft een duidelijke grondslag om vakantieverhuur te verbieden.

Het is in ieder geval aanbevelenswaardig dat als een VvE vakantieverhuur wil verbieden, om de splitsingsakte te wijzigen en dat daarin op te nemen, zodat er geen enkele discussie daaromtrent kan ontstaan.

Vakantieverhuur en de huurovereenkomst

Indien sprake is van een huurder die zijn woning op basis van vakantieverhuur in gebruik geeft aan een derde, kan dat in strijd zijn met de huurovereenkomst. In de meeste huurovereenkomsten of bijbehorende algemene bepalingen is immers een verbod opgenomen voor het geheel of gedeeltelijk in gebruik geven.

In de jurisprudentie hieromtrent speelt met name de vraag of onderverhuur door de huurder ten behoeve van vakantieverhuur een dusdanig ernstige tekortkoming is die ontbinding kan rechtvaardigen. Ook speelt de vraag of de verhuurder de 'winsten' die de huurder heeft gemaakt met de vakantieverhuur als schadevergoeding kan opeisen.

In de zaak die leidde tot de uitspraak van de Voorzieningenrechter Amsterdam van 22 oktober 2014¹⁵ betrof het een huurder die een pand met drie verdiepingen huurde en met enige regelmaat via Airbnb zijn de tweede en derde etage ter beschikking stelde. Daarmee werd ongeveer drie keer de huur verdiend. De rechter overwoog dat aangezien het 'commerciële, telkens kortdurende verhuur aan toeristen betreft, waarvoor gedaagde een in vergelijking met de feitelijke huurprijs (zeer) hoge huurprijs in rekening brengt, kwalificeert de onderverhuur als een zodanige tekortkoming dat (...) deze tekortkoming zal leiden tot een ontbinding van de huurovereenkomst.'

De rechter lijkt met name het structurele aspect als een ernstig vergrijp te beschouwen, naast de grote verdiensten.

In de uitspraak van de Rechtbank Amsterdam van 7 juli 2015¹⁶ gaat het ook om een huurder die op structurele basis via Airbnb het gehuurde in gebruik geeft. Huurder voert hier als verweer dat Airbnb een nieuw maatschappelijk fenomeen is dat nog niet is uitgekristalliseerd. De rechter ziet hierin echter geen aanleiding om de wanprestatie minder ernstig te achten. Ook hier wordt de ontruiming toegewezen.

In deze procedure had de verhuurder tevens een vordering tot schadevergoeding ingesteld, onder meer winstafdracht op basis van de algemene bepalingen en buitengerechtigde kosten. De verhuurder had onder meer een recherchebureau ingezet. De rechter ging hier niet in mee. Wat betreft de winstafdracht meende de rechter dat er onvoldoende spoedeisend belang was. Ten aanzien van de buitengerechtigde kosten (recherchekosten) oordeelde de rechter dat er ook op andere manieren vastgesteld had kunnen worden dat er van Airbnb-verhuur sprake was.

Ook in de uitspraak van het Hof Amsterdam van 17 januari 2017¹⁷ is sprake van Airbnb-verhuur door de huurder. Het hof wijst de ontruiming toe, niet alleen vanwege de tekortkoming, maar ook omdat het hof het een redelijk belang van de verhuurder acht om te voldoen aan de regels binnen de betreffende VvE die dergelijk gebruik niet toestaan.

Er is in de jurisprudentie ook een aantal gevallen bekend waarin ingebruikgeving ten behoeve van Airbnb weliswaar als een tekortkoming wordt beschouwd, maar nog geen ontbinding rechtvaardigt. Bij de uitspraak van de Rechtbank Rotterdam van 6 november 2015¹⁸ betrof het een huurster van een sociale huurwoning die daar al 21 jaar woonde. Zij had met enige regelmaat verhuurd via Airbnb. De rechtbank stelde vast dat de Airbnb-verhuur in strijd was met de algemene bepalingen van de verhuurder. De rechter neemt echter het bijzondere karakter van Airbnb-verhuur mee in de beoordeling van de ernst van de tekortkoming.¹⁹ De rechtbank overweegt onder meer:²⁰ 'Hoewel het onderhuurverbod (...) een algeheel verbod behelst (...) heeft gedaagde op zichzelf terecht aangevoerd dat dit verbod niet het oog kan hebben gehad op de toen niet bestaande en nu in zwang geraakte vorm van onderhuur via Airbnb. Hoewel dit niet afdoet aan het feit dat sprake is van een tekortkoming, die gedaagde behoort te beëindigen zoals zij heeft gedaan, wordt die omstandigheid wel meegewogen bij de te beoordelen vordering tot ontbinding.'

De rechtbank overweegt verder dat het bij Airbnb om kortdurende huur gaat en niet om onderhuur aan woningzoekende derden. Ook neemt de rechter mee dat de huurder steeds in de woning was blijven wonen bij de verhuur, het betrof dus geen algehele ingebruikgeving en dus geen onttrekking van de woning aan de woningvoorraad. Gezien het nieuw opkomende fenomeen acht de rechter het aannemelijk dat de huurster zich onvoldoende realiseerde dat Airbnb-verhuur ook niet was toegestaan.

Het dan overblijvende argument, namelijk dat zeker een huurder van een sociale huurwoning niet behoort te verdienen aan zijn eigen woning, acht de rechter onvoldoende om tot ontbinding over te gaan. De ontbinding wordt dus afgewezen.

In vergelijkbare zin oordeelde de Rechtbank Amsterdam in de uitspraak van 4 maart 2016.²¹ Ook hier woog de rechter mee dat Airbnb een relatief nieuw fenomeen was. De rechtbank oordeelde in dit geval echter wel dat de gevorderde winstafdracht met rente toewijsbaar was, met name omdat deze niet was betwist.²²

Dezelfde lijn wordt gevolgd in de uitspraak van de Rechtbank Amsterdam van 30 mei 2016.²³ Ook hier wordt ontbinding niet gerechtvaardigd geacht, omdat de rechtbank begrijpelijk acht dat de huurder zich onvoldoende heeft gerealiseerd dat Airbnb-verhuur niet is toegestaan. Wel wordt ook hier de winstafdracht toegewezen.

Samenvatting Vakantieverhuur en de huurovereenkomst

Samenvattend is duidelijk uit de jurisprudentie dat als er verbod tot ingebruikgeving aan een derde in de huurovereenkomst is opgenomen, dat Airbnb-verhuur een tekortkoming is in de nakoming van de huurovereenkomst. Zeker als de verhuur structureel van aard is, loopt de huurder een aanmerkelijk risico dat de rechter een ontbinding en/of ontruiming zal toewijzen.

Uit de jurisprudentie blijkt dat redenen om een ontruiming niet toe te wijzen kunnen zijn als de huurder al lange tijd in het gehuurde aanwezig is, zich goed heeft gedragen en als de Airbnb-verhuur beperkt is gebleven. Ook hebben rechters ontruiming afgewezen als aannemelijk was dat de huurder zich onvoldoende had gerealiseerd dat ook Airbnb-verhuur niet was toegestaan. Naar mijn mening zal die laatste reden huurders niet meer kunnen redden van ontruiming, aangezien het fenomeen Airbnb inmiddels bekend mag worden geacht.

Ook als ontruiming wordt afgewezen zien rechters wel aanleiding om de winstafdracht als schadevergoeding toe te kennen. Al met al is de Airbnb-verhuur voor huurders een hachelijke aangelegenheid. In het ergste geval dient er ontruimd te worden, zelfs na een kort geding. Als de huurder al mag blijven dan is er kans dat er in ieder geval een forse winstafdracht moet plaatsvinden. Al met al geen lonkend perspectief.

Conclusie

Concluderend is er zowel bij het appartementsrecht en de huur een tendens om strenger te zijn tegen vakantieverhuur. Bij

appartementenrechten wordt steeds vaker geoordeeld dat vakantieverbuur in strijd is met de bestemming wonen in de splitsingsakte. Bij huur wordt doorgaans het ter beschikking stellen voor vakantieverbuur als wanprestatie beschouwd.

In het geval van huur acht ik de strenge lijn redelijk begrijpelijk, aangezien de huurder immers niet zijn eigen woning bewoont. Bij een eigenaar van een appartementenrecht lijkt de strenge lijn enigszins in te druisen tegen het recht dat iedere eigenaar in beginsel heeft om diens appartement ter beschikking te stellen aan een ander. Uiteraard moeten overlast en andere negatieve aspecten worden voorkomen, maar een verbuur met mate zou mijns inziens moeten kunnen en meer in lijn zijn met het eigenaarschap van een appartementenrecht. Dat een appartementseigenaar daar iets mee zou verdienen acht ik niet bezwaarlijk. Niet valt in te zien waarom een appartementseigenaar niet iets zou mogen verdienen aan zijn of haar appartement.

Mr. Ginio Beij

Advocaat bij M2 Advocaten te Amsterdam en lid van de redactie van HIP.

VOETNOTEN

- 1) Dit is een term die in veel gemeentelijke beleidstukken wordt gebruikt, zoals blijkt uit deel I van dit artikel. De term vakantieverbuur dekt niet helemaal de lading, aangezien iemand ook als bijvoorbeeld uitwisselingsstudent of zakenreiziger voor korte tijd een ruimte kan huren via Airbnb of anderszins. De in dit artikel te bespreken vormen van tijdelijke ingebruikgeving vat ik echter wel samen als vakantieverbuur.*
- 2) De definitie van deze begrippen zal hierna kort herhaald worden.*
- 3) Bron: Bed & Breakfast Nederland, Handboek Bed & Breakfast (2012).*
- 4) Zie bijvoorbeeld Ktr. Amsterdam, 29 oktober 2015, ECLI:NL:RBAMS:2015:8076 waarin de vraag werd behandeld of extended stay huur naar aard voor korte duur was in de zin van artikel 7:232 BW. Volgens de kantonrechter was dit niet het geval.*
- 5) ECLI:NL:GHAMS:2013:2857.*
- 6) ECLI:NL:RBROT:2016:6236.*
- 7) ECLI:NL:RBNHO:2013:BZ3659.*
- 8) RVR 2016/75.*
- 9) ECLI:NL:RBNHO:2016:863.*
- 10) ECLI:NL:GHAMS:2012:BY2628.*
- 11) HR 3 mei 2013, ECLI:NL:HR:2013:BZ5357.*
- 12) ECLI:NL:RBAMS:2016:2120.*
- 13) In gelijke zin de Rechtbank Amsterdam 29 oktober 2015 ECLI:NL:RBAMS:2015:9967 en Rechtbank Rotterdam 13 maart 2013, ECLI:NL:RBROT:2013:BZ5041.*
- 14) ECLI:NL:RBAMS:2015:9967.*
- 15) RVR 2015/14.*
- 16) WR 2016/6.*
- 17) WR 2017/85.*
- 18) ECLI:NL:RBROT:2015:7899.*
- 19) Anders dan de hiervoor behandelde uitspraak van de Rechtbank Amsterdam van 7 juli 2015.*
- 20) R.o. 3.13 e.v.*
- 21) ECLI:NL:RBAMS:2016:1041.*
- 22) In de uitspraak van de Rechtbank Rotterdam van 6 november 2015 was de winstafdracht niet gevorderd.*
- 23) WR 2016/111.*

Copyright 2020 - Sdu - Alle rechten voorbehouden.

Aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-
Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk
[www.linkedin.com/company/
ministerie-van-bzk](https://www.linkedin.com/company/ministerie-van-bzk)

Kenmerk
2021-0000346708

Uw kenmerk

Datum 8 juli 2021
Betreft Aanbieding rapportage interbestuurlijke werkgroep
versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen

In de brief Aanpak huisvesting aandachtsgroepen, die ik u op 31 mei 2021 heb toegezonden, heb ik aangekondigd om voor de zomer het rapport van de Interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen naar de Kamer te sturen. Met deze brief geef ik uitvoering aan die toezegging.

Aandachtsgroepen zijn groepen mensen met minder kansen dan anderen op de woningmarkt. Bijvoorbeeld door hun behoefte aan een specifiek soort woning of woonvorm, wat zij kunnen betalen voor de huisvesting, wat extra nodig is aan begeleiding en zorg en het draagvlak in de buurt. Zoals ik in de brief van 31 mei 2021 heb aangegeven, is het noodzakelijk om het beleid ten aanzien van de huisvesting van aandachtsgroepen meer integraal te benaderen, te versterken en te verbeteren. Daarom heb ik het initiatief genomen om een werkgroep in te stellen waarin BZK, SZW, JenV, VWS, OCW, VNG, Aedes, G4 en G40 hebben geparticipeerd met Bernard ter Haar als onafhankelijk voorzitter. De werkgroep had als opdracht zowel de beleidsdomeinen van het ministerie van BZK als ook die van andere ministeries zoals zorg, inkomenszekerheid, onderwijs, veiligheid en integratie te beschouwen. Tevens nam de werkgroep de gevolgen van het Rijksbeleid gericht op deze aandachtsgroepen voor gemeenten in ogenschouw. De werkgroep had als taak om een adviesrapport op te stellen met aanbevelingen voor:

- a) nieuwe werkwijzen die tot verbeterde samenwerking leiden, niet alleen tussen ministeries onderling maar ook met medeoverheden in het geval van gedecentraliseerd beleid, en
- b) mogelijke aanpassingen in de stelsels waardoor het bereiken van verschillende beleidsdoelen beter op elkaar aansluit.

Het rapport toont aan dat huisvesting van aandachtsgroepen onder druk staat en de trend een verslechtering laat zien. De werkgroep heeft als gezamenlijke ambitie gesteld dat iedereen in 2030 een prettig en betaalbaar (t)huis heeft, waar nodig met de juiste zorg, opvang, ondersteuning en begeleiding. Dit sluit goed aan bij mijn streven om het woningtekort aan te pakken en te zorgen voor voldoende goede woningen op de juiste plek, passend bij de financiële mogelijkheden en wensen van mensen.

Datum

8 juli 2021

Kenmerk

2021-0000346708

Ik constateer dat het rapport concrete aanbevelingen bevat waarmee een nieuw kabinet vorm kan geven aan integraal beleid gericht op de huisvesting van aandachtsgroepen en zo kan werken aan het realiseren van de ambitie die door de werkgroep is gesteld. Ik neem de oproep uit het rapport ter harte dat er ook op de korte termijn dringend actie nodig is. Daarom ga ik zo snel als mogelijk met alle betrokken partijen in gesprek in hoeverre en hoe we invulling kunnen geven aan de uitwerking van de aanbevelingen.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

Een thuis voor iedereen

Adviesrapport interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen

8 juli 2021

Voorwoord

De huisvesting van aandachtsgroepen staat onder druk en de trend laat een verslechtering zien. Dat veel inwoners van Nederland geen (t)huis hebben is niet alleen een hard gelag voor deze mensen, het is ook voor de samenleving als geheel schadelijk. Een thuis begint met een huis en wanneer dit ontbreekt zijn de maatschappelijke kosten vaak uiteindelijk vele malen hoger. Hoe kan het gezamenlijke beleid voor de huisvesting van aandachtsgroepen beter? De 'Interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen' kreeg de opdracht de opgave te analyseren en voorstellen te doen voor verbetering.

Het realiseren van de woonvraag van aandachtsgroepen is een complexe opgave. Inhoudelijk complex: de vraag is nooit alleen een woning, vaak zijn er extra's nodig - begeleiding, een specifieke woonvorm, een prikkelarme omgeving. De aanpak van de opgave is eveneens complex. Om in de woonbehoefte van aandachtsgroepen te voorzien, is de inspanning van meerdere overheidslagen en maatschappelijke partijen nodig. En het vraagt een integrale benadering van het huisvestingsvraagstuk, gecombineerd met sociale vraagstukken als ondersteuning, zorg, inburgering en meedoen in de maatschappij. Het is dus één grote, geïntegreerde opgave. In de werkgroep met ondersteuning van een secretariaat hebben we de rode draden van de opgave ontrafeld.

We constateerden al snel dat het hard nodig is om met elkaar aan deze opgave te werken: het is een groot en urgent vraagstuk, dat inspanning vraagt van het Rijk, provincies en gemeenten. Maar ook van woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties en marktpartijen die allemaal een deel van de oplossing in handen hebben. Het vraagstuk wordt van jaar tot jaar eerder groter dan kleiner. We kunnen dit niet zonder vereende en goed geregisseerde krachten tot een goed resultaat brengen. Vandaar dat wij de opdracht als een 'maanmissie' hebben vertaald, geïnspireerd door de econome Mariana Mazzucato:

Hoe zorgen we er, als één overheid, voor dat in Nederland iedereen in 2030 een prettig en betaalbaar (t)huis kan hebben en zo een basis heeft om een bestaan te kunnen handhaven of op te bouwen?

Het gaat daarbij niet alleen om het oplossen van de huisvestingsopgave, maar ook om ervoor te zorgen dat er passende arrangementen zijn voor overheden en woningcorporaties (bijvoorbeeld bestuurlijk, financieel en juridisch) om werkelijk iedereen van een (t)huis te kunnen voorzien. Het betekent aandacht voor het individu en tegelijkertijd ook voor het collectief, om in een woongemeenschap en in een wijk de leefbaarheid voor iedere inwoner te kunnen borgen. Het betekent dat de Rijksoverheid ook kritisch naar het rijksbeleid moet kijken, zodat dat niet de veroorzaker is van de problemen die mensen ervaren bij het vinden van een goed (t)huis. In dit rapport kijken we naar de weg die we moeten afleggen om in 2030 onze missie waar te maken. We doen daarbij aanbevelingen voor de te nemen maatregelen voor zowel de korte als langere termijn.

Als werkgroep en secretariaat hebben we onderling veel plezier beleefd aan het werken aan deze opdracht. We hebben stevige discussies gevoerd die altijd opbouwend waren. Door het bij elkaar brengen van de betrokken departementen, de VNG, gemeenten en Aedes zat er niet alleen veel expertise aan tafel, maar hebben we ook meer inzicht in elkaars mogelijkheden en onmogelijkheden gekregen. We hadden niet alleen oog voor beleid, maar zeker ook voor hoe we dit tot uitvoering kunnen brengen om iedereen, die dit nu mist, een goed (t)huis te geven. Als werkgroep hebben we klankbordgroepen georganiseerd en diverse professionals en bestuurders individueel gesproken om meer en gevarieerde inzichten en expertises te kunnen benutten. Iedereen die daar tijd voor vrij heeft gemaakt, zijn wij daar zeer dankbaar voor.

Als voorzitter was ik ook heel blij met mijn interbestuurlijke werkgroep en al helemaal erg blij met mijn interbestuurlijk samengestelde secretariaat, inclusief de schrijvers van dit rapport. In de bijlage zijn ze allemaal vermeld. Van mijn kant heel veel dank voor het harde werken van de afgelopen maanden. Het is niet aan ons om besluiten te nemen over de huisvesting en de benodigde randvoorwaarden. Wij hebben wel een nadrukkelijk advies: ga niet nog langer op dit onderwerp studeren en erover discussiëren: ga aan de slag! De urgentie is eenvoudigweg te hoog. En om deze boodschap nog meer kracht bij te zetten, onderschrijven de boegbeelden¹ die door het Rijk zijn aangesteld voor een aantal individuele aandachtsgroepen de integrale visie en adviezen in dit rapport.

Wij hopen dat de werkgroep in zijn opdracht is geslaagd. We wensen alle betrokkenen veel succes, wijsheid en volharding bij het werken aan de missie. Laten we er als één overheid en samen met alle publieke en private partijen voor zorgen dat iedereen in Nederland in 2030 kan wonen in een prettig en betaalbaar (t)huis en zo een basis heeft om een bestaan te kunnen handhaven of op te bouwen.

Bernard ter Haar

Voorzitter interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen



¹ Hans Adriani (voorzitter Taskforce Wonen en Zorg), Leen van Dijke en Bert Frings (boegbeelden aanpak dakloosheid 'een (t)huis, een toekomst'), Jantine Kriens (bestuurlijk aanjager huisvesting statushouders).



Inhoudsopgave

1 Managementsamenvatting	11
2 Inleiding	17
3 Rode draden: huisvesting aandachtsgroepen	23
Algemeen beeld; omvang vraagstuk en spreiding	23
Overzicht van specifieke woonwensen	25
Beleid en samenwerking voor huisvesting aandachtsgroepen	29
Overzicht instrumenten en prikkels met ongewenste of onbedoelde gevolgen	30
Markt en overheid	31
4 Maatregelen	33
Spoedpakket	34
Nationale samenwerkingsagenda een thuis voor iedereen	41
5 Epiloog	45
Bijlagen	46
Opgave huisvesting per aandachtsgroep in vogelvlucht	47
Input voor nationale samenwerkingsagenda	62
Opdracht werkgroep	65
Overzicht lopende trajecten	69
Bronnenlijst	70
Lijst geraadpleegde personen	72
Samenstelling werkgroep en secretariaat	75

Betaalbaar en fijn wonen voor aandachtsgroepen met zorg en begeleiding



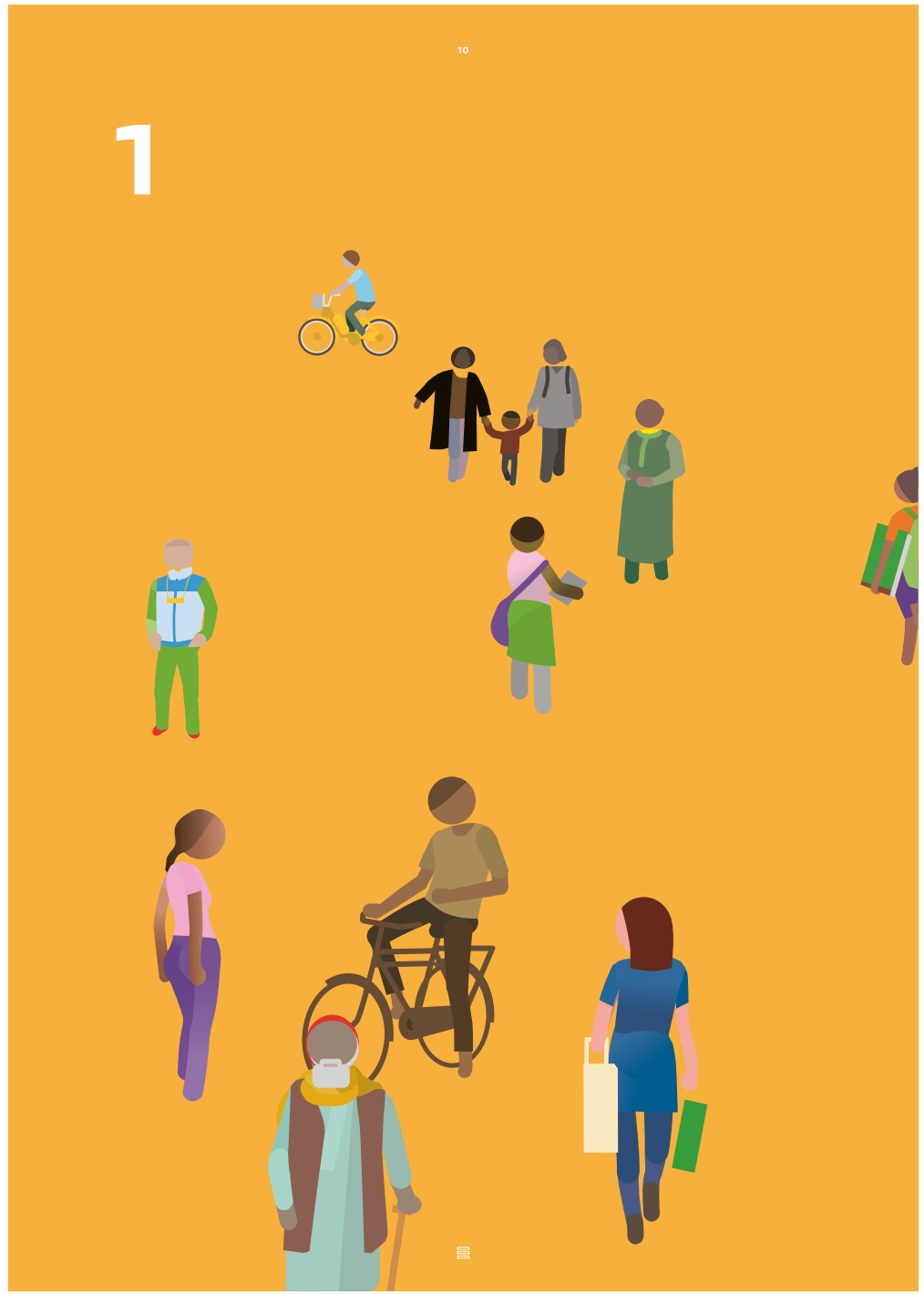


Maatregelen

 Spoedpakket	 Preventie	 Verruiming aanbod	 Nationale samenwerkingsagenda
	 Financien en regelgeving	 Aanpak voor 18- tot 23-jarigen	



1



Managementsamenvatting

Voor iedereen is in 2030 een prettig en betaalbaar (t)huis beschikbaar. Met deze ambitie is de interbestuurlijkewerkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen aan de slag gegaan.

Hoe kan het gezamenlijke beleid voor de huisvesting van aandachtsgroepen beter? Als eerste stap zijn de aandachtsgroepen afzonderlijk geanalyseerd. Het is lastig om mensen in groepen in te delen - dit doet soms onvoldoende recht aan de situatie waarin iemand zich bevindt. Ook blijkt dat er geen uniforme manier is om de omvang en de demografische ontwikkeling van de aandachtsgroepen te duiden. Om toch een beeld te geven:

- Ruim 500.000 [arbeidsmigranten](#) met de verwachting dat het aantal door vergrijzing en krapte op de arbeidsmarkt de komende jaren zal toenemen.
- Ongeveer 36.000 [dak- en thuisloze mensen](#) volgens de cijfers van het CBS.
- [Ouderen](#), van wie het aantal 75-plussers, nu 1,4 miljoen, de komende decennia zal verdubbelen en waarvan een aanzienlijk percentage een specifieke woonzorgbehoefte heeft.
- Een lastig in aantal te schatten [sociaal urgenten en dreigend daklozen](#).
- Een eveneens lastig in te schatten groep medisch urgenten en rolstoelafhankelijken, waarvan ook rond de 100.000 zorgbehoeftige 75-plussers deel uitmaken.
- Een jaarlijkse variabele instroom van op dit moment ongeveer 11.000 [statushouders](#).
- Ruim 700.000 (deels internationale) [studenten](#) in het hoger onderwijs waarvan ongeveer de helft uitwonend en ruim 500.000 studenten in het MBO waarvan circa 20% uitwonend is.
- Een gedifferentieerde groep van duizenden mensen die [uittromen uit een intramurale situatie](#).
- Naar schatting 60.000-70.000 mensen bij wie woonwagenvoering onderdeel is van de culturele identiteit: [woonwagenvoerders](#).



Grote urgentie

De werkgroep constateert een grote urgentie. De huisvestingsmogelijkheden voor aandachtsgroepen zitten in een trend van verslechtering in plaats van verbetering. Wanneer passende huisvesting ontbreekt, dreigt al gauw een negatieve spiraal van sociale problemen. De maatschappelijke kosten voor opvang of voor het uiteindelijk oplossen van de effecten van bijvoorbeeld dak- en thuisloosheid zijn hoog. Dit geldt zeker voor de huisvestingsopgave van kwetsbare 18- tot 23-jarigen.

Integrale aanpak ontbreekt

De woonvraag van aandachtsgroepen blijkt een complexe opgave. Inhoudelijk complex: de vraag is nooit alleen een woning, maar vaak zijn extra's nodig zoals begeleiding, een specifieke woonvorm of een prikkelarme omgeving. Dit maakt de huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen een integrale opgave: het gaat niet alleen over de juiste woning maar ook over een lage huurprijs, ondersteuning in de buurt, (mantel)zorg in de nabijheid, bestaanszekerheid en meedoen in de maatschappij. Om deze integrale opgave te realiseren, is inspanning van meerdere overheidslagen en maatschappelijke partijen nodig.

De werkgroep constateert dat juist deze coherente en integrale aanpak rond huisvesting van aandachtsgroepen ontbreekt. Het landelijk bijeenbrengen van de betrokken partijen in een interbestuurlijk werkgroep, ondersteund door een professioneel secretariaat, bleek van grote waarde te zijn. In korte tijd leidden de gezamenlijke kennis en de lokale praktijkervaring tot een goed inzicht in omvang, ontwikkelingen, het beleid en de stakeholders per aandachtsgroep.²

² Arbeidsmigranten, dak- en thuisloze mensen, ouderen, sociaal urgenten en dreigend daklozen, medisch urgenten en rolstoelafhankelijken, statushouders, studenten, uitstroom intramurale situatie en woonwagenvoerders.

Volgens identificeerden we vanuit deze integrale blik de rode draden en knelpunten. We vertaalden de rode draden uit de analyse van de situatie voor de verschillende doelgroepen naar een pakket aan maatregelen voor de korte termijn (2021-2022) en brachten dit samen in een integraal spoedpakket. Voor de langere termijn (tot 2030) stelt de werkgroep een nationale samenwerkingsagenda 'Een thuis voor iedereen' voor.

Rode draden uit de analyses

We geven een overzicht van de belangrijkste bevindingen uit de analyses van de situatie voor de verschillende doelgroepen:

Onvoldoende monitoring en ongelijke verdeling

Sturing op de woningmarkt vraagt inzicht in structurele cijfers. Een deel van de aandachtsgroepen is slecht in beeld. Partijen constateren bovendien dat aandachtsgroepen ongelijk verdeeld zijn doordat de sociale huurvoorraad sterk verschilt per gemeente. Mede omdat de maatschappelijke opvang en beschermd wonen-voorzieningen vaak zijn gevestigd in de centrumgemeente.

Toenemende zorgvraag en achterblijvende zorgbudgetten

Op lokaal niveau concentreren de aandachtsgroepen zich in een brede opgave. De ondersteunende budgetten voor de kwetsbare groepen zijn ontoereikend en zijn zodanig verdeeld, dat gemeenten een perverse financiële prikkel ervaren om deze groepen niet te huisvesten. Zij hebben het gevoel financieel gestraft te worden als zij deze groepen huisvesten, omdat de zorg- en ondersteuningsbudgetten niet direct of onvoldoende meebewegen. Ook woningcorporaties hebben hier in hun wijken en complexen last van. Zij kunnen weliswaar in de huisvesting voorzien, maar er is voor deze groep meer nodig dan alleen een dak boven het hoofd. Bij wonen hoort dan ook onmiddellijk zorg en begeleiding.

De investeringskracht van woningcorporaties is onvoldoende

Aandachtsgroepen hebben vooral behoefte aan een woning met een lage huurprijs die snel beschikbaar is. Er zijn te weinig van dergelijke woningen en bijbouwen is niet rendabel met een lage huurprijs. Woningbouwcorporaties geven aan dat zij onvoldoende investeringskracht hebben om voldoende sociale woningbouw mogelijk te maken. Doordat zowel woningcorporaties als gemeenten financieel krap zitten, is het ook extra ingewikkeld om betaalbare bouwlocaties te vinden. Dit laatste vraagt om stevige keuzes in de ruimtelijk ordening.

Leefbaarheid in de wijk staat onder toenemende druk

Een belangrijke randvoorwaarde is een goede leefbaarheid in wijken. Veel partijen wensen daarom een mix van dragende en vragende bewoners. Door het ontbreken van woningen met een lage huurprijs of juist een concentratie van woningen met een lage huurprijs in dezelfde buurten, is deze menging niet altijd mogelijk. In bepaalde wijken staat de leefbaarheid ernstig onder druk. Steeds meer woningcorporaties willen wel overgaan tot de bouw van midden huurwoningen en sociale koopwoningen en hopen dat de tijdelijk afgeschafte markttoets definitief verdwijnt.

Bestuurlijke samenwerking is hard nodig

De aanpak van de huisvestingsopgave vereist een gelijktijdige inspanning van meerdere bestuurslagen en over meerdere domeinen. Een effectieve aanpak van de woonzorgopgave voor aandachtsgroepen is ten eerste gebaat bij de erkenning van de complexiteit en deze tegemoet te treden met meer kennis en capaciteit dan nu voorhanden is. En ten tweede in het gelijktijdig meesturen en registreren door overheidslagen als provincie en Rijk én het financieel faciliteren van de randvoorwaarden.

Uit alle analyses blijkt hoe ingrijpend de sociale problematiek is rond de huisvesting van doelgroepen. Er zijn dringend meer woningen nodig, maar daar kan het lenigen van de sociale nood niet op wachten. Om die reden stelt de werkgroep inhoudelijke maatregelen voor binnen een geregisseerde en gezamenlijke aanpak op de korte en langere termijn. Deze voorstellen zijn ter aanvulling op de acties die al op het terrein van de onderscheiden doelgroepen in gang zijn gezet, en beogen deze verder te versterken.

Spoedpakket

In het integrale spoedpakket dat we als werkgroep ontwikkelden, namen we maatregelen op die geen uitstel dulden en die op korte termijn effect kunnen hebben. Daarbij keken we zowel naar reeds ingezette maatregelen die gecontinueerd of geïntensiveerd kunnen worden als naar nieuwe maatregelen en het benutten van nieuwe kansen op de thema's: preventie, verruiming aanbod, financiën en regelgeving en aanpak 18- tot 23-jarigen. Daarvan benoemen we hieronder de belangrijkste concrete voorstellen.

Preventie

Voorkom dat mensen kwetsbaar worden en tot een aandachtsgroep gaan behoren. Dat kan door onder meer de volgende maatregelen:

- Blijf inzetten op het voorkomen van huisuitzettingen door huurachterstanden.
- Stop niet langer de volledige uitkering als een uitkeringsgerechtigde tijdelijk wordt opgenomen in een zorginstelling of in detentie moet.
- Probeer opname (in de GGZ) vaker te voorkomen door inzet van intensieve zorg aan huis waar mogelijk.
- Stimuleer samenwerking en gezamenlijke financiering van zorg- en ondersteuningsarrangementen voor thuiswonende ouderen.
- Sorteert zo veel mogelijk tijdig voor op uitstroom uit een intramurale-setting of detentie, zorg voor goede begeleiding naar een stabiele woonsituatie.
- Versterk het welzijnswerk in kwetsbare wijken en complexen om de veerkracht te versterken en een luisterend oor te organiseren voor dreigende problemen.

Verruiming aanbod

Probeer het aanbod te verruimen. De volgende acties dragen bij aan het beter benutten van de huidige mogelijkheden:

- Samenwonen met een sociale baat moet lonen: neem drempels weg zoals bij de huidige vormgeving van de kostendelersnorm.
- Maak het - binnen de kaders voor een goed verhuurderschap - efficiënter bewonen van bestaand vastgoed mogelijk. Bijvoorbeeld door woningdeling en splitsing, optoppen, etc.
- Bevorder tijdelijke huisvesting en tijdelijk gebruik van (voorlopig) ongebruikte locaties en gebouwen zonder woonbestemming.
- Zet in op het vergroten van het woningaanbod door als gemeente, op korte termijn, (betaalbare) locaties, leegstaande panden en andere herontwikkelings- en transformatielocaties in draagkrachtige wijken beschikbaar te stellen voor corporaties.
- Benut het Rijksvastgoedbedrijf bij het vergroten van het woonaanbod voor aandachtsgroepen en doe dit met een integrale aanpak.
- Bevorder doorstroming van senioren naar passende en betaalbare woningen en zet in op bewustwording en verleiding.
- Geef uitvoering aan de bestuurlijke afspraken rond nieuwbouw door corporaties. Dit houdt in dat binnen twee jaar alle locaties en vergunningen beschikbaar zijn voor de bouw van 150.000 sociale huurwoningen met huren onder de eerste aftoppingsgrens en dat er 10.000 flexwoningen worden gebouwd. De 150.000 sociale huurwoningen moeten vóór 1 juli 2025 opgeleverd zijn.
- Stel voor alle gemeenten een ondergrens in voor de woonvoorraad die beschikbaar is voor mensen met lage inkomens, waaronder mensen uit de aandachtsgroepen. Wij stellen 30% voor, waarbij dit percentage binnen vijf jaar bereikt moet worden. Onderscheid tussen grotere en kleinere gemeenten is acceptabel, mits dit regionaal wordt afgesproken en leidt tot voldoende sociale huurwoningen.



Financiën en regelgeving

Zorg voor voldoende (structurele) middelen voor gemeenten en woningcorporaties om de opgave aan te pakken. Dat kan bijvoorbeeld door de volgende maatregelen:

- Stel een structurele woningbouwimpuls in voor de bouw van betaalbare woningen en combineer dit meteen structureel volkshuisvestingsfonds voor de aanpak van wijken waar de leefbaarheid onder druk staat.
- Stel aan gemeenten voldoende middelen ter beschikking voor zorg, begeleiding, etc. van aandachtsgroepen die zij bereid zijn te huisvesten.
- Bevorder integrale zorg en ondersteuning door ontschotting van budgetten en regelgeving.
- Geef structurele financiële ruimte aan woningcorporaties door aanpassing of (deels) afschaffing van de verhuurdersheffing. Koppel hier harde resultaatafspraken aan.
- Geef woningcorporaties de flexibiliteit die nodig is om te werken aan een evenwichtiger verdeling van aandachtsgroepen over wijken.

Aanpak 18- tot 23-jarigen

Elk beleidsterrein hanteert zijn eigen leeftijdsgrenzen. Daardoor ontstaan gaten. Harmoniseer de regelgeving voor de groep 18- tot 23-jarigen, zodat zij een beroep kunnen doen op toeslagen om in huisvesting te voorzien. Maatregelen hierbij zijn:

- Gebruik bij alle departementen dezelfde leeftijdscategorieën. Harmoniseer het volwassenenregime vanaf 21 jaar.
- Verstrekt voor 18- tot 21-jarigen, indien nodig, voldoende middelen voor levensonderhoud en huisvesting.
- Vergroot de mogelijkheden voor het huren van woningen met een huur boven de kwaliteitskortingsgrens voor kwetsbare jongeren uit deze groep.
- Zorg ervoor dat in de huurtoeslagsystematiek een gelijk spelveld komt voor de realisatie van zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimte.
- Creëer meer aanbod van woonplekken voor jongeren uit de groep van 18- tot 23-jarigen die zijn aangewezen op onzelfstandige woonruimte of zelfstandige woonruimte met een lage huurprijs.
- Stel (tijdelijk) de vier weken zoektermijn bij het aanvragen van een bijstandsuitkering voor kwetsbare jongeren buiten werking.
- Maak meer gebruik van initiatieven om - onder de waarborging van goed verhuurderschap - op korte termijn meer jongvolwassenen een dak boven het hoofd te kunnen bieden, bijvoorbeeld door 'Friendscontracten' (lees meer over de [Friendswoning](#) - pilot in Leiderdorp).

Nationale samenwerkingsagenda

Met een spoedpakket voor twee jaar zijn we er niet. Een (t)huis voor iedereen in 2030 vraagt langjarig inzet en de urgentie noopt om ook daarmee direct aan de slag te gaan.

Voor de langere termijn is de inzet om met een interbestuurlijke nationale samenwerkingsagenda te zorgen voor onder meer:

- Bestendigen van de acties die met het spoedpakket in gang zijn gezet.
- Voldoende woningen voor alle aandachtsgroepen inclusief doorstroming naar middenhuur en koopwoningen.
- Ondersteuning in het sociaal domein op het gebied van welzijnswerk en zorg.
- Het leefbaar en veerkrachtig houden van wijken.
- Een langjarig en resultaatgericht stappenplan dat wordt vastgelegd om te komen tot evenwichtige verdeling van (sociale huur-)woningen/mensen/budgetten over het land. Daarmee kan scheefgroei of een gebrek aan solidariteit worden afgezwakt.

Deze samenwerkingsagenda moet programmatisch gevuld worden en is in aanvulling op de acties die nu lopen zoals bij de huisvesting van statushouders en de bestuurlijke afspraken over wonen voor ouderen. Wat goed werkt willen we zeker behouden.

Het bereiken van de inhoudelijke doelen vraagt een langjarige inzet van gemeenten, provincies, woningcorporaties en het Rijk. De werkgroep beveelt daarom nadrukkelijk aan te werken met een nationale samenwerkingsagenda tot in ieder geval 2030 en direct aan de slag te gaan met het inrichten van het bijbehorende uitvoerende programma. Het is een agenda met een duidelijke set spelregels en afspraken, maar met de nodige flexibiliteit om in te spelen op bijvoorbeeld maatschappelijke ontwikkelingen en technologische innovatie. Zo'n samenwerkingsagenda is verre van vrijblijvend: de afspraken hebben dezelfde status als een bestuursakkoord. Het gaat uit van een gelijkwaardig partnerschap.

Aanpak

Er is geen tijd te verliezen. In de komende paar maanden, tot eind 2021, wordt in de zogeheten kwartiermakersfase onder andere gewerkt aan het bereiken van overeenstemming over het doel, de reikwijdte en het mandaat van de nationale samenwerkingsagenda. Ook moet de interbestuurlijke en interdepartementale governance worden uitgewerkt om tot heldere rolverdeling, verantwoordelijkheden en een (nog in te richten) werkorganisatie te komen. Afspraken over inzet, middelen en monitoring worden concreet vastgelegd. Dit alles komt samen in een meerjarig en resultaatgericht stappenplan waarin helder staat wie wat doet.

Vanaf 2022 kan de uitvoeringsfase van start met het concreet uitvoeren van alle acties. We besteden aandacht aan het leren van elkaar via kennisuitwisseling en de gemaakte afspraken en ontwikkelingen worden gemonitord. Wanneer resultaten achterblijven, moet worden ingegrepen. De leden van de 'interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen' hebben een gezamenlijk gevoel van urgentie, vereende krachten en goede onderlinge samenwerking. Vanuit die basis stellen alle betrokken partijen zich beschikbaar om met elkaar te werken aan de missie om er als één overheid voor te zorgen dat iedereen in Nederland in 2030 kan wonen in een prettig en betaalbaar (t)huis en zo een basis heeft om een bestaan te kunnen handhaven of op te bouwen.



2



Inleiding

Vraag

Arbeidsmigranten, dak- en thuisloze mensen, ouderen, sociaal urgenten en dreigend daklozen, medisch urgenten en rolstoelafhankelijken, statushouders, studenten, uitstroom intramurale situatie en woonwageneigenaren. Op het oog heel diverse groepen. Gemeen hebben zij echter dat zij 'aandachtsgroep' zijn op de woningmarkt. Voor sommige van deze mensen met lage inkomens is er meer nodig om goed te kunnen wonen, bijvoorbeeld ondersteuning of zorg.

In het beleid worden vaak diverse aandachtsgroepen onderscheiden, maar in de praktijk blijkt dat niet altijd zo'n scherpe indeling. Regelmatig vallen mensen in verschillende categorieën. Iedere indeling is dus arbitrair. Overigens worden sommige aandachtsgroepen of de omvang daarvan gecreëerd door de overheid en/of bijvoorbeeld (zorg)instellingen. Ontwikkelingen als internationalisering van onderwijs en werk, flexibilisering van de arbeidsmarkt, extramuralisering, decentralisatie, vergrijzing of verschuivende ideeën over inclusieve samenleving hebben direct invloed op het soort en de omvang van de aandachtsgroepen. Die ontwikkelingen leiden tot een veranderende vraag naar huisvesting, zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht.

Geen huurwoning, wel dure noodopvang



Bukets moeder overlijdt als ze vier jaar oud is. Haar vader hertrouwt. Haar relatie met haar stiefmoeder is niet goed. "Ik was zo min mogelijk thuis", vertelt Buket. Op haar vijftiende komt ze onder toezicht van jeugdhulp. "Vanaf mijn achttiende logeerde ik bij familie en vrienden, ik had geen eigen woning." Ook stopt Buket met haar mbo-opleiding tot administratief medewerker. "Omdat ik nergens meer stond ingeschreven, kreeg ik geen zorgtoeslag meer. Ook het

lesgeld moest ik aan DUO terugbetalen." Gevolg: Buket komt in de schulden. "Het waren geen stomme puberschulden, omdat ik teveel kleding had gekocht ofzo."

In 2017 raakt Buket zwanger. "Ik wilde gewoon heel graag weer een gezin vormen", vertelt ze. "Eerst woonde ik bij mijn vriend die nog bij zijn ouders woont, maar dat ging gewoon niet." Via het wijkteam komt ze bij een vrouwenopvang voor jonge moeders terecht. Maar de gemeente sluit na drie maanden de deuren uit kwaliteits- en veiligheidsoverwegingen. Een urgentieverklaring voor een huurwoning zou een groot deel van Bukets problemen oplossen. Maar de gemeente wijst haar aanvraag af. Er volgt een onrustige periode, waarin ze is aangewezen op maatschappelijke opvang. Een duurzame oplossing blijft uit. Na drie pogingen krijgt Buket – ze heeft inmiddels een tweede kind – alsnog een huurwoning toegewezen. Maar dan zijn de maatschappelijke kosten en het leed al behoorlijk de pan uit gerezen.

Sinds Buket haar eigen huis heeft, gaat het veel beter met haar gezin. "Zo blij ben ik met mijn woning", vertelt ze. En ze heeft weer perspectief: ze heeft een opleiding opgepakt. De enige hulp die ze krijgt, is individuele begeleiding. Die wordt stukje bij beetje afgebouwd. Totale kosten? 4.800 euro per jaar.

Bron: Programma Sociaal Domein



De hoeveelheid mensen die niet alleen (een passende) woonruimte zoekt, maar ook ondersteuning of zorg nodig heeft, is niet echt te sturen. Door de vergrijzing groeit de vraag naar seniorenwoningen, bij voorkeur in de buurt waar men al woont en die ook betaalbaar zijn. Als dat niet voor handen is, komt het vaak voor dat senioren in grote woningen blijven wonen en de doorstroom op de woningmarkt stagneert. Mede door de vergrijzing neemt op de arbeidsmarkt de behoefte aan arbeidsmigranten toe, en zo stijgt de druk op de woningmarkt. De instroom van asielzoekers en daarmee statushouders is sterk afhankelijk van internationale ontwikkelingen en afspraken. Door het tekort aan beschikbare woonruimte ontstaat verdringing onder aandachtsgroepen en tussen aandachtsgroepen en reguliere woningzoekende in het laagste segment. Ook zet het de leefbaarheid in veel wijken onder druk en kan het draagvlak voor de huisvesting van bepaalde groepen afnemen.

Aanbod

Het woningaanbod daalt al jaren omdat er structureel te weinig is gebouwd voor alle inwoners van Nederland. Hierdoor zit de woningmarkt op slot en hebben mensen die in een sociale huurwoning wonen geen alternatief. Ze kunnen niet doorstromen naar een andere woonruimte, waardoor er steeds minder sociale huurwoningen vrijkomen. De sociale huurwoningen die wel vrijkomen gaan relatief (en absoluut) steeds vaker naar (kwetsbare) huishoudens met een laag inkomen; de aandachtsgroepen. Als verhoudingsgewijs teveel van deze kwetsbare huishoudens in één buurt komen wonen, zet dit de leefbaarheid in en draagkracht van de buurt onder druk.

Werden er in 2015 nog zo'n 224.000 sociale huurwoningen aan een nieuwe huurder (mutatie) verhuurd door woningcorporaties, in 2019 waren dat er nog maar 168.000. De kans is groot dat het aantal toewijzingen in 2020 alleen nog maar verder is gedaald en in 2021 zal blijven dalen. Gaan we uit van die gemiddelde daling van 7% per jaar tussen 2015 en 2019, dan zal het aantal toewijzingen in 2020 op zo'n 156.000 en in 2021 op 145.000 liggen.

Beschikbare locaties om snel te bouwen zijn over het algemeen een struikelblok. In het ruimtelijk-orderingsbeleid zijn veel vraagstukken steeds maar vooruit geschoven. Ook milieunormen, procedures en het gebrek aan menskracht om te bouwen zijn veelgenoemde remmende factoren. Herbestemmen van gebouwen (rijks-, gemeentelijk en maatschappelijk vastgoed) met een andere functie naar wonen kan een optie zijn, maar is soms ook kostbaar en tijdrovend. Veel woningen bijbouwen is vooral een lange-termijnoplossing, die de grote acute problematiek nu niet oplost. We hebben dus te maken met een neerwaarts spiraal die lastig te stoppen is, tenzij we voor de korte termijn alternatieven creëren voor mensen die wooncarrière willen en kunnen maken.

De politieke aandacht voor de woningmarkt heeft een duidelijke en snelle ontwikkeling doorgemaakt. Het idee dat de woningmarkt 'af' zou zijn, is in de politieke arena omgeslagen in een roep om juist meer investeringsruimte, regulering en regie. En er leeft een brede vraag naar een nieuwe minister van of voor wonen. De afgelopen jaren is door het ministerie van BZK, dat verantwoordelijk is voor de woningmarkt, vooral ingezet op het aanhalen van de banden met alle spelers op de woningmarkt. Dat heeft onder meer geleid tot zes woondeals en afspraken met Aedes en VNG om versneld 150.000 betaalbare sociale huurwoningen te bouwen. Met de provincies zijn afspraken gemaakt over het ophogen van de plancapaciteit. Ook dat moet ervoor zorgen dat er meer woningen gebouwd worden. Daarnaast moet er beter rekening worden gehouden met de kwalitatieve opgave die per regio kan verschillen, denk bijvoorbeeld aan regio's met sterke bevolkingsdaling en/of vergrijzing. Er is fors geïnvesteerd in plannen voor de bouw van meer woningen en in het verbeteren van de leefbaarheid en de kwaliteit van woningen in kwetsbare gebieden. Het duurt echter altijd lang voordat plannen leiden tot daadwerkelijke realisatie van meer woningen. Vooral na 2025 komt de woningbouw pas echt op gang en wordt daarmee naar verwachting het tekort ingelopen. Dat komt niet alleen de reguliere woningzoekenden ten goede, maar natuurlijk ook de aandachtsgroepen.



Financiën en regelgeving

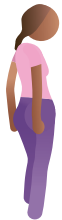
Gemeenten bieden binnen het sociaal domein zorg en ondersteuning vanuit de Jeugdwet, Participatiewet en de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). In de periode 2015-2019 is vooral een stijging te zien van het gebruik van voorzieningen binnen de Wmo en de Jeugdzorg, zo blijkt uit de publicatie 'Voorzieningen in 3D' uit 2021 van het Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP). Behalve politieke overwegingen om wel of niet meer sociale huurwoningen in een gemeente te laten bouwen, kan ook het effect op de gemeentefinanciën een (perverse) rol spelen. De meeste aandachtsgroepen hebben naast een woning ook flankerende ondersteuning of zorg nodig. Een deel van die steun wordt gefinancierd vanuit de Wmo. Via het gemeentefonds ontvangen gemeenten middelen om dit te bekostigen. Bij de verdeling van deze - vrij besteedbare - middelen wordt onder andere rekening gehouden met de sociale structuur van een gemeente. Gemeenten met een zwakke sociale structuur ontvangen relatief meer middelen dan die met een sterke sociale structuur. Gemeenten geven echter aan dat de budgetten onvoldoende meebewegen met de huisvesting van meer personen met een zorg- of ondersteuningsvraag.

De investeringskracht van woningcorporaties zal in de komende jaren in toenemende mate ontoereikend zijn om aan al hun opgaven te voldoen. Dit is onderzocht door de ministeries van BZK, EZK, FIN en branchevereniging Aedes in hun onderzoek 'Opgaven en Middelen' (2020). Dit onderzoek wijst uit dat woningcorporaties onvoldoende investeringskracht hebben om sociale woningbouw mogelijk te maken en verantwoord te exploiteren. In het onderzoek is beperkt rekening gehouden met een uitbreiding van de voorraad goedkope woningen (tot de kwaliteitskortingsgrens). Mocht die opgave op basis van dit rapport groter zijn dan waarmee rekening is gehouden in het hierboven genoemde onderzoek Opgaven en Middelen dan betekent dat automatisch een groter financieel gat: nieuwe huurwoningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens hebben een onrendabele top die ongeveer twee keer zo groot is als huurwoningen met een huurprijs rond de aftoppingsgrens. Ook voor geclusterde woonvormen is sprake van een groter onrendabel deel, omdat daar vaak een gemeenschappelijke ruimte bij hoort.

'Het huisvesten van aandachtsgroepen is een crisis in slow motion' – Jantine Kriens (bestuurlijk aanjager huisvesting statushouders)

Samen

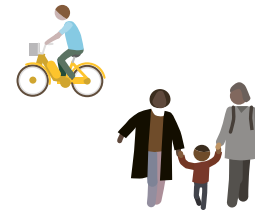
De gemeentelijke ervaring leert dat in gezinssituaties waar meerdere sociale problemen spelen (multi-problematiek), die hoge sociale kosten met zich mee brengen, vrijwel altijd een schulden- en een huisvestingsvraagstuk speelt. Dit illustreert dat de woningvraag van diverse aandachtsgroepen een complexe opgave is. Inhoudelijk complex omdat de vraag nooit alleen een woning is, maar er extra's nodig zijn: begeleiding, een specifieke woonvorm een prikkelarme omgeving. De aanpak van de opgave is eveneens complex. Om de woonbehoefte van aandachtsgroepen in te vullen is de inspanning van meerdere overheidslagen en maatschappelijke partijen nodig. En het vraagt een integrale benadering van het huisvestingsvraagstuk, gecombineerd met sociale vraagstukken als ondersteuning, zorg en meedoen in de maatschappij. Het verdelen van de sociale woningbouw over het land of een regio is ook een verdeelvraagstuk.



Decentralisatie sociaal domein

In de afgelopen jaren heeft er een omvangrijke stelselwijziging plaatsgevonden in het sociaal domein: de decentralisaties van jeugdhulp, maatschappelijke ondersteuning en (arbeids)participatie. Zo hebben gemeenten sinds 1 januari 2015 via de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) de taak om zorg te dragen voor de ondersteuning en begeleiding van hun inwoners. Daarbij werd beschermd wonen een nieuwe wettelijke taak voor gemeenten. Gemeenten dragen de verantwoordelijkheid om mensen met psychische problemen een beschermde woonomgeving met (op participatie gerichte) ondersteuning te bieden. Deze decentralisatie wordt gekenmerkt door het streven naar sociale inclusie en een breed gedeelde wens om zorg en ondersteuning zoveel als mogelijk te 'vermaatschappelijken' en in de eigen omgeving te organiseren. Om psychisch kwetsbare mensen meer volwaardig te laten deelnemen aan de maatschappij kan hulp het beste worden geboden vanuit een thuisomgeving in de eigen wijk.

De 43 centrumgemeenten maatschappelijke opvang & beschermd wonen ontvangen sinds 1 januari 2015 de financiële middelen voor deze taken vanuit het gemeentefonds. Per 1 januari 2022 wordt gestart met de doordecentralisatie van beschermd wonen en krijgt iedere gemeente een eigen budget. Dat betekent dat niet alleen de 43 centrumgemeenten, maar alle 355 gemeenten zich volledig gaan inzetten voor inwoners die in aanmerking komen voor beschermd wonen. Een besluit over de doordecentralisatie van de maatschappelijke opvang zal in 2026 worden genomen. De decentralisatie van het sociaal domein is dus nog volop ontwikkeling. Een cruciale opgave voor alle gemeenten is het beschikbaar hebben van voldoende woningen voor deze kwetsbare doelgroepen. Samen met de ambulantisering van de GGZ wordt er een steeds groter beroep gedaan op gemeenten om kwetsbare mensen te huisvesten en hen op een goede manier in de thuisomgeving te helpen.



Leeswijzer

We starten met de [rode draden](#) die voortkomen uit de analyse van de afzonderlijke aandachtsgroepen. Dat zijn de arbeidsmigranten, dak- en thuisloze mensen, ouderen, sociaal urgenten en dreigend daklozen, medisch urgenten en rolstoelafhankelijken, statushouders, studenten, uitstroom intramurale situatie en woonwagenbewoners. De rode draden hebben betrekking op het algemene beeld, de omvang van het vraagstuk en de spreiding, een overzicht van specifieke woonwensen, een beeld van wat dit betekent voor beleid en samenwerking, een overzicht van instrumenten en prikkels die ongewenste of onbedoelde gevolgen hebben en tot slot de relatie tussen de markt en de overheid.

In het deel daarna doen we op basis van die rode draden aanbevelingen voor te nemen maatregelen. Deze zijn onderverdeeld in een spoedpakket en een integrale nationale samenwerkingsagenda 'Een thuis voor iedereen'. Het spoedpakket bestaat uit activiteiten die deels nu al plaatsvinden en waar zeker onverminderd aandacht en energie naar moet blijven uitgaan. En deels zijn het nieuwe adviezen. De nationale samenwerkingsagenda gaat over de uitwerking van de adviezen in dit rapport en hoe deze kunnen landen in een duurzame structuur waarbinnen de directe spelers – gemeenten, corporaties, provincies en het Rijk – de komende tien jaar kunnen zorgen dat de huisvesting, ook voor aandachtsgroepen, wordt gerealiseerd.

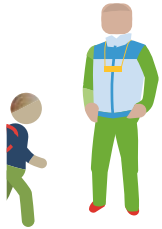
We sluiten af met een epiloog. In de bijlagen staan de analyses per aandachtsgroep en extra input voor de samenwerkingsagenda, de samenstelling van de werkgroep en een bronnenlijst. Dit rapport bevat geen financieel beeld van de voorstellen tot 2030. Het bleek onmogelijk om de complexe analyse van maatschappelijke kosten en baten te kunnen maken binnen het tijdsbeslag van deze werkgroep. Dit is dus nog een opgave voor de komende periode.



3



Rode draden: huisvesting aandachtsgroepen



Als eerste stap zijn de aandachtsgroepen afzonderlijk geanalyseerd. Het is lastig om mensen in groepen in te delen - dit doet soms onvoldoende recht aan de situatie waarin iemand zich bevindt. Ook blijkt dat er geen uniforme manier is om de omvang en de demografische ontwikkeling van de aandachtsgroepen te duiden. Om toch een beeld te geven:

- Ruim 500.000 [arbeidsmigranten](#) waarvan de verwachting is dat het aantal door vergrijzing en krapte op de arbeidsmarkt de komende jaren zal toenemen;
- Ongeveer 36.000 [dak- en thuisloze mensen](#) volgens de cijfers van het CBS.
- [Ouderen](#), van wie het aantal 75-plussers, nu 1,4 miljoen, de komende decennia zal verdubbelen en waarvan een aanzienlijk percentage een specifieke woonzorgbehoefte heeft.
- Een lastig in aantal te schatten [sociaal urgenten en dreigend daklozen](#).
- Een eveneens lastig in te schatten groep [medisch urgenten en rolstoelafhankelijken](#), waarvan ook rond de 100.000 zorgbehoefte 75-plussers deel uitmaken.
- Een jaarlijkse variabele instroom van op dit moment ongeveer 11.000 [statushouders](#).
- Ruim 700.000 (deels internationale) [studenten](#) in het hoger onderwijs waarvan ongeveer de helft uitwonend en ruim 500.000 studenten in het MBO waarvan circa 20% uitwonend is.
- Een gedifferentieerde groep van duizenden mensen die [uittromen uit een intramurale situatie](#).
- Naar schatting 60.000-70.000 mensen bij wie woonwagenvestiging onderdeel is van de culturele identiteit: [woonwagenvestigers](#).

In de bijlage staat de analyse per aandachtsgroep. Iedere indeling van aandachtsgroepen is arbitrair, maar wat hen allen bindt, is dat een dak boven het hoofd meestal niet voldoende is om goed te kunnen leven en een thuis te hebben. Vaak is tijdelijke of structurele ondersteuning of zorg nodig. Uit de analyse van de verschillende aandachtsgroepen halen we de volgende rode draden die we hieronder nader uitwerken:

- Algemeen beeld: omvang vraagstuk en spreiding
- Overzicht van specifieke woonwensen
- Beleid en samenwerking voor huisvesting aandachtsgroepen
- Overzicht van instrumenten en prikkels die ongewenste of onbedoelde gevolgen hebben

ALGEMEEN BEELD; OMVANG VRAAGSTUK EN SPREIDING

Sturing op de woningmarkt vraagt inzicht in structurele cijfers

Het Rijk heeft nu redelijk goed zicht op het landelijk aantal feitelijk daklozen, ouderen, statushouders, studenten en uitstroom uit intramurale voorzieningen. Per gemeente kan goed worden aangegeven hoeveel sociaal- en medisch-urgenten zij huisvesten, mits er een huisvestingsverordening is.

Voor een deel van de aandachtsgroepen ontbreken echter specifieke cijfers

Of het zijn globale inschattingen, doordat de afbakening van de aandachtsgroepen en hun woningvraag wisselend in beeld is. Dat heeft voor een deel te maken met een gebrek aan onderzoek en eenduidigheid van databestanden. Een belangrijke verklaring is ook gelegen in de kwantitatieve fluctuatie van aandachtsgroepen. Externe omstandigheden zoals oorlog, crisis, weinig perspectief op werk in sommige andere Europese landen, coronamaatregelen en beschikbare zorg veroorzaken grote schommelingen. Bijvoorbeeld in het aantal statushouders, arbeidsmigranten, dreigend dak- en thuislozen, en sociaal en medisch urgenten. Nederland krijgt bovendien meer en meer te maken met fluctuaties in vraag op de woningmarkt ('vlottendheid'), zo blijkt uit het WRR rapport 'Samenleven in Verscheidenheid' (2020).



Overheidsbeleid of veranderende visies rond de opvang van kwetsbaren zijn van invloed op de omvang van aandachtsgroepen

Door bijvoorbeeld de visie op een beschermd thuis van de adviescommissie 'Toekomst beschermd wonen' (2015), het langer zelfstandig wonen (zoals onder meer beschreven in het programma Langer Thuis) ligt er de afgelopen jaren een groter accent op het zelfstandig wonen van groepen inwoners die voorheen in een intramurale woonvoorziening verbleven. Dat heeft gevolgen voor de woningmarkt en de behoefte aan zorg en ondersteuning vanuit de gemeente.

Door de toenemende zorgvraag en achterblijvende zorgbudgetten stagneert de huisvesting van aandachtsgroepen

De ondersteunende budgetten voor deze kwetsbare groepen lijken ontoereikend te zijn. Bovendien zijn ze zodanig verdeeld, dat gemeenten een perverse financiële prikkel ervaren om deze groepen te huisvesten. Zij hebben het gevoel financieel gestraft te worden als zij deze groepen huisvesten, omdat de zorg- en ondersteuningsbudgetten niet direct op voldoende meebewegen. Ook woningcorporaties hebben hier in hun wijken en complexen last van, omdat zij weliswaar in de huisvesting kunnen voorzien, maar naast wonen is er voor deze groep meer nodig dan alleen een dak boven het hoofd. Bij wonen hoort dus onmiddellijke zorg en begeleiding.

Gebrek aan geld zet bouw sociale huurwoningen onder druk

Doordat zowel woningcorporaties als gemeenten financieel krap zitten, is het extra ingewikkeld om bouwlocaties te vinden. Woningcorporaties kunnen niet zoveel betalen voor de grond en de gemeenten hebben een probleem als de grondexploitatie negatief uitvalt. Dat heeft te maken met de onrendabele top. De investering - de stichtingskosten voor een sociale huurwoning - ligt gemiddeld boven de €200.000. Aanvangshuren van circa €610 (prijsspeel 2019) zijn inmiddels geen uitzondering bij nieuwbouw, maar zijn tegelijkertijd ook lager dan enkele jaren geleden. Deze aanvangshuren zorgen voor een onrendabele investering van gemiddeld €120.000 bij de stichtingskosten.

Corporaties hebben ook een grote verduurzamingsopgave. Een hogere energiekwaliteit van de woning verlaagt de energiekosten voor de huurder sterk, maar levert de corporatie geen extra rendement op. Overigens is de gemiddelde huurprijs van een sociale huurwoning op dit moment ongeveer €541, blijkt uit de Staat van de Corporatiesector (2020, p. 51).

In het algemeen is de verwachting dat de kostenontwikkeling hoger is dan de inflatie, terwijl de huurontwikkeling op lange termijn de inflatie zal volgen. Daardoor wordt - zeker bij woningen die een hoge investering kennen, zoals geclusterde woonvormen - niet altijd de volledige investering terugverdiend en ontstaat er een zogenaamde onrendabele top. Deze gaat ten koste van het eigen vermogen van de corporatie (zie ook het eerdergenoemde onderzoek Opgaven en Middelen uit 2020). Tevens maakt die groeiende onrendabele top het ingewikkelder om, zonder bodempercentage, voldoende aandeel sociale huur in projecten te realiseren. Er is een financiële prikkel om het aandeel sociaal te minimaliseren of door het via een omweg door ontwikkelaars zelf te laten doen (fake sociale huur). Daarnaast worden er ook sociale huurwoningen onttrokken aan de sociale woningmarkt door verkoop of door een dusdanig grote huurstijging dat deze in de vrije sector komen te vallen. Een oplossing voor het tekort en de ongelijke verdeling van (sociale huur-) woningen komt hierdoor niet dichterbij.

De schaarste aan sociale huurwoningen is ongelijk verdeeld over het land

De ongelijke verdeling over het land van de schaarste aan sociale huurwoningen en de diverse kwetsbare groepen die aanspraak maken op sociale huurwoningen - en de daarbij horende benodigde financiële middelen (zoals voor woningbouw, zorg en ondersteuning) - is een samenhangend, landelijk, vraagstuk en vraagt ook om een oplossing op dat schaalniveau en een goede samenwerking tussen de verschillende overheidslagen, woningcorporaties en partijen uit het sociaal domein.

OVERZICHT VAN SPECIFIEKE WOONWENSEN

Het landelijk woontekort stijgt van 279.000 woningen in 2021 naar 900.000 woningen in 2030, dit woningtekort treft aandachtsgroepen evenzeer. Naast het generieke tekort aan woningen, gelden voor de aandachtsgroepen bijzondere wensen die leiden tot specifieke lacunes op de woningmarkt.



• Lage huurprijs

Een groot deel van de mensen uit aandachtsgroepen kunnen zich maximaal een huurwoning met een prijs onder de kwaliteitskortingsgrens (het bedrag tot waar huurtoeslagontvangers een deel van de huurprijs voor 100% krijgen gecompenseerd door de overheid: in 2021 is de grens € 442,46) veroorloven om in hun andere noodzakelijke kosten te voorzien, blijkt uit de inkomenscriteria van NIBUD (2019). Er is sprake van een stapeling en verdringing van doelgroepen voor dezelfde woningen in dezelfde prijscategorie. De constatering is dat het aantal mensen in aandachtsgroepen stijgt, maar het aantal woningen in dat prijssegment geen gelijke tred houdt.

Het ministerie van BZK zet in op verhoging van de woningbouwproductie naar 900.000 woningen in de komende tien jaar. In september 2020 zijn bestuurlijke afspraken gemaakt tussen BZK, AEDES en VNG voor de bouw van 150.000 sociale huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens³ en

³ De aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens bedraagt in 2021 € 633,25 en € 678,66 voor huishoudens die uit drie of meer personen bestaan. Huishoudens met een oudere, alleenstaanden en gehandicapten krijgen van het huurdeel boven de aftoppingsgrens 40% vergoed.

10.000 flexwoningen. Afgesproken is dat de bouw van de 150.000 woningen start binnen twee jaar en dat woningen uiterlijk 1 juli 2025 worden opgeleverd. Voor de 10.000 flexwoningen is de inzet dat deze woningen binnen twee jaar worden gerealiseerd. De totale nieuwbouwpoging voor sociale huurwoningen tot 2030 is uitgerekend op 250.000 woningen. Door de schaarste aan woningen ervaren met name de grote steden en centrumgemeenten grote druk op de sociale huisvesting. Zij voelen zichzelf daardoor genoodzaakt om strikte regels te hanteren om de omvang van urgente beheersbaar te houden en reguliere woningzoekenden de kans te geven om in aanmerking te komen voor een vrijgekomen sociale huurwoning.

• Niet-reguliere woningen

Verschillende aandachtsgroepen stellen eisen aan hun woning die afwijken van de standaard. Rolstoeltoegankelijk, levensloopgeschikt, klein, of juist extra kamers vanwege de gezinsgrootte (meer dan drie kinderen), groepswonen of een geclusterd wooncomplex waar ook een ontmoetingsruimte aanwezig is. Deze eisen kunnen de woning duurder maken, zeker als slechts een huurprijs betaald kan worden onder de aftoppingsgrens. Bij statushouders zijn er bijvoorbeeld ook zeer grote gezinnen (met meer dan zeven kinderen) waar moeilijk een woning voor te vinden is. Bij specifieke woonbehoeften (zoals woon-zorg combinaties, ongedeelde woonruimten met gezamenlijke ontmoetingsruimten, huur onder de kwaliteitskortingsgrens) zijn de onrendabele toppen (nog) groter dan bij 'gewone' sociale huurwoningen.

Vooral wanneer kwetsbare groepen niet vanzelfsprekend opgenomen zijn of worden in een gemeenschap, is extra inzet nodig. Om eenzaamheid, sociaal isolement of uitsluiting te voorkomen, zo ervaren partijen in de praktijk, is extra aandacht nodig voor gemeenschapsopbouw in de wijk of in een complex. Deze 'welzijnsfunctie' is niet vanzelfsprekend belegd bij een partij: niet in de financiering en niet in de uitvoering. Om wijken en complexen leefbaar te houden en het (weer) zelfstandig wonen van inwoners met kwetsbaarheden goed te ondersteunen, is voor deze functie primair meer aandacht en geld nodig. Op langere termijn wordt daarmee wellicht juist geld bespaard, blijkt uit rapporten van Ecorys en RIGO (2020).

• Woning plus ondersteuning: samenhang andere domeinen en wetgevende kader

De toewijzing van een woning gaat voor verschillende aandachtsgroepen gepaard met een ondersteuningsarrangement op bijvoorbeeld inkomen, daginvulling, algemene dagelijkse verzorging of huishoudelijke ondersteuning. Dit geldt ook voor langer zelfstandig wonende ouderen, dus niet alleen bij woningtoewijzing.

De financiering en toewijzing van deze ondersteuning valt onder wettelijke kaders zoals de Wmo, en/of Jeugdwet, Participatiewet, Toeslagen, en/of Wet langdurige zorg en/of Zorgverzekeringswet. De behoefte aan samenhang maakt een nauwe afstemming tussen partijen als gemeenten, zorg- en welzijnspartijen, woningcorporaties en marktpartijen noodzakelijk. Deze samenwerking en afstemming ontstaat niet vanzelf. Kosten en baten van een interventie liggen ook lang niet altijd bij dezelfde partij.

“De doelgroep heeft ook last van zelfstigma, ze maken zich druk over reacties uit de wijk als ze ergens komen wonen. Uit onderzoek in de regio Haarlem blijkt dat de onderlinge acceptatie in volkse buurten groot is en aandachtsgroepen in de wijk ‘normaal’ gevonden worden. Te vaak wordt er vanuit de ogen van beleidsmakers gekeken.” – Dr. Nienke Boesveldt, onderzoeker UvA Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen



- **Ruimtelijk: locaties en spreiding**

Het huisvesten van verschillende doelgroepen vraagt ook om ruimtelijke randvoorwaarden. Om wijken leefbaar te bouwen en te houden is het nodig om niet alle kwetsbare huurders in dezelfde, vaak qua leefbaarheid kwetsbare, wijken te huisvesten. Bij het huisvesten van aandachtsgroepen wordt daarom, zoveel mogelijk, gekeken naar een mix van mensen van verschillende achtergronden en met verschillende capaciteiten: de vragende en dragende bewoners. Zowel op gemeenteniveau, wijkniveau als complexniveau. Dit is vaak een lastige puzzel, omdat de goedkope sociale huurwoningen vaak in de kwetsbare wijken staan en daar ook de meeste mutaties zijn. Om deze balans te bereiken zou dit vraagstuk regionaal en zelfs landelijk bekeken moeten worden. In bepaalde wijken vindt een te grote concentratie van kwetsbare doelgroepen plaats en staat de veerkracht van de wijk zwaar onder druk. In deze wijken moet ook ruimte zijn voor woningen voor mensen met hogere inkomens. En in wijken met veel middeninkomens en hogere inkomens moet ook ruimte zijn voor lagere inkomens.

Het is de taak van gemeenten om, in samenwerking met onder andere politie, zorgorganisaties, welzijnsorganisaties en woningcorporaties, wijken leefbaar te houden. Beeldvorming over en acceptatie en participatie van aandachtsgroepen is binnen lokale gemeenschappen vaak problematisch (NIMBY-effect). Door de concentratie van bepaalde typen huisvesting en groepen in wijken ervaren inwoners en gemeenten dat het draagvlak voor bepaalde groepen in deze wijken onder druk kan komen te staan. Gemeenten deden veel ervaring op door met inwoners van wijken in gesprek te zijn en te blijven. Als dit goed gaat, ontstaat er vaak draagvlak of begrip.

Naast de behoefte aan menging van dragende en vragende bewoners in complexen, wijken en dorpen, vragen sommige andere doelgroepen juist locaties die op afstand staan van reguliere woonwijken. Vanwege de behoefte aan een prikkelarme omgeving zoals de *Skaeve Huse* of de behoefte aan ruimte voor de eigen leefstijl, bijvoorbeeld woonwagendplaatsen.

Skaeve Huse - Oplossing ernstige woonoverlast

Skaeve Huse in Rotterdam is een bijzondere woonvorm voor bewoners van de stad die zich niet aan een gewone woonomgeving kunnen of willen aanpassen. In het Skaeve Huse wonen zij onder begeleiding, in een rustige omgeving, met weinig prikkels van buitenaf. Zo zorgen zij ervoor dat woonoverlast wordt voorkomen en dat de rust in straten en woonbuurten terugkeert. Skaeve Huse is niet bedoeld als 'eindstation' - de bewoners kunnen op termijn terugkeren naar woonwijken. Dit gebeurt alleen als ze geen woonoverlast meer veroorzaken.

Bron: Skaeve Huse, Rotterdam.nl

- **Snel en flexibel**

Voor een deel van de aandachtsgroepen geldt dat zij behoefte hebben aan snel beschikbare woningen, waarbij de huisvesting voldoet voor de korte termijn. Er is een tekort aan sociale huurwoningen en het duurt een onwenselijk lange tijd (dikwijls tien jaar of meer vanaf planvorming) om permanente woningen bij te bouwen. Een deel van de aandachtsgroepen lijkt bij gebrek aan woonruimte meer gebaat te zijn bij snelle huisvesting als tussenstap naar een definitieve huisvesting. Dit kan op korte termijn gefaciliteerd worden met flexwoningen. Dit geldt bijvoorbeeld voor (dreigend) daklozen en voor alleengaande statushouders van wie het gezin later nareist. De ervaring is dat, als deze basale vorm van huisvesting niet aanwezig is, de persoonlijke en maatschappelijke kosten voor opvang of door de cumulatie van problemen als gevolg van dakloosheid, groter worden. Van belang is dat er een 'ijzeren voorraad' komt waarbij de beschikbare woonvoorzieningen flexibel zijn in te zetten voor diverse aandachtsgroepen. Daarbij is een goede mix van reguliere woningzoekenden én verschillende aandachtsgroepen van belang.

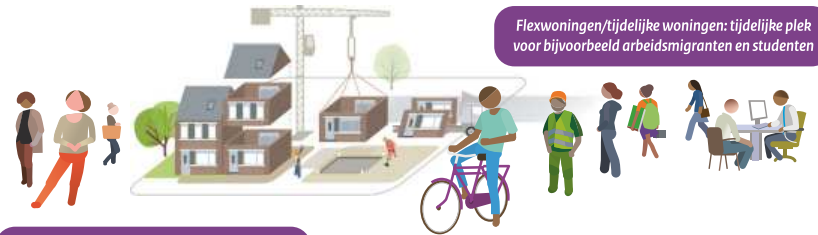


Woonwensen en aandachtsgroepen

Kleinere woningen of kamers met gedeelde voorzieningen bijvoorbeeld voor: sociaal urgenten, dak- en thuisloze mensen



Flexwoningen/tijdelijke woningen: tijdelijke plek voor bijvoorbeeld arbeidsmigranten en studenten



Klassieke eengezinswoning: voor bijvoorbeeld statushouders en uitstromers



Woonhofje/geclusterd wonen/woonwagens: wonen met centrale ontmoetingsruimte voor bijvoorbeeld ouderen, arbeidsmigranten, woonwagendbewoners



BELEID EN SAMENWERKING VOOR HUISVESTING AANDACHTSGROEPEN

Specifieke woonwensen in combinatie met ondersteuning en zorg maken de aanpak van huisvesting van aandachtsgroepen complex. Er is sturing nodig op verschillende bestuurlijke lagen en de opgave vereist gelijktijdige sturing op het ruimtelijke én sociale domein. Vaak wordt daarbij gekeken naar de lokale overheid die keuzes maakt over bouw van sociale huurwoningen en daarnaast door de decentralisaties regietaken op het sociale domein heeft gekregen. De toename van taken vraagt om meer kennis en expertise bij gemeenten.

• Duivels lokaal dilemma

Op lokaal niveau concentreren de aandachtsgroepen zich in een brede opgave. Daarbij is sprake van een duivels dilemma: hoe groter de ambitie voor de huisvesting van aandachtsgroepen, hoe groter de kans op een aanzuigende werking van aandachtsgroepen vanuit andere gemeenten. En dat betekent hoe hoger de sociale-, werk- en inkomenslasten voor de betreffende gemeente, door onder meer de lasten in de Jeugdwet, Wmo en Participatiewet, maar ook door de lagere grondopbrengsten in het ruimtelijke domein. De financiële draagkracht van gemeenten staat flink onder druk, waardoor het animo om huisvesting te realiseren voor (bepaalde) aandachtsgroepen afneemt.

De constatering is dat de lasten voor de aandachtsgroepen momenteel niet gelijk zijn verdeeld over gemeenten. Vooral in centrumgemeenten (omdat daar maatschappelijke opvang aanwezig is) en in grote steden is sprake van een concentratie van aandachtsgroepen en sociaal urgenten. En daar is ook de druk op de woningmarkt het grootst. Overigens is daar vaak de grootste kans op werk, wat ook een aantrekkelijke werking heeft.

• Gelijktijdige afstemming op meerdere overheidslagen

De invulling van de opgave voor aandachtsgroepen vindt plaats in regionale samenwerkingsverbanden voor de woningmarkt. Bijvoorbeeld door woonruimte-verdeelsystemen en nieuwbouwplanning. Vermindering van de sociale woningvoorraad in de ene gemeente, geeft extra vraag in de buurgemeente. Zodra een koppeling nodig is tussen wonen- en zorg-ondersteuning is bovendien afstemming nodig met de regionale inkoopkaders van Wmo, Jeugdwet en de Zorgverzekeringswet en de Wet Langdurige Zorg. Deze regio's omvatten vaak niet hetzelfde werkgebied. Een gemeente met ambitie op de woonopgave voor bijzondere doelgroepen ziet zich hierdoor gesteld voor een complexe aanpak die bovendien afhankelijk is van de samenwerking op hogere schaalniveaus.

Dat maakt dat een landelijk opgelegde taakstelling, zoals bij statushouders, door een aantal gemeenten gevoeld wordt als 'de opgave over de schutting gooien'. Een effectieve aanpak van de woonopgave voor (andere) aandachtsgroepen is ten eerste gebaat bij de erkenning van de complexiteit in de benodigde aanpak en ten tweede bij het gelijktijdig meesturen en regisseren op de opgave door hogere overheidslagen als provincie en Rijk en het financieel faciliteren van de opgave.

“Er is een worsteling bij beleidsmakers hoe er integraal gekeken moet worden. Als je in de huid van de burger kruipt is die worsteling weg, omdat de beleidsterreinen dan wegvallen. Zet als beleidsmaker dus vaker de bril van de burger op.” – SCP: Marjolijn Olde Monnikhof, Adjunct-directeur Sociaal en Cultureel Planbureau



• Broodnodige interdepartementale afstemming

De samenwerking en afstemming tussen departementen is hard nodig. Keuzes in beleid op het ene departement kunnen verregaande gevolgen hebben voor opgaven en beleid van een ander departement. Denk bijvoorbeeld aan Langer Thuis, de ambulantisering van de zorg met het langer zelfstandig wonen van ouderen en het eerder of blijvend in de wijk wonen van mensen met psychische, sociaal-emotionele of cognitieve problemen, de kostendelersnorm of internationaliseringsambities bij onderwijs en werk. Al deze beleidsontwikkelingen hebben effect op de woningmarkt.

Er is in toenemende mate afstemming tussen departementen over specifieke aandachtsgroepen, maar er is geen integrale afstemming of regie binnen de Rijksoverheid. Daardoor cumuleert divers departementaal beleid in een onmogelijke huisvestingsopgave voor gemeenten en woningcorporaties en een stapeling van aandachtsgroepen voor dezelfde woning.

• Verschil in focus

Departementen richten hun vizier op afzonderlijke, en per departement vaak verschillende, aandachtsgroepen. Dit komt vaak voort uit de urgentie die de Tweede Kamer op dat moment ziet. Gemeenten en woningcorporaties kijken vaak meer in de breedte naar alle aandachtsgroepen die zij moeten huisvesten. Het perspectief van departementen en de Tweede Kamer leidt vaak tot een afzonderlijke aanpak, actieprogramma, task forces, ambassadeur en incidentele middelen. Gemeenten en corporaties zijn echter meer gebaat bij een brede integrale aanpak, afweging en structurele financiering.



OVERZICHT INSTRUMENTEN EN PRIKKELS MET ONGEWENSTE OF ONBEDOELDE GEVOLGEN

- Huurtoeslag is doorgaans alleen mogelijk bij zelfstandige woonruimten, terwijl aandachtsgroepen zoals bijvoorbeeld studenten of sommige ouderen gebaat kunnen zijn bij onzelfstandige woonruimten.⁴ Deze onzelfstandige woonruimten nemen bovendien een kleiner ruimtebeslag in, zijn goedkoper te bouwen zijn en leveren besparingen op in de zorg omdat mensen bijvoorbeeld minder eenzaamheid ervaren.
- Als je jonger bent dan 23 jaar ontvang je alleen huurtoeslag indien je een woning huurt voor minder dan € 442,46 per maand (onder de kwaliteitskortingsgrens). Het gebrek aan woningen in dit prijssegment, samen met het jeugdloon en de lagere bijstandsuitkeringen voor jongeren tot 21 jaar maakt het voor (kwetsbare) jongeren moeilijk om zonder aanvullend maatwerk een woning te vinden en in hun bestaan te voorzien als ze niet op hun ouders kunnen terugvallen.
- De kostendelersnorm kan een belemmering vormen voor woningdelen en kan bijdragen aan dakloosheid van jongeren of het wegvallen van mantelzorg voor kwetsbaren of ouderen. Naast de kostendelersnorm kunnen ook andere inkomensafhankelijke regelingen, regelingen met betrekking tot werk, inkomen en wonen en complexiteit van regelgeving woningdelen in de weg staan. Dit is één van de conclusies uit het recente onderzoek van Significant (2020), uitgevoerd op verzoek van het kabinet.
- De verhuurderheffing vermindert de investeringskracht van corporaties voor het bouwen en exploiteren van sociale huurwoningen en inzet te plegen voor leefbare wijken.
- Waar er voor statushouders een wettelijke opgave is om hen te huisvesten, is die er voor andere groepen niet. Dit heeft gevolgen voor de prioritering van gemeenten, te meer wanneer de taakstelling relatief hoog is ten opzichte van de beschikbare woonruimte.
- Gemeenten die meer sociale woningen willen laten bouwen dan buurgemeenten, krijgen na oplevering te maken met een grotere druk op bijvoorbeeld de Wmo. Dit, in combinatie met de tekorten in het sociaal domein bij gemeenten, zorgt voor een perverse prikkel om toch af te zien van het uitbreiden van het aantal sociale huurwoningen.
- Er is meer beleid en wet- en regelgeving dat invloed heeft op de omvang van aandachtsgroepen. Bijvoorbeeld de extramuralisering van de zorg bepaalt welke groepen toegang hebben tot verpleeghuiszorg. En de wijze van financiering van het wetenschappelijk onderwijs op basis van het aantal studenten, maakt het extra aantrekkelijk om buitenlandse studenten te werven. Universiteiten hebben echter geen budget voor de huisvesting van deze studenten.

⁴ Een woningcorporatie, een zorginstelling, of een vereniging of stichting van ouders kan een verzoek doen om een woongebouw met onzelfstandige woonruimten voor begeleid wonen of groepswonen voor ouderen te laten aanwijken. Zo kan voor deze woonruimten toch huurtoeslag worden aangevraagd.

MARKT EN OVERHEID

Het (laten) bouwen van sociale huurwoningen is vooral een samenspel van overheden en de woningcorporaties. Projectontwikkelaars, institutionele beleggers, corporaties en bouwbedrijven zijn onmisbaar bij woningbouw en innovatie, maar er is wel een regierol van de gemeenten nodig om te zorgen voor een goede mix in het aanbod nieuwbouw zodat er voor iedereen een betaalbaar thuis is. Een focus op dat deel van het woonsegment dat het meest rendabel is, zet mensen uit aandachtgroepen en met lage inkomens buitenspel. Dat past niet bij wonen als grondrecht voor iedereen (artikel 22).

Private verhuurders zorgen voor een groot deel van het woningaanbod en vervullen daarmee een belangrijke taak in de huisvesting van diverse aandachtsgroepen, bijvoorbeeld van studenten en arbeidsmigranten. Het ministerie van BZK zet zich ervoor in dat hierbij 'goed verhuuderschap' centraal staat zodat misstanden en uitwassen worden bestreden. Hierbij is ook een belangrijke rol weggelegd voor publieke (bijvoorbeeld inspecties, gemeenten en politie) en private partijen om misstanden, bijvoorbeeld bij de huisvesting van arbeidsmigranten, te bestrijden. Een recente maatregel die misstanden kan helpen voorkomen, is een 'zelfbewoningsplicht' voor tien jaar om huisjesmelkers te ontmoedigen. Een andere optie is het inschakelen van een huurcommissie bij woningen die niet in balans zijn met de huurwaarde. Dit geldt ook voor de looptijd van een huurcontract. Nu is het mogelijk huurtoeslag te krijgen voor een woning waar iemand maximaal twee jaar mag wonen. Zo bouwen huurders geen huurrechten op en verhuurders kunnen de huur bij een nieuwe huurder steeds verhogen.

Publieke initiatieven zowel in het fysieke als het sociale domein kunnen zorgen voor systeemdoorbraken zodat mensen met een laag of minimuminkomen toch geholpen worden aan een aan een eigen woonplek met de juiste zorg en ondersteuning. Een mooi voorbeeld is het initiatief voor de pilot Doorbraakhypotheek van Schuldenlabo70 (2020), dat kan groeien naar een publiek-private samenwerking. Ook investeerders houden rekening met maatschappelijke baten, zoals onderstaand voorbeeld van Syntrus Achmea (2020).

Syntrus Achmea: Stadspartner-initiatieven

Syntrus Achmea zet in op duurzame investeringen met financieel én maatschappelijk rendement. In de ESG (Environmental, Social en Governance) strategie van Syntrus Achmea staat beschreven met welke concrete acties ze bijdragen aan de Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties. Een voorbeeld hiervan is dat Syntrus Achmea namens klanten in totaal een miljard euro wil investeren tot 2030 in Stadspartner-initiatieven. Dat zijn projecten die onder meer bijdragen aan het verbeteren van de betaalbaarheid van wonen voor specifieke doelgroepen, aan meer sociale cohesie op buurt- en stadsniveau en aan nieuwe mobiliteitsconcepten. Hierbij werken zij samen met lokale overheden, ontwikkelaars en bouwers. Recent is er een initiatief gestart in Arnhem, waar Syntrus Achmea bij de verhuur van 66 nieuwe appartementen voorrang geeft aan huurders die een sociale huurwoning achterlaten. Daarmee dragen ze bij aan het in gang zetten van doorstroming op de woningmarkt.

Bron: Syntrus Achmea - ESG Strategie



4



Maatregelen



Voor iedereen is in 2030 een prettig en betaalbaar (t)huis beschikbaar. Dat is de ambitie waarmee dit rapport is geschreven. Voor de genoemde aandachtsgroepen is dat meer dan alleen een dak boven het hoofd, maar waar nodig ook met de juiste zorg, opvang, begeleiding of ondersteuning.

Bij aandachtsgroepen is er altijd sprake van een woonvraag in combinatie met (een) specifieke waarde(n). Het invullen van deze woonvraag vraagt om een integrale en gelijktijdige aanpak op meerdere domeinen met meerdere partijen en op meerdere overheidslagen. De overeenkomst tussen alle aandachtsgroepen is bovendien dat zij allen voornamelijk een beroep doen op dezelfde (bestaande en toekomstige) sociale huurwoningvoorraad. Al kan het type woning en de directe omgeving verschillen. In de maatregelen maken we geen onderscheid tussen aandachtsgroepen, omdat die manier van structureren weinig bruikbaar blijkt voor een goede match tussen een woningbehoevende en het (t)huis. Waar nodig hebben gemeenten en corporaties goed in beeld wat de specifieke woonbehoeften zijn van een individu of gezin.

De huisvestingsopgave in het algemeen, en voor mensen waar wat meer voor nodig is in het bijzonder, is complex en tijdrovend. En vanuit de schaarste aan woningen, het daardoor veroorzaakte gebrek aan doorstroming en de inmiddels opgelopen achterstanden, is de urgentie hoog. Niets doen of vertraging werken tweedeling en kansengelijkheid in de hand. De werkgroep doet dan ook twee hoofdaanbevelingen:

- Een **integraal spoedpakket** dat bestaat uit maatregelen waarop we op de korte termijn moeten doorpakken.
- Een **interbestuurlijke nationale samenwerkingsagenda** 'Een thuis voor iedereen' dat zorgt voor een structurele, integrale en interbestuurlijke samenwerking voor de komende tien jaar.

Maatregelen in beeld



Spoedpakket



Preventie



Verruiming aanbod



Financiën en regelgeving



Aanpak voor 18- tot 23-jarigen



Nationale samenwerkingsagenda

SPOEDPAKKET



Keulen en Aken zijn niet in één dag gebouwd. Dat betekent ook dat het zorgen dat iedereen in 2030 een thuis kan hebben, niet eenvoudig op zeer korte termijn is op te lossen. Maar ook dat wachten niet aan de orde is. Met een spoedpakket voor 2021/2022 stellen we maatregelen voor die geen uitstel dulden en bijdragen aan het realiseren van de ambitie. Voor een deel gaat het om maatregelen die al in gang zijn gezet en die dringend moeten worden gecontinueerd of geïntensiveerd, zoals de inzet op het terugdringen van huisuitzettingen. Voor een deel gaat het om het benutten van kansen zoals het beter benutten van de bestaande woningvoorraad of het transformeren van kantoren die bijvoorbeeld door een toename van het thuiswerken leeg komen te staan.

De demissionaire status van het kabinet brengt met zich mee dat maatregelen met financiële gevolgen voor de rijksbegroting en aanpassingen van regelgeving nu (nog) niet uitvoerbaar zijn. Wat we wel kunnen doen is zorgen voor een maximale voorbereiding zodat er kan worden doorgepakt door een nieuw kabinet. En het spoedpakket bevat ook zaken die opgepakt kunnen worden zonder aanpassing van regelgeving of extra middelen. Het spoedpakket bestaat uit:

- [Preventie](#)
- [Verruiming aanbod](#)
- [Financiën en regelgeving](#)
- [Aanpak 18- tot 23-jarigen](#)

Om het spoedpakket een vlotte start te geven en vervolgens goed te laten landen, is er ook een voorstel opgenomen over hoe dit georganiseerd kan worden.

“Veel mensen willen het liefst zo lang mogelijk zelfstandig wonen en regie op het eigen leven behouden. Daar zijn dan wel voldoende geschikte woningen voor nodig waar zorg en ondersteuning beschikbaar zijn. In veel gemeenten en regio's is dat besef er inmiddels gelukkig, maar om goed wonen voor iedereen de komende jaren mogelijk te maken moet het tempo echt omhoog. Dat helpt ook de doorstroming, en daardoor komen er meer woningen vrij voor andere belangrijke doelgroepen.” – Hans Adriani, voorzitter Taskforce Wonen en Zorg





Preventie

Op de omvang van de aandachtsgroepen is niet in alle gevallen te sturen, denk aan de toename van het aantal ouderen en de asielinstroom. Dat neemt niet weg dat in veel gevallen de oeroude Hollandse wijsheid 'voorkomen is beter dan genezen' opgaat. Naast het zo snel en adequaat mogelijk huisvesten van aandachtsgroepen is het voorkomen dat mensen kwetsbaar worden en tot een aandachtsgroep gaan behoren, natuurlijk een belangrijk aandachtspunt. De Rijksoverheid dient daarbij ook de hand in eigen boezem te steken: we constateren dat beleid niet altijd voldoende wordt doordacht op gevolgen voor de woningmarkt. Denk bijvoorbeeld aan beleidswijzigingen rond de ambulantisering van de zorg, de introductie van de kostendelersnorm, de komst van internationale studenten en de werving van arbeidsmigranten. Dit beleid leidt tot de komst van nieuwe aandachtsgroepen en tot extra vraag naar goedkope woningen. En hoe het onbedoeld soms verschrikkelijk mis kan gaan, wijst ook de kindertoeslagaffaire uit. Daardoor verloren veel gedupeerden door de schulden waarmee ze te maken kregen, ook nog hun woonruimte.

Mogelijke maatregelen hierbij zijn:

- Blijf inzetten op het voorkomen van huissuitzettingen door huurachterstanden.⁵ Maak als gemeenten, woningcorporaties, en andere verhuurders goede afspraken over vroegsignalering van schulden of andere problemen. Pas maatwerk toe door huurders met een structurele inkomensdaling te bemiddelen naar meer passende woonruimte. Wijs huurders op de mogelijkheden voor huurtoeslag en andere inkomensondersteunende regelingen, zowel landelijke als lokale regelingen. Zet waar mogelijk als alternatief voor huissuitzetting een laatste-kansovereenkomst in, waarbij de verantwoordelijkheid voor huurbetaling door een bewindvoerder of schuldhulpverlener wordt overgenomen.
- Stop niet langer de volledige uitkering als een uitkeringsgerechtigde tijdelijk wordt opgenomen in een zorginstelling of in detentie moet, maar maak doorbetaling van de vaste lasten voor de woning mogelijk. Of maak legale onderhuur van de woning aan een andere urgent woningzoekende mogelijk. Voorkom zo dat zij hun woning verliezen of met een schuld terugkeren na ontslag of vrijlating.
- Probeer onnodige opname (in de GGZ) meer te voorkomen door inzet van intensieve en flexibele zorg aan huis waar mogelijk.
- Sorteert vaker en beter tijdig voor op uitstroom uit een intramurale setting of detentie. Zet daarbij in op regionale samenwerking en afstemming, een warme overdracht en (tijdelijke) terugkeermogelijkheid indien nodig. Van belang is samenwerking op vroegsignalering en goede, te monitoren en wederkerige, afspraken waarop partners aanspreekbaar zijn.
- Stimuleer samenwerking en gezamenlijke financiering van zorg- en ondersteuningsarrangementen voor thuiswonende ouderen, onder andere door preventieve inzet tussen gemeenten, zorgverzekeraars en zorgkantoren beter mogelijk te maken.
- Versterk het welzijnswerk in kwetsbare wijken en complexen om de veerkracht te versterken en een luisterend oor te organiseren voor dreigende problemen.
- Laat uitstroom meer via (regionale) transferpunten verlopen.
- Verricht als gemeente vaker onaangekondigde inspecties op de kwaliteit van de huisvesting voor arbeidsmigranten.

⁵ Verhuurders moeten conform de gewijzigde Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening betaalachterstanden melden bij de gemeente, waarna de gemeente een aanbod tot schuldhulpverlening moet doen.



Op relatief korte termijn kan er meer worden ingezet op het vergroten van het woningaanbod en het benutten van de bestaande woonvoorraad.

Mogelijke maatregelen hierbij zijn:

- Benut de bestaande woningvoorraad beter: samenwonen dient te lonen. Neem drempels weg die dat belemmeren, zoals de huidige vormgeving van de kostendelersnorm en introduceer prikkels die samenwonen stimuleren.
- Maak efficiënter bewonen van bestaand vastgoed mogelijk: door woningen te delen en te splitsen, optoppen, uitbouwen, het toestaan van bewoning van mantelzorgwoningen door niet-mantelzorgontvangers, inzet op doorstroming naar (deels nog te realiseren) middenhuur. Vermijd hierbij wel nieuwe perverse marktmodellen, zoals verkamering.
- Benut het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) bij het vergroten van het woonaanbod voor aandachtsgroepen en doe dit met een integrale aanpak, zie kader. Wijzig de kaders en regels die voor hen gelden zodat zij daadwerkelijk vastgoed en Rijksgronden voor de huisvesting van aandachtsgroepen kunnen (her)ontwikkelen. Stel daarvoor ook middelen beschikbaar. Vooruitlopend op deze formele wijziging dient het RVB de ruimte te krijgen om al op deze wijze te opereren. Zo vervullen zij op integrale wijze een belangrijke maatschappelijke rol in de huisvesting van aandachtsgroepen.
- Bevorder tijdelijke en flexibele huisvesting en tijdelijk gebruik van (voorlopig) ongebruikte locaties en gebouwen zonder woonbestemming.
- Bevorder doorstroming van senioren en middeninkomens in huur- en koopwoningen naar woningen die passen bij de levensfase en de woonbehoefte. Belangrijk hierbij voor senioren is dat de woonkosten vergelijkbaar blijven met de kosten in de huidige woning en dat de nieuwe woning (waar mogelijk) in de buurt is van waar men nu woont. Zo blijft de omgeving vertrouwd en blijven voorzieningen en (mantel)zorg dichtbij.
- Zet in op bewustwording van (toekomstige) ongeschiktheid van de woning om tijdig naar een beter passende woning te verhuizen. Zet verleidingsinstrumenten in als informatie over beschikbaar aanbod, voorrang bij toewijzing, verlaging huur of huurgewinning en verhuisservice.
- Het wegnemen van barrières (grenzen tussen regio's) in de woonruimteverdeling draagt ook bij aan meer verhuisbewegingen en doorstroming, en hiermee tot vergroting van het aanbod (binnen de bestaande voorraad). Aedes doet momenteel een verkenning naar meer landelijke samenwerking op het gebied van woonruimteverdeling. Corporaties mogen 20% van de vrijkomende woningen toewijzen aan mensen met hogere inkomens.⁶ Het is belangrijk dat deze 'vrije toewijzingsruimte' zichtbaar is de woonruimteverdelingsystemen.

Flexwonen

De term 'flexwonen' gaat over flexibele, modulaire en verplaatsbare woonoplossingen die relatief snel kunnen worden gerealiseerd. Daarmee kan flexwonen een antwoord zijn op de vraag hoe bestaande woonwijken op korte termijn kunnen inspelen op de nieuwe woonbehoeften. Het stimuleren van flexwonen wordt daarom steeds belangrijker, zeker in tijden van krapte. Kenmerkend is het 'tijdelijke karakter' van de woning zelf, de bewoning of het gebruik van een locatie waarop de woning wordt geplaatst. Flexwoningen zijn in aanleg duurzaam en circulair, met het oog op hergebruik of het (tijdelijk) omzetten van bestaande gebouwen in woningen.

Flexwonen is in opkomst in Nederland. Het ministerie van BZK stimuleert de totstandkoming van flexwoningen met diverse maatregelen, waaronder een vrijstelling van de verhuurderheffing. Veel provincies zijn bezig met interessante initiatieven en er zijn tal van mooie voorbeelden. Denk aan Lars en Lily in Lelystad, Place2BU in Utrecht, de verplaatsbare woningen van Ons Doel in Leiden, de 'Uthuuskes' in de Achterhoek of aan de flexwoningen aan Aartshertogenlaan in Den Bosch.

Meer praktijkvoorbeelden:

- Expertisecentrum Flexwonen
- RVO biedt gemeenten en corporaties ondersteuning om flexwoningen te realiseren
- Handreikingen en onderzoeken op het gebied van flexwonen van Platform31

⁶ Corporaties mogen 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen de € 40.024 en € 44.655 (prijspeil 2021). Nog eens 10% van de vrijkomende woningen mag toegewezen worden aan huishoudens ongeacht het inkomen.

De maatregelen hierboven zijn een greep uit de aanbevelingen uit het rapport Beter benutten bestaande woningbouw van Platform 31 (2021). De aanbevelingen uit dat rapport leveren mogelijk een woningwinst op van circa 15.000 en mogelijk wel 25.000 woningen per jaar. Dit komt neer op circa 20% van 900.000 te bouwen woningen tot 2030. Door nu te beginnen met onderstaande maatregelen brengen we de ambitie dat iedereen in 2030 een thuis kan hebben een stap dichterbij maar er is meer nodig. Daarom stellen we een aantal vergaande maatregelen voor.

Vergaande maatregelen zijn nodig:

- Stel als gemeente op korte termijn aan corporaties (betaalbare) locaties, leegstaande panden en andere herontwikkelings- en transformatielocaties beschikbaar in draagkrachtige wijken. Maak daarbij gebruik van de huidige coronasituatie waarbij veel vastgoed vrijkomt. Geef als gemeente ruimte om deze locaties voor een aanzienlijk deel te vullen met flexwoningen, versnel hiervoor de procedures door deze projecten met voorrang te behandelen.
- Zorg ervoor dat gemeenten beschikken over voldoende mensen met kennis en ervaring op diverse terreinen van ruimtelijke ordening tot het sociaal domein.
- Zorg voor een evenwichtiger verdeling van zowel de aanwezige woningvoorraad voor mensen met lage inkomens als de toewijzing hiervan aan aandachtsgroepen tussen centrumgemeenten en regio's.
 - Stel voor alle gemeenten een ondergrens in voor de woonvoorraad die beschikbaar is voor mensen met lage inkomens waaronder mensen uit de aandachtsgroepen. Wij stellen een percentage van 30 voor, wat binnen vijf jaar bereikt moet worden. Onderscheid tussen grotere en kleinere gemeenten is acceptabel, mits dit regionaal wordt afgesproken en leidt tot voldoende sociale huurwoningen. Maar nu zijn de verschillen te groot: in enkele grote steden is de sociale woningvoorraad te eenzijdig en relatief hoog. Terwijl dat in omliggende gemeenten minder dan 30% is. Dit zet de leefbaarheid in grote steden te veel onder druk.
 - Zorg dat projectontwikkelaars ook voldoende goedkope sociale woningen bouwen en borg dat dit ook echt langjarig sociale huurwoningen blijven. Overigens is een lager percentage sociale huur reden om minder aandachtsgroepen te huisvesten. Net zomin als een hoog percentage sociale huurwoningen in sommige steden reden is om dit percentage te verlagen als er in andere gemeenten meer sociale huurwoningen bijkomen: het blijft een kwestie van zorgen voor voldoende aanbod.

Tot slot is het belangrijk dat de bestuurlijke afspraken tussen BZK, AEDES en VNG over de nieuwbouw, door corporaties worden nagekomen. Dit betekent dat binnen twee jaar alle locatie beschikbaar zijn en alle vergunningen zijn afgegeven voor de bouw van 150.000 sociale huurwoningen met huren tot de eerste aftoppingsgrens én er 10.000 flexwoningen zijn gerealiseerd. De 150.000 sociale huurwoningen moeten vóór 1 juli 2025 gebouwd zijn. Een gezamenlijke taskforce van AEDES, VNG en BZK ziet erop toe dat corporaties en gemeenten de afspraken uitvoeren. Het Expertteam Woningbouw helpt bij het oplossen van knelpunten.

Rijksvastgoedbedrijf en aandachtsgroepen

In het kader van de brede aanpak van dak- en thuisloosheid 'Een (thuis, toekomst)', voert het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) in opdracht van VWS drie acties uit:

1. Het RVB zet tot eind 2021 adviseurs in om gemeenten naar behoefte te adviseren over de transformatie van leegstaand vastgoed tot geschikte woonplekken voor (dreigend) dak- en thuisloze mensen. Het principe 'gemengd wonen' is het uitgangspunt.
2. Het RVB biedt centrumgemeenten een scan aan van leegstaand publiek vastgoed in de regio, dat eventueel geschikt is voor transformatie.
3. Het RVB ontwikkelt in dit kader een aantal (model) business cases, dat door alle gemeenten in Nederland kunnen worden benut. Deze maken voor gemeenten inzichtelijk wat de (maatschappelijke) kosten en baten zijn van de inzet van leegstaand vastgoed. In verband met de coronacrisis is de advisering vanuit het RVB aan gemeenten op 15 april 2020 van start gegaan.

Er is nu een interdepartementale werkgroep ingesteld, waaraan zowel het RVB als de verschillende departementen deelnemen, die de aandachtsgroepen bedienen. Ten behoeve van de huisvesting van aandachtsgroepen in Rijksvastgoed krijgt het RVB de opdracht om inzichtelijk te maken hoe groot de opgave is en waar (op regio en of gemeenteniveau) deze bediend kan worden met geschikt of beschikbaar Rijksvastgoed of -gronden. Daarnaast wordt het RVB gevraagd om de kansen en knelpunten inzichtelijk te maken en oplossingen aan te dragen. Het opstellen van een integraal afwegingskader, een kostenraming en het in beeld brengen van de verschillende rollen die het RVB kan spelen maken ook onderdeel uit de opdracht. De departementen BZK, VWS, J&V en SZW zijn gezamenlijk opdrachtgever aan RVB.



Financiën en regelgeving

De realisatie van voldoende en passende woonruimte voor aandachtsgroepen loopt regelmatig vast of wordt vertraagd door financiële problemen of knellende wet- en regelgeving. De werkgroep zou graag hebben geanalyseerd in welke mate een zorgvuldige aanpak (van het sociale vraagstuk van de huisvesting van aandachtsgroepen) tot maatschappelijke baten leiden die wellicht de kosten zouden overtreffen. Helaas ontbrak daar de tijd voor. Wij bevelen wel aan een dergelijke analyse spoedig op te pakken. Van de incidentele middelen zoals 20 miljoen euro voor geclusterd wonen voor ouderen en 50 miljoen euro voor de brede huisvesting van aandachtsgroepen is dankbaar gebruik gemaakt. Zo kunnen met de 50 miljoen euro op korte termijn in 59 gemeenten bijna 12.400 woningen/woonplekken versneld worden gerealiseerd.⁷ Het is waardevol dat deze middelen zowel in 2021 als 2022 beschikbaar zijn, maar er is nu echt behoefte aan een structureel budget waarmee zowel in de specifieke woonbehoefte van aandachtsgroepen kan worden voorzien als in de bredere woonbehoefte. Door nu perspectief te bieden voor de komende tien jaar geven we iedereen een vooruitzicht op een betaalbare woning. De verdringing om de schaarse woningen is dan voorbij en aandachtsgroepen en andere woningzoekenden hoeven elkaar niet meer te beconcurreren. Dat komt ook ten goede aan acceptatie van aandachtsgroepen en haalt de druk van wijken waar de leefbaarheid nu steeds meer in het geding is. Naast middelen voor wonen is het zaak om gemeenten snel zicht te geven op voldoende middelen voor hun taken in het sociaal domein. Deze twee financieringsstromen dienen allebei snel op orde te komen zodat het gemis aan middelen in het ene domein niet als rem werkt op het andere domein.

Urgente maatregelen:

- Start met het in kaart brengen van de maatschappelijke baten van de huisvesting van aandachtsgroepen om zo complete kosten-batenanalyses te kunnen maken.
- Besluit tot het instellen van een structurele woningbouwimpuls voor de bouw van betaalbare woningen. Maak een combinatie met een structureel volkshuisvestingsfonds zodat de middelen ook toereikend zijn voor het aanpakken van wijken in de 16 verstedelijkingsgebieden en andere wijken in Nederland waar de leefbaarheid onder druk staat, en sluit hierbij aan bij de oproep 'Dicht de kloof' van 26 mei 2021. Daarin vragen 15 burgemeesters en maatschappelijke organisaties het kabinet en de Tweede Kamer om voor deze gebieden een nationaal herstel- en perspectiefprogramma op te richten en investeringen te doen.
- Zorg daarbij dat de structurele middelen proportioneel gericht zijn op nieuwbouw (inclusief transformatie/renovatie) voor de huisvesting van aandachtsgroepen om het betaalbare huisvestingsaanbod in diverse woonvarianten met passende zorg en ondersteuning te vergroten. Heb daarbij aandacht voor de onrendabele top vanwege onder andere grond- en stichtingskosten en de relatief beperkte exploitatie-inkomsten wegens de behoefte aan lage huren. Zorg er ook voor dat er voldoende middelen zijn voor de lokale opbouw van capaciteit en expertise om de woningbouwopgave op te kunnen pakken.
- Besluit om gemeenten voldoende middelen ter beschikking te stellen voor zorg, ondersteuning, inkomensvoorziening, begeleiding, enzovoorts van aandachtsgroepen die zij bereid zijn te huisvesten. Zo ontstaat er een positieve stimulans voor gemeenten om aandachtsgroepen te huisvesten. Ontwikkel en verspreid ook kennis over de maatschappelijke baten van een effectieve integrale aanpak. Nu wordt vooral gekeken naar de directe kosten en opbrengsten, terwijl huisvesting vooral ook bijdraagt aan het welzijn van mensen en daarmee aan de welvaart in brede zin. Het 'housing first-principe' moet gezien worden als besparing op de kosten van de gevolgen, zoals medische kosten, psychische gezondheidszorg, opvang, etc.
- Besluit om structurele financiële ruimte te geven aan corporaties voor de ontwikkeling van voldoende sociale huurwoningen⁸ en om de leefbaarheid in wijken te verbeteren door (deels) afschaffing van de verhuurderheffing. Koppel hier harde resultaatafspraken aan waar corporaties aan worden gehouden. Geef corporaties de flexibiliteit die nodig is in de toewijzingsruimte en de woonruimteverdeling om zo tot een evenwichtiger verdeling van aandachtsgroepen te komen, ook in de meer draagkrachtige wijken. Zorg dat slim toewijzen mogelijk is dat twee kanten op werkt: meer sociale huur in veerkrachtige wijken en minder in sociaal zwakke wijken.
- De wet- en regelgeving is complex en breed gezien de breedte van het onderwerp. Mede daardoor worden opties voor maatwerk niet altijd benut. Er zijn diverse ondersteuningsteams, zoals bij de Jeugdzorg, aan het werk. Het is aan te bevelen snel meer samenhang tussen deze teams te organiseren zodat deze voor gemeente en corporaties eenvoudiger zijn te raadplegen.

⁷ Als ijkpunt geldt dat de gemeente een bijdrage krijgt van €5.000 per woning/woonplek.

⁸ Volgens het onderzoek Opgave en middelen hebben corporaties een opgave om jaarlijks gemiddeld 25.000 sociale huurwoningen te bouwen tot 2030. In de Actieagenda wonen is eenzelfde doelstelling opgenomen.



Aanpak 18- tot 23-jarigen

De overgang van 18 naar 18+ zorgt al jaren voor het tussen-wal-en-schip vallen van jongvolwassenen. Voor de groep 18- tot 23 jarigen geldt bovendien dat zij, door regelgeving die uitgaat van verschillende leeftijdsgrenzen, onvoldoende een beroep kunnen doen op toeslagen om in huisvesting te voorzien. Juist op jonge leeftijd is voorkomen van dakloosheid essentieel om een slechte start en toekomstige problemen te vermijden. Hier moet dus snel werk van gemaakt worden.

Om te zorgen voor betere kansen en mogelijkheden stellen we de volgende maatregelen voor:

- Gebruik bij alle departementen dezelfde leeftijds categorieën. Harmoniseer regels, toeslagen en uitkeringen voor jongeren van 21 tot 23 jaar. Jongeren onder de 21 jaar in een kwetsbare positie die niet terug kunnen vallen op inkomen uit werk, studiefinanciering of onderhoud door hun ouders, moeten op een eenvoudige manier voldoende bestaanszekerheid krijgen.
- Neem daarbij in ieder geval de volgende maatregelen:
 - Verstrek jongeren uit deze groep van 18 t/m 20 jaar categoriaal bijzondere bijstand voor levensonderhoud, indien duidelijk is dat ouders niet in staat zijn om te voorzien in de onderhoudsplicht. Werk hierbij zo veel mogelijk met standaarden voor bijvoorbeeld leefgeld, kosten voor de zorgverzekering of huurtoeslag. Gebruik hierbij de rekenhulp (ontwikkeld door Divosa) voor het makkelijker bepalen van een aanvulling op de jongeren norm. Of hanteer voor deze jongeren de bijstandsnorm voor 21-65 jaar, dat is eenvoudiger en doelmatiger in de uitvoering.
 - Vergroot de mogelijkheden voor het huren van woningen met een huur net boven de kwaliteitskortingsgrens voor kwetsbare jongeren uit deze groep van 18- tot 23-jarigen. Compenseer deze hogere lasten via de bijzondere bijstand zoals hierboven beschreven. Of maak afspraken met de woningcorporaties om voor deze doelgroep de huren te verlagen en compenseer hen daar financieel voor of pas de huurtoeslag hierop aan. Aanpassing van de huurtoeslag noopt tot stelselwijziging en biedt dus niet op korte termijn soelaas.
 - Pas de kostendelersnorm in elk geval niet toe voor de groep tot 23 jaar.
- Stimuleer meer aanbod van woonplekken voor de jongeren uit de groep van 18- tot 23-jarigen die zijn aangewezen op onzelfstandige woonruimte of zelfstandige woonruimte met een huurprijs tot aan de kwaliteitskortingsgrens, bijvoorbeeld doordat corporaties hen een tijdelijke huurkorting geven. Compenseer corporaties financieel voor deze huurkorting.
- Zorg ervoor dat in de huurtoeslagssystematiek een gelijk spelveld komt voor de realisatie van zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimte (kamers). Nu pakken de financiële prikkels vooral gunstig uit voor de realisatie van zelfstandige woonruimte, en zijn deze woonruimte na huurtoeslag soms goedkoper dan een kamer. Tegelijkertijd is er ook vanuit sociaal oogpunt veel behoefte aan de realisatie van meer onzelfstandige woonruimte die bovendien doelmatiger gebruik maakt van de ruimte.
- Maak op tijd een toekomstplan voor jongeren in de jeugdzorg, zodat ze tijdig klaar zijn voor vervolgondersteuning vanuit de Wmo vanaf hun 18e, indien nodig inclusief huisvesting. Zet in op een persoonsgerichte aanpak waarbij een met de jongere afgestemd maatwerk perspectiefplan op alle levensgebieden (o.a. dagbesteding en werk) de basis dient te vormen. Iedere jongere uit jeugdzorg die 18 wordt, wordt pas echt 'losgelaten' als op alle levensgebieden voldoende stappen zijn gezet (warme overdracht).
- Stel (tijdelijk) de vier weken zoektermijn voor het verkrijgen van een bijstandsuitkering voor kwetsbare jongeren buiten werking, zoals nu bij de 'Tijdelijke Wet Covid-19' het geval is. De verplichte zoektermijn veronderstelt dat zo ongeveer iedere jongere onder de 27 jaar erin zal slagen binnen de wettelijk toegestane tijd een geschikte opleiding of baan te vinden. In de praktijk blijkt dat er een aanzienlijke groep kwetsbare jongeren is die (nog) niet zo zelfredzaam is.
- Maak meer gebruik van Friends-contracten of andere initiatieven zoals van de Stichting Kamers met Aandacht (zie kaders) om op korte termijn meer jongvolwassenen een dak boven het hoofd (of eigenlijk meer hoofden onder één dak) te bieden. Zorg er hierbij wel voor dat goed verhuurderschap geborgd is.



Organisatie van het spoedpakket

Om het spoedpakket een vlotte start te geven en vervolgens goed te laten landen, is er ook een voorstel opgenomen over hoe dit georganiseerd kan worden. Dit voorgestelde spoedpakket is deels direct gericht op het verbeteren van de positie van aandachtsgroepen en deels op generieke knelpunten die indirect gunstig uitpakken voor de aandachtsgroepen. Aan een aantal van de genoemde acties wordt momenteel al gewerkt. Zo is er aandacht voor 16 grote stedelijke vernieuwingsgebieden waar de leefbaarheid en veiligheid onder druk staan. De oproep is daar vooral mee door te gaan en waar mogelijk het tempo te versnellen. En tegelijkertijd oog te houden voor de onderlinge samenhang van de voorgestelde acties om geen (nieuwe) barrières te bouwen.

Om de energie en samenhang te faciliteren stelt de werkgroep voor een intekenboek in te zetten (zie eindrapport studiegroep Interbestuurlijke en Financiële Verhoudingen, 2020). Daarin geven betrokken partijen aan welke acties zij (gaan) trekken en aan welke afspraken zij gehouden kunnen worden. De werkgroep stelt zich beschikbaar om namens alle partijen voor de rest van 2021 te sturen op de afspraken van het gezamenlijke intekenboek en aan de minister van BZK te rapporteren. Zodra de nationale samenwerkingsagenda vorm krijgt, kan besloten worden acties al dan niet van het spoedpakket naar de samenwerkingsagenda over te hevelen.

De Friendswoning – pilot in Leiderdorp

Momenteel gaat de maatschappelijke zorg door een transformatieopgave. Deze luidt als volgt: "Kwetsbare inwoners waar mogelijk in hun eigen woonomgeving de benodigde zorg en ondersteuning bieden, in plaats van in een voorziening beschermd wonen of maatschappelijke opvang te plaatsen. Indien toch opvang nodig is, dan duurt deze zo kort mogelijk, is deze zoveel mogelijk nabij de eigen woonomgeving en het liefst in een eigen woonplek" (Leidse regio, 2019). Vanuit deze opgave is er in de gemeente Leiderdorp een pilot gestart genaamd 'Friendswoning'. Het idee van de pilot is om drie jongeren uit de maatschappelijke opvang gezamenlijk te huisvesten in een eengezinswoning, zodat zij elkaar kunnen ondersteunen, als friends, bij het verder ontwikkelen om binnen een periode van twee jaar uit te stromen naar een zelfstandige woning. Om dit te realiseren moet er een hoop gebeuren. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een zachte landing in de wijk, de financiering van het project, het bestemmingsplan, etc. In een driehoek-samenwerkingsverband werken gemeente Leiderdorp, woningcorporatie Rijnhart Wonen en zorgpartij De Binnenvest nauw met elkaar samen om deze nieuwe woonvorm te realiseren. Kenmerkend voor dit project was dat er gedurende de weg die de partijen met elkaar aflegden naar oplossingen gezocht is voor vraagstukken die men tegenkwam. Het is uiteindelijk gelukt een Friendswoning te realiseren.

Kamers met Aandacht

Stichting Kamers met Aandacht is een non-profitorganisatie en helpt kwetsbare jongeren opweg naar zelfstandigheid. Ze zoeken particulieren die een kamer willen verhuren aan jongeren tussen de 18 en 23 jaar die op eigen benen willen staan, maar nog niet geheel zelfstandig kunnen wonen. Iedere woonruimte kan een Kamer met Aandacht worden. Er kunnen kamers worden gerealiseerd bij gezinnen of alleenstaanden, maar ook in studentenhuizen, gastenverblijven of woongroepen. Ook mensen die een woning huren, kunnen toestemming krijgen om mee te doen, zonder dat zij huurtoeslag kwijtraken. Het is niet belangrijk hoe groot een kamer is. Ook is een eigen toilet of keuken niet noodzakelijk. Het belangrijkste is dat de kamer voor de jongere betaalbaar is. Een voorwaarde is daarom dat de huurprijs in ieder geval niet hoger is dan het bedrag dat wordt geadviseerd door de Huurcommissie (WWS). En in verband met de stabiliteit voor jongeren wordt gevraagd de kamer voor minimaal een jaar te verhuren.



NATIONALE SAMENWERKINGSAGENDA EEN THUIS VOOR IEDEREEN



We willen bereiken dat er voor iedereen in Nederland een betaalbaar thuis is in 2030, met de daarbij benodigde (sociale) voorzieningen. Op korte termijn bieden bijvoorbeeld flexwoningen en transformatie, in combinatie met de juiste begeleiding, een oplossing voor het woontekort en kan samenwonen meer worden gestimuleerd. Voor de langere termijn is de inzet om met een interbestuurlijke nationale samenwerkingsagenda te zorgen voor onder meer: voldoende woningen voor alle aandachtsgroepen, inclusief doorstroming naar middenhuur en koopwoningen, ondersteuning in het sociaal domein op het gebied van welzijnswerk, financiële steun en zorg, het leefbaar houden van wijken en een goede verdeling van aandachtsgroepen over gemeenten. Er liggen dus zowel in de ruimtelijke ordening als in de verdere transformatie van het decentrale sociale domein belangrijke opgaven. Deze samenwerkingsagenda dient aanvullend op de acties die nu lopen, zoals bij de huisvesting van statushouders en de bestuurlijke afspraken wonen voor ouderen: wat goed werkt willen we zeker behouden.

Het bereiken van de inhoudelijke doelen vraagt in ieder geval een langjarige inzet van gemeenten, provincies, woningcorporaties en het Rijk. De werkgroep beveelt daarom nadrukkelijk aan te werken met een nationale samenwerkingsagenda tot 2030 en direct aan de slag te gaan met het opstellen ervan. De samenwerkingsagenda is een agenda met een duidelijke set doelen, spelregels en afspraken, die flexibiliteit heeft zodat in kan worden gespeeld op bijvoorbeeld maatschappelijke ontwikkelingen en technologische innovatie. De 'werkorganisatie' en het 'loket' van deze samenwerkingsagenda kan een nationaal programma zijn. Zo'n samenwerkingsagenda is verre van vrijblijvend: de afspraken hebben dezelfde status als (voorheen) een bestuursakkoord. Het gaat uit van een gelijkwaardig partnerschap.

Kwartiermakersfase

Het komen tot een werkende nationale samenwerkingsagenda bestaat uit twee fases. In de eerste fase gaat het om het kwartiermaken. Deze fase loopt idealiter van juli - december 2021. Daar hoort bij:

- Het ministerie van BZK stelt als coördinerend ministerie een kwartiermaker met interbestuurlijk mandaat aan en zorgt dat deze in nauwe samenwerking met VNG, G5, G40, IPO, AEDES en de betrokken departementen (in ieder geval VWS, JenV, SZW en OCW) aan de slag gaat met het concretiseren en de realisatie van de adviezen uit dit rapport.
- Deze partijen bereiken overeenstemming over de uitwerking van de ambitie en de maatregelen uit dit rapport en de reikwijdte en over het mandaat van de nationale samenwerkingsagenda. Daarbij is het aan te bevelen om onderscheid te maken tussen verschillende schaalniveaus (landelijk, regionaal, lokaal). Niet alleen bij het bepalen van het doel, ook in de vervolgstappen.
- Einddoel is een langjarig en resultaatgericht stappenplan op landelijk en regionaal/lokaal niveau om te komen tot evenwichtige verdeling van (sociale huur-)woningen-mensen-budgetten over het land. Daarmee kan scheefgroei of een gebrek aan solidariteit worden gemitigeerd. Hiervoor worden afspraken gemaakt over monitoring en bijsturing, over wie waarvoor op welk moment verantwoordelijk is en welke inzet en inbreng van middelen (financiën, menskracht, expertise etc.) nodig is.
- De partijen maken wederkerige, concrete en verbindende afspraken ten aanzien van de woningbouwopgave voor aandachtsgroepen. Het doel van regie is het creëren van de juiste randvoorwaarden en condities, waardoor de woningbouw en woningtoewijzing wordt versneld. De regie op het behalen van nationale doelstellingen wordt vastgelegd, zodat het aanspreken op resultaatverantwoordelijkheid en escalatie zijn geregeld.
- Het bepalen van het type werkorganisatie en de benodigde bemensing, aantallen en competenties. De werkorganisatie kan een nationaal programma zijn.
- Het bepalen van de overlegstructuur op nationaal niveau met een goede verbinding met de praktijk. Om niet alleen over, maar vooral ook met de verschillende aandachtsgroepen in gesprek te zijn, valt te denken aan een soort cliëntenraad. Op een landelijke regietafel kunnen alle lijntjes bij elkaar worden gebracht en eventueel besluiten voor het geheel worden genomen of geforceerd.
- Het ceremonieel beklinnen van de nationale samenwerkingsagenda 'Een thuis voor iedereen'.

Uitvoeringsfase

Als de agenda er is en de spelers zijn opgesteld, kan de uitvoering van start. De kwartiermaker die de eerste fase begeleidde, is bij voorkeur niet bij deze fase betrokken. Deze fase vraagt om andere competenties. In deze tweede fase gaat het erom de nationale afspraken regionaal of lokaal door te vertalen en te zorgen dat die ook werkelijk tot uitvoering komen en de ambities en resultaten worden gerealiseerd. Voor de uitvoering kan verbinding worden gezocht met de interbestuurlijke werkgroep 'Regie op de woningbouwopgave' en de mogelijkheid die het samenwerkingsplatform sociaal domein (in oprichting op initiatief VNG, start 1 januari 2022) biedt om op thema's afspraken te maken. Verschillende agendapunten vragen extra inspanningen van gemeenten, provincies en woningcorporaties. Deze extra inspanningen tellen op bij de andere opgaven die deze partijen al hebben en leiden tot organisatorische, financiële en politiek-bestuurlijke consequenties. Als de gezamenlijke opdracht voor het huisvesten van aandachtsgroepen is bepaald en taken zijn verdeeld, is het van belang een impactanalyse te doen voor de verschillende overheden en de corporatiesector. Zo zorgen we ervoor dat zij ook werkelijk in staat zijn om de voorgenomen afspraken goed uit te voeren. Deze impactanalyse maakt het mogelijk om te zorgen voor bijvoorbeeld passende financiële en bestuurlijke verhoudingen. Ook tussentijds zal het regelmatig nodig zijn om door middel van impactanalyses de uitvoeringskracht van de overheden en woningcorporaties te bepalen en eventueel te kunnen versterken.

Monitoren

Het werken met dezelfde gegevens en het monitoren van de ontwikkelingen en afspraken zijn belangrijke fundamentelementen onder de samenwerkingsagenda. Voor een substantieel deel van de aandachtsgroepen is er een behoorlijk beeld over aantallen, woonbehoeften en benodigde aanvullende zorg en ondersteuning op dit moment en in de (nabije) toekomst. Maar om de opgave goed te kunnen volgen en veranderingen adequaat en tijdig op te vangen is het nodig om:

- De landelijke, regionale en lokale opgaven voor aandachtsgroepen te monitoren en prognosticeren;
- de prognoses te vertalen naar de provinciale, regionale en lokale bouw- en woonopgave, en;
- beter gebruik te maken van de reeds beschikbare instrumenten zoals de woonzorgwijzer om toekomstige vragen en randvoorwaarden in kaart te brengen.

De monitor is input voor een gezamenlijk dashboard, op te stellen door een klein en slagvaardig data-lab. Dat lab kan bijvoorbeeld ontwikkelingen in de omvang en de verspreiding van aandachtsgroepen bijhouden, analyses doen om de voortgang van de uitvoering van de agenda te monitoren en een diepgaander inzicht en begrip opleveren voor de aard van de problematiek.

Opstellen woonzorgvisie

Om de verbinding te maken tussen de landelijke, regionale en lokale opgaven kan besloten worden om gemeenten ertoe te verplichten een woonzorgvisie op te stellen (dat is nu nog geen verplichting) waarin aandacht wordt besteed aan vooraf geprioriteerde opgaven (vergelijkbaar met de prioritaire volkshuisvestingsopgaven voor woningcorporaties). De woonzorgopgave voor aandachtsgroepen moet daarin worden onderbouwd volgens het 'comply-or-explain-principe': gemeenten die weinig doen, moeten aannemelijk maken dat zij ook geen opgave hebben. De woonzorgvisies vormen het startpunt voor de cyclus van het maken van prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties, waarbij ook zorg- en welzijnspartijen, ontwikkelaars en bouwers aansluiten.

De provincie monitort de voortgang op de uitvoering van de lokale woonzorgvisies en spreekt gemeenten hierop aan, het rijk monitort de voortgang van provincies. Bepaald moet worden hoe, door wie en op basis waarvan wordt er bijgestuurd naar aanleiding van de voortgang en de processen die we daarbij afspreken. Gedacht kan worden aan het oplossen van knelpunten, de inzet van bestuurlijke of juridische instrumenten. Een landelijke regietafel kan de plek daarvoor zijn.

Delen van kennis en ervaringen

Daarnaast zetten we in de samenwerkingsagenda ook actief in op het delen van kennis en ervaringen, zodat andere landsdelen en locaties er profijt van kunnen hebben. Op die manier ontstaat een 'lerende organisatie' en is het mogelijk adaptief met de actieagenda om te gaan en zo flexibel mogelijk met nieuwe ontwikkelingen en uitdagingen.

In de [bijlage](#) staan nog enkele gedachten die behulpzaam kunnen zijn bij de nadere uitwerking van de nationale samenwerkingsagenda.



5



Epiloog

De 'Interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen' kreeg de opdracht de opgave te analyseren en voorstellen te doen voor verbetering van de huisvesting van alle aandachtsgroepen. De naam van de werkgroep is bijna langer dan de tijd die we daarvoor kregen. Maar in een paar maanden is er niet alleen hard maar ook heel constructief gewerkt. Alle betrokkenen die meeschreven of meedachten zijn overtuigd van de urgentie om werk te maken van een betere huisvesting voor mensen die het om wat voor reden dan niet lukt een passend thuis te vinden.

De huidige situatie is nijpend en de prognoses voor de ontwikkeling van de aandachtsgroepen laat een duidelijke stijgende trend zien in de totale omvang van de groepen. En dus van toenemende problematiek. Waar aandachtsgroepen elkaar en ten opzichte van reguliere woningzoekenden al verdringen, zal dat nog erger worden als er niet snel acties worden ondernomen. Daarbij kan het niet zo zijn dat de huisvestingsbehoefte alleen wordt afgewenteld op gemeenten die nu al een grote woningvoorraad in de laagste prijsklasse hebben. Het is zaak dit beter over het land te spreiden.

Dit rapport spitst zich met name toe op de sociale huurwoningen omdat daar veel samenkomt. We realiseren ons dat er voor verschillende voorstellen in dit rapport draagvlak van inwoners van Nederland nodig is, niet in de laatste plaats van politici. Niet alle adviezen in dit rapport zijn nieuw, veel activiteiten lopen al. Daar sluiten we bij aan, soms met wat steun om te versnellen of meer in samenhang op te pakken. Als het ons lukt met elkaar verbeteringen aan te brengen, is dat niet alleen voor de directbetrokkenen winst, ook voor de Nederlandse samenleving als geheel. En die winst is niet alleen in geld, maar ook in termen van brede welvaart uit te drukken.

Naar verluidt is het voor het eerst in zo'n twintig jaar dat er zo integraal naar de opgave van de huisvesting van een breed palet aan aandachtsgroepen is gekeken, dankzij de brede samenstelling van de werkgroep en het secretariaat. Het is onze stellige overtuiging dat deze manier van kijken en samenwerken ook het verschil gaat maken. Met een nationale samenwerkingsagenda die bindt en verenigt, moet het lukken de komende jaren verbeteringen te zien op meerdere fronten. Van 'bouwen, bouwen, bouwen' naar 'wonen, wonen, wonen' waarbij de behoefte van de mens centraal staat!



Bijlagen

- [Opgave huisvesting per aandachtsgroep in vogelvlucht](#)
- [Input voor nationale samenwerkingsagenda](#)
- [Opdracht werkgroep](#)
- [Overzicht lopende trajecten](#)
- [Samenstelling werkgroep en secretariaat](#)
- [Lijst geraadpleegde personen](#)
- [Bronnenlijst](#)



Opgave huisvesting per aandachtsgroep in vogelvlucht

In dit rapport is ervoor gekozen om de aandachtsgroepen in alfabetische volgorde te rangschikken (met uitzondering van de medisch urgenten, omdat dit een nadere uitsplitsing is van de aandachtsgroep sociaal en medisch urgenten). De volgorde maar ook de indeling binnen de aandachtsgroepen blijft altijd arbitrair. Mensen zijn nu eenmaal moeilijk in hokjes te plaatsen en het komt regelmatig voor dat mensen onder meerdere labels te plaatsen zijn. Denk bijvoorbeeld aan een statushouder die ook student is en dreigend dakloos kan zijn.

Bij het opstellen van het rapport is ook gebleken dat het perspectief op aandachtsgroepen vanuit het Rijk en vanuit de gemeenten en corporaties van elkaar verschillen. Vanuit het kabinet en ook vanuit het parlement wordt gedacht in groepen, wetten en stelsels. Dat leidt tot aparte trajecten voor arbeidsmigranten, ouderen, statushouders, dak- en thuislozen etc. Bij gemeenten, en ook bij woningcorporaties, wordt geredeneerd vanuit de beschikbare woningvoorraad of gekeken naar wie de woningen het hardst nodig hebben. De manier waarop nu landelijk naar de aandachtsgroepen wordt gekeken, leidt op lokaal niveau tot concurrentie om de schaarse woonruimte, zowel tussen regulier woningzoekenden en mensen uit aandachtsgroepen als tussen aandachtsgroepen onderling.

In de opsomming hieronder zijn beide invalshoeken opgenomen. Zowel de benadering vanuit kabinet en parlement in aparte groepen, die stuk voor stuk belangrijk zijn in de optiek van de gemeente. De schaarste aan woonruimteverdeling staat centraal en de voorrang is gebaseerd op de taakstelling statushouders, de directe bemiddeling op basis van urgentieregeling en de urgentie op basis van toetsing van de individuele situatie. Hierbij zijn de sociaal en medisch urgenten, naast statushouders, de belangrijke aandachtsgroepen.

Lees meer over de huisvestingsopgave voor volgende aandachtsgroepen:

- [Arbeidsmigranten](#)
- [Dak- en thuisloze mensen](#)
- [Ouderen](#)
- [Sociaal urgenten en dreigend daklozen](#)
- [Medisch urgenten en rolstoelafhankelijken](#)
- [Statushouders](#)
- [Studenten](#)
- [Uitstroom intramurale situatie](#)
- [Woonwagengebouwen](#)

ARBEIDSMIGRANTEN

Arbeidsmigranten komen uit andere EU-landen (vaak via uitzendbureaus) om relatief laaggeschoold werk te doen in vitale sectoren. We concentreren ons op deze groep arbeidsmigranten omdat deze ook het meest kwetsbaar op de woningmarkt zijn. We noemen drie subgroepen, elk met andere huisvestingswensen. We onderscheiden arbeidsmigranten die:

- voor een klus komen en kort blijven (groepsaccommodatie);
- van contract naar contract gaan maar wel intentie hebben om te vertrekken (tussengroep);
- zich voor kortere of langere tijd vestigen in Nederland (regulier woningzoekende).



De omvang

De grote mobiliteit onder arbeidsmigranten en continu nieuwe instroom maken het bepalen van het aantal en hun huisvestingsbehoeften lastig. Volgens EU-regelgeving hoeven arbeidsmigranten zich alleen bij RNI-loketten te registreren, dat vaak niet gebeurt en waar men zich bij vertrek ook niet altijd uitschrijft. Naar schatting zijn er ruim **500.000 arbeidsmigranten** (maar slechts een deel is kwetsbaar). Daarvan komen er naar schatting ruim 320.000 uit de 'nieuwe lidstaten' die na 2004 tot de EU zijn toegetreden. De toenemende vergrijzing in Nederland en daarmee krapte op de arbeidsmarkt zorgt waarschijnlijk tot een toename van het aantal arbeidsmigranten, zo blijkt uit het tweede advies van het 'Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten' (2020).

De urgentie

Er is geen goed zicht op de omvang van de doelgroep. Ook is onduidelijk om hoeveel kwetsbare arbeidsmigranten het gaat en welke status en rechten ze bezitten. Een deel is kwetsbaar vanwege de lage lonen en flexibele contracten, dat betekent dat zij weinig te besteden hebben en vaak ook sterk afhankelijk zijn van de werkgever voor huisvesting.

- De dynamiek in de groep is enorm vlottend en vatbaar voor misstanden wat betreft huurprijs. Afhankelijk van de private sector ontstaan vormen van (criminele)uitbuiting en slechte prijs-kwaliteitverhouding.
- Het grootste deel kan snel aan het werk en een vitale bijdrage leveren.
- Grote druk op zwakke wijken door misstanden in private sector.

Wat is er nodig?

Meer inzicht in de omvang en woonvraag van de deze aandachtsgroep om de huisvestingsopgave scherper te krijgen. Door de verwachte toename van arbeidsmigranten neemt de vraag naar passende huisvesting onder deze groep vermoedelijk toe. Daarin voorzien marktpartijen voor een deel. Het is vooral nodig om draagvlak te creëren voor de huisvesting van deze aandachtsgroep en het aanwijzen van locaties in gemeenten nodig. Voor het waarborgen van kwaliteit van de huisvesting is een hogere dekkingsgraad van keurmerken en toezicht daarop nodig.

Rollen en verantwoordelijkheden

- Coördinatie op arbeidsmigratie: **ministerie van SZW**.
- Huisvestingsbeleid: **ministerie van BZK**.
- **Gemeenten**: hebben de regie op de huisvesting in samenwerking met **woningcorporaties en particuliere aanbieders** voor een goed aanbod van onder meer groepsaccommodaties (logies). Voor deze aandachtsgroep is het bovendien van belang dat gemeenten in nauw contact staan met de **uitzendbureaus en werkgevers**.
- De **Inspectie SZW** heeft een indirecte taak bij huisvesting; zij houden toezicht op de naleving van de arbeidswetten, zoals de Wet Minimumloon en Vakantiebijslag (WML). Een werkgever mag maximaal 25% van het brutominimumloon inhouden voor huisvestingskosten onder de voorwaarde dat deze huisvesting is gecertificeerd, bijvoorbeeld door de Stichting Naleving Flexwonen (SNF). De Inspectie SZW kan bijvoorbeeld een boete wegens overtreding van de WML aan de werkgever opleggen. Indien meer dan 25% van het brutominimumloon wordt ingehouden voor huisvestingskosten of indien er huisvestingskosten ingehouden worden op het loon maar de huisvesting is niet gecertificeerd. Indien de Inspectie SZW signalen ontvangt van slechte huisvesting worden deze signalen gedeeld met gemeenten.
- **Provincie**: draagt zorg voor aandacht voor deze doelgroep in de gehele provincie en een redelijke spreiding van de opgave over de provincie om te voorkomen dat alleen de gemeenten die aandacht hebben voor deze doelgroep zich inspannen.

Knoppen om aan te draaien

Deze zijn voor een groot deel ontleend aan het rapport van de commissie Roemer.

- Leg de verantwoordelijkheid voor de huisvesting bij de partijen die die primair profijt hebben van deze aandachtsgroepen: gemeenten in samenspraak met woningcorporaties, werkgevers en/of uitzendbureaus en private huisvesters. Zorg hierbij voor adequaat toezicht zodat arbeidsmigranten beschermd zijn tegen gevolgen van een afhankelijkheidsrelatie die kan ontstaan.
- Voer (gemeentelijke of landelijke) verhuurdersvergunning in, om in te kunnen grijpen bij misstanden (te krappe huisvesting).
- Maak vooraf een schatting van de behoefte aan huisvesting en andere noodzakelijke voorzieningen voor arbeidsmigranten door gemeenten bij de ontwikkeling van bedrijfslocaties/ bedrijventerreinen en bij het faciliteren van nieuwe bedrijven waarvoor arbeidsmigranten worden aangetrokken. Anticiperend daarop in bijvoorbeeld bestemmingsplannen.
- Kwaliteitskeurmerken, handhaving en een verhuurdersvergunning kunnen bijdragen aan kwaliteit.
- Zorg voor betere registratie van arbeidsmigranten en monitor hoe de groep per provincie of regio zich zal ontwikkelen en daarmee de huisvestingsbehoefte.
- Zorg voor een overbruggingsperiode voor arbeidsmigranten bij het verliezen van hun werk om op zoek te kunnen naar andere huisvesting (of andere stappen) om dakloosheid tegen te gaan.

Concluderend

Het zicht op deze groep is momenteel lastig en aan de specifieke groepen hangt een negatieve beeldvorming mede door eerdere misstanden en incidenten. De groep is divers en vraagt verschillende vormen van huisvesting. Goede flexconcepten of tijdelijke huisvesting kan voor een deel van de groep zinvol zijn. Het vraagt extra geld en menskracht om beter zicht te krijgen op de groep, regulering van de huisvesting via vergunningen of een keurmerk en toezicht en handhaving door gemeenten. Dit moet goed in beeld worden gebracht.

DAK- EN THUISLOZE MENSEN

Deze aandachtsgroep betreft de feitelijk dak- en thuisloze mensen. Er is een brede definitie van toepassing. Hieronder vallen ook:

- economisch dak- en thuisloze mensen;
- kwetsbare jongeren (zonder of met onzekere huisvesting)
- uitstroom uit de vrouwenopvang;
- vreemdelingen zonder recht op verblijf.⁹



De omvang

De breedte van de maatschappelijk gehanteerde definitie zorgt ervoor dat de totale omvang lastig in te schatten is. Het CBS hanteert andere definities (feitelijke dakloosheid) wat resulteert in de volgende geschatte cijfers (peildatum 1 januari 2020):

- **Dak- en thuislozen (>18 jaar): 36.000**, waaronder **8.500 tussen de 18-27 jaar**.
- **Dak- en thuisloze jongeren (< 18 jaar):** aantal jaar geleden geschat op **3.960** (meer dan de helft heeft een verleden in de jeugdzorg).
- Jaarlijks maken daarbovenop **12.000 vrouwen** gebruik van een opvangplek in de vrouwenopvang.

De groep dak- en thuisloze mensen neemt de afgelopen 5 jaar niet alleen toe, maar de samenstelling wordt volgens gemeenten ook steeds diverser. In de G4-steden neemt het aantal dakloze gezinnen toe. De oorzaak van de dak- en thuisloosheid ligt vaak in langdurige relatieve armoede en steeds vaker door plotselinge *life-events*. De schaarste op de woningmarkt maakt dat doelgroepen moeten concurreren met regulier woningzoekenden. Ook diverse ontwikkelingen in beleid vanuit diverse domeinen (o.a. veranderingen in GGZ, Wajong, kostendelersnorm) lijken van invloed op de toename. Zo is sinds de invoering van de kostendelersnorm in 2015 een grotere uitstroom zichtbaar uit bijstandshuishoudens van jongeren in het jaar waarin ze 21 jaar worden, zo blijkt uit het onderzoek van Significant APE naar belemmeringen voor bijstandsgerechtigden om woonruimte te delen, dat zij voor SZW uitvoerden (2020).

⁹ Vreemdelingen zonder rechtmatig verblijf maken (artikel 10 van de Vreemdelingenwet) geen aanspraak op overheidsvoorzieningen en uitkeringen. Dit betekent dat zij in beginsel geen aanspraak maken op welk vorm van opvang dan ook, inclusief huisvesting. Indien zij Nederland evenwel niet uit eigen beweging dan wel gedwongen verlaten, kunnen zij gemeenten confronteren met problematiek rondom zorg en veiligheid.

De urgentie

- Er is veel verwarring over wie tot de specifieke doelgroep van dak- en thuisloze mensen behoren en er is slecht zicht op de omvang en de oorzaak van dakloosheid.
- Dakloosheid heeft grote gevolgen voor de persoon/het gezin en zorgt voor grote maatschappelijke kosten.
- Het draagvlak in wijken voor delen van deze aandachtsgroep is laag, bewoners met psychische beperkingen zijn in veel wijken niet erg welkom. De grens aan adaptievermogen van zwakke wijken is bereikt, spreiding over meer krachtige wijken en integrale zorg en ondersteuning op maat verloopt moeizaam.
- Onder de aandachtsgroep valt ook een flink aantal jongeren afkomstig uit jeugdzorg die hun leven moeten gaan opbouwen en die niet terug naar hun ouders kunnen. Hun inkomen is te laag om van te bestaan waardoor zij een groot risico lopen om dakloos te worden. Daarnaast is er ook een grote groep vrouwen (met kinderen) die uit een stressvolle, ongezone situatie komen en een nieuw veilig leven op willen bouwen.
- De opvang zit momenteel overvol, financiële middelen voor de opvangtaak binnen de Wmo groeien niet mee met de toename. De opvang problematiek is niet evenredig verdeeld over gemeenten in een regio of provincie doordat opvang verloopt via een centrumgemeenten constructie en grotere steden meer kwetsbare mensen aantrekken. De specifieke coronaopvang waarbij ook niet Wmo-rechthebbenden tijdelijk toegang tot de opvang hebben stopt na de zomer van 2021.
- De doorstroming naar woningmarkt stopt. En zonder voldoende woningen kan de uitvoering van de visie op ambulantisering van de GGZ niet verder doorgaan.
- Ook economisch daklozen (in principe zelfredzaam, met laag inkomen, zonder woning) moeten door een grote opstapeling individuele problemen en kosten vaak een beroep doen op de opvang. Deze groep wordt op basis van de zelfredzaamheidstoets uit de Wmo2015 geen toegang tot de maatschappelijke opvang verleend en krijgen daardoor meestal geen urgentie. De groep zelfredzame thuislozen is in veel gemeenten niet in beeld, omdat deze niet wordt geregistreerd.

Wat is er nodig?

- Tijdelijke en permanente betaalbare woonplekken, vaak met een combinatie van zorg en begeleiding, waarbij een prikkelarme omgeving in sommige gevallen wenselijk is. De begeleiding moet ook voldoende lang, intensief en op- en afschaalbaar zijn.
- Terugvalopties (als iemand het niet redt in de wijk, kan diegene dan snel ergens weer terug in het beschermd wonen). Dat vergroot de bereidheid van corporaties en de buurt om mensen op te nemen.
- Huisvesting voor mensen zonder gezondheids-/verslavingsproblematiek: de economisch dak- en thuisloze mensen die door een life event (scheiding, verlies van baan) op straat belanden. Aanvankelijk betreft het voornamelijk zelfredzame mensen die alleen een huisvestingsvraag hebben. Maar als daar niet op korte termijn in wordt voorzien en men verblijft in de maatschappelijke opvang, zijn risico's op problemen zoals schulden, verlies van werk, depressie en verslaving groot. Dit geldt ook voor vrouwen die (met kinderen) langer dan nodig in de stressvolle omgeving van de vrouwenopvang moeten verblijven.
- De inschatting van aantallen en de differentiatie in behoefte aan wonen, zorg en begeleiding is behoorlijk, maar kan nog verbeterd worden. Maar op basis daarvan zien we dat er vooral behoefte is aan goedkope (sociale) woonplekken en voldoende middelen voor begeleiding, dat de doorstroom in de maatschappelijke opvang stopt, en dat de wensen en behoeften ten aanzien van het soort woning en de omgeving zeer kan verschillen.

Rollen en verantwoordelijkheden

- **Het ministerie van VWS:** coördinatie van de brede aanpak dak- en thuisloosheid (incidentele middelen voor preventie, vernieuwing opvang en het realiseren van meer woonplekken met nodige begeleiding)
- Huisvestingsbeleid: waar het om intramurale opvang en verblijf gaat is het **ministerie van VWS** verantwoordelijk, in geval van zelfstandig wonen (al dan niet ambulante begeleiding) is het **ministerie van BZK** aan zet.
- De regio's ligt bij (**centrum-**)gemeenten (naar verwachting wordt de Maatschappelijke Opvang in 2026 door-gedecentraliseerd naar individuele gemeenten).
- Het tekort aan woonruimte en de verkering binnen de landelijke en lokale overheid worden vaak als belemmering gezien in de aanpak voor deze aandachtsgroep.

Knoppen om aan te draaien

- Zorg voor het verbeteren van (een uniforme) registratie en kwalitatieve informatie over de aandachtsgroep.
- Zet in op preventie om dak- en thuisloosheid te voorkomen.
- Zorg dat middelen voor maatschappelijke opvang en begeleiding passend zijn bij de toegenomen vraag.
- Maak samenhangend beleid en uitvoering op wonen, zorg, begeleiding en veiligheid.
- Voer regie vanuit het rijk op verdeling opvang en vervolghuisvesting; in verschillende varianten mogelijk van meer ondersteuning, verplichting tot in beeld brengen opgave, of huisvestingsplicht tot taakstelling, quota.
- Maak beleid op stapsgewijze ambulantisering en zorg voor voldoende intramurale plekken.
- Neem prikkels weg die het delen van een woning belemmeren en/of stimuleer samenwonen.
- Zorg ervoor dat in de huurtoeslagsystematiek een gelijkjer speelveld komt voor de realisatie van zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimte (kamers).
- Handhaaf huurtoeslag tijdens het tijdelijk niet toepassen van de kostendelersnorm.
- Voor mensen met een laag verstandelijke beperking is begeleiding voor onderliggende problematiek essentieel. Gemeenten moeten hier in beleid en inkoop sociaal domein rekening mee houden.

Concluderend

Gezien de enorme differentiatie binnen deze groep en bijbehorende woonwensen, zorg en begeleiding is het van groot belang om nog meer en beter inzicht te krijgen in subgroepen en oorzaken. De doorstroom vanuit de opvang stukt door onvoldoende woningen om uit te stromen, onvoldoende structurele middelen voor passende zorg en begeleiding en de onevenredige druk hierop in de centrumgemeenten en specifiek de G4-gemeenten.

OUDEREN

Deze aandachtsgroep bevat alle ouderen boven de 65 jaar. Ongeacht of er reeds een zorgbehoefte is of niet.

De omvang

Vanaf 2025 zet de vergrijzing in Nederland echt door. Het aantal **75-plussers stijgt van 1,4 miljoen in 2020 naar 2,6 miljoen in 2040 en 2,9 miljoen in 2050**. Het beleid om langer zelfstandig thuis te wonen lijkt geslaagd: **92% van de 75-plussers woont zelfstandig en bij de 90-plussers is dat 66%**.

Het aantal ouderen met een eigen woning bedraagt op dit moment meer dan 50%, dit percentage zal de komende jaren sterk stijgen.



We zien echter het aantal beschikbare mantelzorgers de komende jaren afnemen en met het klimmen van de leeftijd neemt het percentage ouderen met een beperking toe. Ook is de verwachting dat het aantal mensen met dementie fors zal toenemen. Alzheimer Nederland verwacht een stijging naar een half miljoen mensen per 2040 en verder olopend naar 620.000 in 2050.

De wil tot verhuizen is bij ouderen stukken minder en naarmate men ouder wordt groeit de voorkeur voor een speciaal voor ouderen bestemde woning. Er liggen bestuurlijke afspraken over de realisatie van:

- 40.000-110.000 (2026-2031) nultredenwoningen (toewijzing/nieuwe) en;
- 20.000-50.000 (2026-2031) geclusterde woningen voor ouderen;
- waarvan de corporaties er tot 2031 ca. 34.000 gaan realiseren (oplopend naar 50.000 in 2036).
- Vergroten verpleegzorgcapaciteit met 25.000-50.000 (2025-2031).

De urgentie

- Het aantal dementerenden en ouderen met een lichamelijke beperking neemt toe, terwijl het aantal beschikbare mantelzorgers flink afneemt.
- Er is meer behoefte aan rolstoelaangepaste woningen en de Wmo-kosten nemen flink toe.
- Het is financieel niet aantrekkelijk om ouderenwoningen te bouwen, waardoor sommige ouderen in (voor hen) te dure woonzorg-complexen wonen met een huur boven de liberalisatiegrens.
- Men is niet erg geneigd om te verhuizen, door de sociale binding met de buurt, het opzien tegen de verhuizing te laag inkomen of door hogere woonlasten bij verhuizing. Door het gebrek aan toetsing op vermogen bij sociale huurwoningen is de toewijzing niet altijd optimaal. Mensen met een net te hoog

inkomen komen niet in aanmerking voor sociale huur, mensen met een lager inkomen maar een hoog vermogen juist weer wel. In het particuliere segment is het aanbod beperkt(er). Het gaat dus om doorstroming, betaalbaarheid en om zorg.

Wat is er nodig?

- Bouwen en toewijzen van nultredenwoningen/geclusterde woningen aan ouderen, met activiteiten in gemeenschappelijke ruimtes, ook als tussenvormen tussen zelfstandig en intramuraal wonen.
- Circa 110.000 extra plaatsen waar verpleegzorg kan worden geboden (waarvan 44.000 ingevuld via geclusterde woningen). Afhankelijk van de zorgwaarde van de mensen in geclusterde woonvormen zal daarmee de opgave aan verpleeghuiscapaciteit lager zijn.
- Goede zorg en begeleiding om langer thuis te kunnen wonen, voldoende geschoold zorgpersoneel en een toekomstbestendig Wmo-budget dat past bij de demografische ontwikkelingen.

Rollen en verantwoordelijkheden

- De gemeente: voert regie op voldoende passende woningen voor ouderen, maakt daarover afspraken, koopt (waar mogelijk in samenhang) ondersteuningsaanbod zorg en welzijn in en probeert via bestemmingsplannen en tenders te sturen op grondeigenaren.
- Het ministerie van BZK: is verantwoordelijk voor het huisvestingsbeleid
- Het ministerie van VWS: is (systeem)verantwoordelijk voor zorg en welzijn.
- Corporaties, beleggers, ontwikkelaars etc: voor de bouw van de woningen en het financieel rondkrijgen van de daarbij behorende business cases.
- Zorgorganisaties: verantwoordelijk voor het uitvoeren van zorg in het kader van de Wlz, Zvw en/of Wmo.
- Zorgkantoren: regionaal verantwoordelijk voor het beheer van Wlz-gelden en het uitkeren van budgetten aan de zorgorganisaties.

Knoppen om aan te draaien

- Bouw voldoende nultredenwoningen voor deze groep
- 'Verleid' ouderen om hun vaak grotere, goedkoop gehuurde, woning te ruilen voor een nultredenwoning. Dit geldt ook voor koopwoningen. Budget voor verhuiskostenvergoeding en huuraanpassing/gewenning kunnen bijdragen aan de doorstroming.
- Stimuleer samenwerking en zorg voor bundeling van budgetten van gemeenten, woningcorporaties, zorgverzekeraars en zorgkantoren om bijvoorbeeld nieuwe woonvormen te realiseren.
- Ontwikkel een integrale woon-zorgvisie in gemeenten, met voldoende aandacht voor vergrijzing.
- Ontwikkel instrumenten om vanuit het rijk te sturen op woningbouw voor ouderen door de private markt.
- Ontwikkel een toekomstbestendige financiering van de Wmo waarbij rekening wordt gehouden met de snel toenemende vergrijzing.

Concluderend

De omvang en ontwikkelingen rond deze aandachtsgroep zijn over het algemeen goed in beeld maar kan lokaal soms nog scherper. Het beleid om langer zelfstandig thuis te wonen leidt tot een andere woningbehoefte en kan belemmerend werken voor de doorstroom. De hogere kosten voor langer thuis wonen vragen een financieel arrangement, een sterke arbeidsmarkt van/voor zorgmedewerkers en extra Wmo middelen voor gemeenten. Er zijn onvoldoende locaties om te bouwen specifiek voor deze aandachtsgroep en deze opgave ontbreekt nog vaak in de bouwopgave. De opgave wordt vanuit de private sector niet vanzelfsprekend opgepakt (met name in het betaalbare/middel-dure segment). Ouderen zijn nauwelijks geneigd te verhuizen vanwege de nadelen die zij daarbij ervaren (bijvoorbeeld hogere woonlasten) waardoor ze hun grote goedkope (sociale huur) woning bezet houden en mede daardoor de doorstroom stukt.

SOCIAAL URGENTEN EN DREIGEND DAKLOZEN

In de Huisvestingswet (art. 12 en 13) is geregeld dat de gemeente categorieën kan aanwijzen van woningzoekenden die om dringende redenen voorrang voor woonruimten nodig hebben. Veel gemeenten maken grofweg onderscheid tussen dringende sociale en medische redenen. Voor deze categorieën geldt dat de definities en afbakening lokaal flink verschillen en verschuiven op basis van lokale of regionale politieke keuzes en ontwikkelingen van vraag en aanbod.

Grofweg verstaan gemeenten onder sociaal urgenten: mensen die ernstig in de knel zitten door dreigende dakloosheid, mensen met overlast gevende burens, mensen in een moeizame scheiding, mensen met plotseling inkomensverlies, mensen in acute noodsituaties, voormalige sekswerkers enzovoorts. Er is vaak sprake van multiproblematiek. Denk bijvoorbeeld aan de kindertoeslagenaffaire, waar gedupeerden door oplopende schulden in sommige gevallen de woonruimte zijn kwijtgeraakt. Alleen vanuit een andere woning kan echt vooruitgang worden geboekt, indien nodig samen met de hulpverlening. Overigens wordt vanuit de rijksoverheid deze doelgroep niet als een eigenstandige groep woningzoekenden beschouwd, omdat daar meer vanuit wetten en stelsels wordt gedacht, en deze groep ontstaat uit de wijze waarop woonruimte wordt verdeeld.

De omvang

Vanwege deze verschuivingen is het dus lastig om de precieze omvang te schatten. In Amsterdam bijvoorbeeld zijn in 2020 360 woningen verkregen met een sociale urgentie, wat neerkomt op 20% van het totaal aantal woningen voor kwetsbare groepen. De ontwikkeling in de groei van deze groep kent een grote verscheidenheid aan onderliggende oorzaken en is daarmee lastig in te schatten en te verklaren. Desalniettemin is de verwachting dat de omvang van de groep zal toenemen onder meer vanwege de pandemie en het aanhoudende woningtekort.

De urgentie

Het aantal urgenten neemt toe, waarmee de druk op de woningmarkt toeneemt.

Wat is er nodig?

Primair is er geschikte betaalbare permanente huisvesting nodig en adequate zorg en begeleiding. Voor én na de huisvesting van deze urgenten. Soms blijft door het woningtekort snelle huisvesting van urgenten achterwege, waardoor de problematiek verergert en de daarmee gepaarde kosten voor zorg en begeleiding stijgen.

Rollen en verantwoordelijkheden

De gemeente heeft de regierol. Zij kunnen sturen op de criteria waarop urgentie verleend wordt en zij kunnen bij schaarste afspraken maken met woningcorporaties over het aantal beschikbaar te stellen woningen voor deze aandachtsgroep. Hier zit overigens al snel een grens aan: de doelgroep van woningcorporaties is groter dan alleen deze en andere aandachtsgroepen er zijn ook reguliere woningzoekenden. De wachtlijsten zijn lang en er is sprake van verdringing. Het is voor woningcorporaties belangrijk dat een belangrijk percentage van de mutaties naar reguliere woningzoekenden gaat. De rest van de vrijkomende woningen wordt dan verdeeld over alle aandachtsgroepen en stadsvernieuwings-urgenten. Sommige gemeenten hebben samen met woningcorporaties de beoordeling van sociale urgenties bij een apart rechtspersoon ondergebracht.

Knoppen om aan te draaien

De wens is om het rijk een grotere regierol te laten vervullen als het gaat om het vergroten van het woningaanbod. Gericht op bouwen naar behoefte, landelijke verplichting van verdeling tussen het laag-, midden- en hoog-segment en hierop toezien, kwetsbare groepen over het land en verschillende wijken verdelen (gewogen in onderlinge samenhang en realistisch).

Concluderend

Duidelijk is dat het geen vrijblijvende keuze is voor gemeenten om deze groep al dan niet met voorrang aan een andere woning te helpen. Daarvoor is de problematiek te ernstig. Daarnaast is duidelijk dat dit in veel gemeenten een aanzienlijke groep betreft, die relatief veel zorg en ondersteuning ontvangt en die behoorlijk in de knel zit als huisvesting uitblijft. De verwachting is dat de omvang toeneemt maar de ontwikkeling is lastig te bepalen doordat de oorzaken van mogelijke toename divers zijn en lastig te verklaren, en door uiteenlopende definities per gemeente.



MEDISCH URGENTEN EN ROLSTOELAFHANKELIJKEN

In de Huisvestingswet (art. 12 en 13) is geregeld dat de gemeente categorieën kan aanwijzen van woningzoekenden die om dringende redenen voorrang voor woonruimten nodig hebben. Veel gemeenten maken grofweg onderscheid tussen dringende sociale en medische redenen. Voor deze categorieën geldt dat de definities en afbakening lokaal flink verschillen en verschuiven op basis van politieke keuzes en ontwikkelingen van vraag en aanbod. Ook de Rijksoverheid kijkt soms anders tegen deze indeling aan.

De omvang

Vanwege deze verschuivingen is het dus lastig om de precieze omvang te schatten. Er zijn aanwijzingen dat de coronapandemie leidt tot een toename van ernstige psychische problemen die gerelateerd zijn aan de woonsituatie. De beoordeling of medische (fysieke en psychische) problematiek voorrang voor een woning rechtvaardigt, wordt neergelegd bij artsen, indicatiebureaus of GGD. Veelal gaat het om woningen op de begane grond of die bereikbaar zijn met lift, of om woningen die niet gehorig zijn. Een soortgelijke afweging door artsen vindt plaats bij rolstoelafhankelijken. We zien hierbij een aanzienlijke stijging van de vraag:

- Bij huishoudens van 75 jaar en ouder had in 2019 zo'n 16% een zware mobiliteitsbeperking.
- Door de sterke toename van het totaal aantal huishoudens van 75 jaar en ouder tussen 2019 en 2040 neemt in deze leeftijdsgroep het aantal huishoudens met zware fysieke beperkingen met 88 duizend toe: van 157 duizend naar 245 duizend, zo blijkt uit de ABF-verkenning wonen met zorg 2019-2040 (2019).
- Het aanbod blijft hier ver bij achter, er is een groot tekort aan rolstoelgeschikte woningen. Daarbij komt dat deze woningen duurder zijn bij de bouw en minder opleveren voor corporaties per vierkante meter, of zelfs verliesgevend zijn.
- Voor de groep jongere mensen die een fysieke beperking heeft en een woning met aanpassingen/een rolstoelgeschikte woning nodig hebben, of door willen stromen naar een grotere aangepaste/rolstoelgeschikte woning als gevolg van gezinsuitbreiding, is vooralsnog te weinig aandacht.

Ter illustratie van de mismatch tussen vraag en aanbod: in Amsterdam zijn in 2020 bijvoorbeeld 74 rolstoelgeschikte woningen beschikbaar gesteld. Dat is een flinke stijging ten opzichte van eerdere jaren, maar er wachten momenteel nog steeds 350 mensen op een rolstoelgeschikte woning. Die wachttijd bedraagt enkele jaren. Dit leidt tot zeer schrijnende situaties.

De urgentie

Het aantal urgenten neemt toe, er is onderlinge concurrentie tussen aandachtsgroepen en reguliere woningzoekers en onvoldoende geschikt woningaanbod waarmee de druk op de woningmarkt toeneemt.

Wat is er nodig?

- Voldoende betaalbare permanente huisvesting voor zowel medisch urgenten als rolstoelafhankelijken. Doordat dit deels achterwege blijft, verergert veel problematiek en stijgen de daarbij gepaard gaande kosten voor zorg en ondersteuning. En ook nadat er een woning verkregen is, moeten er nog voldoende begeleiding, zorg en voorzieningen beschikbaar zijn.
- Labels voor rolstoelgeschikte woningen door gemeenten (gebeurt nu niet) zodat er inzicht komt in het tekort.
- Een uniforme urgentie/indicatie. Een indicatie voor een rolstoelgeschikte woning is landelijk geldig, maar de ene gemeente geeft een urgentie af voor drie maanden, en de ander geeft indicatie voor vier jaar.

Rollen en verantwoordelijkheden

De gemeente heeft de regierol. Zij kunnen sturen op de criteria waarop urgentie of voorrang verleend wordt en zij kunnen afspraken maken met woningcorporaties over het aantal beschikbaar te stellen woningen voor deze aandachtsgroepen. De beoordeling van de medische noodzaak vindt op aanvraag van de gemeente plaats door artsen.

Knoppen om aan te draaien

De wens is om het rijk een grotere regierol te laten vervullen als het gaat om het vergroten van het woningaanbod. Gericht op bouwen naar behoefte, landelijke verplichting van verdeling tussen het laag-,



midden- en hoog-segment en hierop toezien, kwetsbare groepen over het land en verschillende wijken verdelen (gewogen in onderlinge samenhang en realistisch). Ook is het bouwbesluit nog te vrijblijvend om toegankelijkheid te regelen, met name voor woningen/wooncomplexen.

Concluderend

De met de woning samenhangende medische problematiek wordt onafhankelijk vastgesteld en vertoont een stijging de afgelopen en komende jaren. De kloof tussen vraag en aanbod zal toenemen. Het is kostbaar en in de grote steden qua ruimte vaak moeilijk te realiseren om de (ver)bouwopgave hierop af te stemmen. Financiële ruimte voor corporaties en particuliere ontwikkelaars om woningen voor deze groepen te ontwikkelen, kan een belangrijke impuls bieden. Gemeenten hebben hier echter maar beperkte mogelijkheden toe.

STATUSHOUDERS

Bij de aandachtsgroep statushouders gaat het om huisvesting van vergunninghouders. Dit zijn asielzoekers die te vreezen hebben voor oorlog, geweld of vervolging en, in gevolge van internationale en Europeesrechtelijke wet- en regelgeving, een verblijfsvergunning toegekend kregen. Hieruit volgt de taakstelling huisvesting vergunninghouders - deze is vastgelegd in de Huisvestingswet.



De omvang

Het ministerie van JenV maakt twee keer per jaar een kwantitatieve inschatting van het aantal ingewildigde asielaanvragen en publiceert elk half jaar de taakstelling; het verwachte aantal te huisvesten statushouders. Het verwachte aantal te huisvesten statushouders voor **de tweede helft van 2021 is geschat op 11.000 en lijkt (met de kennis van nu) de komende jaren af te nemen**. De verdeling van de taakstelling over de gemeenten is gebaseerd op het aantal inwoners van een gemeente. Dat betekent dat de druk op de te huisvesten statushouders het grootst is in de Randstad waar ook de woningmarkt het meest gespannen is. Daar staat tegenover dat de werkgelegenheid daar ook groter is waarmee inburgering en participatie van statushouders wordt bevorderd.

De urgentie

- Het actuele aantal te huisvesten statushouders is in 2021 hoog en de krapte op de woningmarkt is groot.
- De combinatie van de onvoorspelbaarheid van internationale en Europese ontwikkelingen, en dus de hoogte van de asielinstroom, en het dwingende juridische kader om al dan niet een vergunning af te geven, zorgt voor lastig te beïnvloeden aantallen op het niveau van de rijksoverheid. Alleen in de temporisering waarmee verblijfsvergunningen worden afgegeven, zit enige mate van invloed. Dat maakt het vervolgens voor gemeenten en corporaties lastig om te plannen en voldoende woningen beschikbaar te stellen.
- Het gevolg hiervan en van het algehele woningtekort is een vertraagde doorstroom van de opvang naar huisvesting in gemeenten waardoor inburgering en participatie later starten en de plekken in de asielopvang bezet blijven.
- De huisvestingsbehoefte, grote gezinnen of alleenstaanden, sluit soms lastig aan bij het aanwezige aanbod in de sociale huursector. Statushouders hebben vaak een laag inkomen en daarom gaat het vaak om goedkope sociale huurwoningen.
- Inzet van flexwoningen kan deels een oplossing zijn voor het sneller huisvesten van sommige aandachtsgroepen. De ambities worden echter jaar op jaar niet gehaald onder andere door het gebrek aan locaties, een niet (financieel sluitend te krijgen) business case en tijdrovende ambtelijke procedures en regelgeving.

Aandachtspunten:

- De overkomst van na-reizigers is met onzekerheden omgeven. Een betere voorspelbaarheid daarvan is wenselijk voor een goed huisvestingsproces.
- Statushouders krijgen in eerste instantie veelal een uitkering waardoor alleen goedkope sociale huurwoningen voor hen geschikt zijn. Voor alleenstaande jongvolwassenen tussen 18-23 jaar geldt daarbij ook nog dat zij minder huurtoeslag ontvangen en tot 21 jaar een jongerenuitkering hebben of een studiefinanciering die zeer beperkt is.

- Het huisvesten van statushouders is een wettelijke taak. Dat betekent dat er lokaal, mede vanwege de woningtekorten, weinig ruimte overblijft om andere kwetsbare doelgroepen prioriteit te geven bij huisvesting.
- De taakstelling/verdeling is gebaseerd op het aantal inwoners van een gemeente. Hierbij wordt niet gekeken naar de druk op de woningmarkt in die gemeenten, de leefbaarheid en dus draagkracht in de wijk en aantal/percentage (vrijkomende) sociale huurwoningen. Hierdoor is het voor sommige gemeenten of corporaties veel lastiger om statushouders te huisvesten dan voor anderen.

Wat is er nodig?

- Snellere doorstroom van opvang naar huisvesting in de gemeenten voor een goede start in Nederland en om de asielopvang te ontlasten, zoals creatieve, alternatieve en eventueel tijdelijke huisvestingsvormen om doorstroom te bevorderen.
- Het toepassen of uitbreiden van het aanbod van tijdelijke tussenvoorzieningen of (onzelfstandige) doorstroomhuizen kan voor een deel van de statushouders een oplossing zijn, mits de vervolghuisvesting tegelijkertijd wordt voorbereid en geregeld. Het is dus geen alternatief voor permanente huisvesting.
- Aan de landelijke regietafel 'Migratie en Integratie' helpt het beter of eerder communiceren over de instroom van asielzoekers en de afgifte van vergunningen, zodat medeoverheden weten welke opgaven hen te wachten staan. Bij de verdeling van statushouders moet rekening gehouden worden met het aantal inwoners, de druk op de woningmarkt, het aantal/percentage (vrijkomende) sociale huurwoningen en de leefbaarheid in en draagkracht van de buurten om deze opgave zo evenredig mogelijk te verdelen zodat statushouders zo goed en snel mogelijk gehuisvest kunnen worden. Dit is ook de basis voor snelle en betere integratie in de (lokale) samenleving.

Rollen en verantwoordelijkheden

- **Ministerie van JenV:** vaststellen van de (landelijke) taakstelling.
- **Het COA:** koppelt vergunninghouders aan gemeenten.
- **Ministerie van BZK:** is verantwoordelijk voor het huisvestingsbeleid en de verdeling van de taakstelling over de gemeenten (vastgelegd in de Huisvestingswet 2014).
- **Ministerie van SZW:** zorgt voor de financiering van de maatschappelijke begeleiding
- **Ministerie van VWS:** zorgt voor de fysieke en psychische gezondheidszorg.
- **Gemeenten:** zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van de huisvesting, zij maken daarvoor meestal prestatieafspraken met woningcorporaties.
- **Gemeenten en het rijk:** ook aan zet bij het creëren/behouden van draagvlak in de lokale samenleving.
- **De provincie:** houdt toezicht op de opgave en kan sancties opleggen.
- **De woningcorporaties:** zorgen voor de daadwerkelijke huisvesting van de statushouders.

Knoppen om aan te draaien

- Besluit om structurele financiële ruimte te geven aan corporaties voor de ontwikkeling van voldoende sociale huurwoningen en het flexibel kunnen inspelen op de veranderende vraag.
- Stel het woningaanbod beter af op de vraag (meer woningaanbod voor grote gezinnen).
- Betrek gemeenten aan de 'voorkant' bij de taakstelling, en bij de wijze van de koppeling voor het realiseren van de taakstelling. Dit in plaats van de nu gebruikelijke volgtijdelijke ketenbenadering (taakstelling JenV, koppeling door COA, huisvesting door gemeente).
- Gemeenten en provincies kunnen beter gebruik maken van de mogelijkheid om binnen een regio/provincie taakstellingen uit te ruilen of over te dragen mits de totaalopgave wordt gerealiseerd. Dat vraagt onder andere solidariteit van gemeenten onderling.
- Betrek niet alleen gemeenten bij de taakstelling maar probeer ook schommelingen te voorkomen in de migratieketen. Veroorzaak in ieder geval geen schommelingen met beleidswijzigingen zoals de op- en afschaalmethodiek.
- Voorkom vertraging in het huisvestingsproces door onvoldoende complete dossiers van het COA zodat de snellere doorstroom en inburgering niet wordt belemmerd.
- Pas het concept van tussenvoorzieningen/doorstroomwoningen toe om eerder door te stromen richting gekoppelde gemeende/tijdelijke onzelfstandige woonruimten. Deze woonvormen kunnen ook dienen ter overbrugging van de tijd dat er gewacht wordt op na-reizigers. En maak hierbij meer gebruik van de mogelijkheid om (nadrukkelijk tijdelijk) de woningvoorraad uit te breiden met alternatieve (sobere) huisvesting in nieuwbouw/leegstaande of verbouwde kantoren en gebouwen, snel te plaatsen modulaire bouw of kamerverhuur. Doe dit alléén als mensen daarna kunnen doorstromen naar

passende huisvesting met onbeperkte woonduur, zorg voor die garantie vooraf om stress die deze tijdelijke situatie oplevert, te voorkomen.

- **Betrek bij het verruimen van alternatief huisvestingsaanbod ook naar andere vastgoedpartijen als het Rijksvastgoedbedrijf of private partijen.** En voor maatschappelijke begeleiding kunnen ook lokale maatschappelijke organisaties een rol spelen.
- Pak mogelijkheden voor het combineren van doelgroepen bij huisvesting actiever op. Daarmee wordt ook integratie bevorderd (bijvoorbeeld statushouders tot 28 jaar met een tijdelijk huurcontract in combi met studenten), mits de vervolghuisvesting tegelijkertijd wordt voorbereid en geregeld.
- Verkennen en daarna formaliseren van ontschotting van beleid en de bijbehorende financiering in het fysieke en sociale domein, waaronder het eventueel herzien van de verdeelsystematiek van de taakstelling.

Concluderend

Het grootste probleem is het tekort aan (geschikte) woningen. Het aantal woningen is onvoldoende en het woningaanbod sluit niet optimaal aan bij de vraag naar type woningen voor grote gezinnen. De samenwerking in de keten moet verder worden gestroomlijnd. Er is een gebrek aan alternatieve, creatieve tijdelijke huisvestingsmogelijkheden om op kortere termijn de opgaven te realiseren. Tussenvoorzieningen zijn een opmaat naar zelfstandig wonen. Meer investeringsruimte voor corporaties en gemeenten (of andere vastgoedpartijen) is nodig voor de snelle bouw van extra permanente en flexwoningen en permanente investeringen in de sociale huurvoorraad. Om deze woningen te realiseren is het nodig om meer planmatig woonplekken in de regio af te stemmen, ambtelijke procedures versneld te doorlopen en de verantwoordelijkheden duidelijk te beleggen bij het rijk, gemeenten, regio en provincie. Het maken van bindende afspraken, bijvoorbeeld de vertaling van nationale doelen naar regionaal niveau en het beleggen van de regio daarop is dan nodig. Bij een integrale aanpak liggen er nu al kansen buiten dat er in 2022 een verantwoordelijkheid bij gemeente qua inburgering bijkomt.

STUDENTEN

In deze aandachtsgroep gaat het om studenten die een studie in het middelbaar beroepsonderwijs (mbo) hoger beroepsonderwijs (hbo) of aan een universiteit (wo) volgen en uitwonend zijn.

De omvang

- Na een flinke groei van het aantal studenten in de afgelopen jaren, is de verwachting dat de komende jaren een nog een sterkere groei zal optreden tot het studiejaar '27-'28. Daarna zal op basis van demografische ontwikkelingen het aantal studenten licht dalen tot **816.401 in het studiejaar '29-'30**.
- Verwachte stijging van **32,5% in het wo** (met een sterke groei van internationale studenten) **1,0% in het hbo** en **5,9% in het mbo**. De coronacrisis en de Brexit kunnen deze raming nog enigszins beïnvloeden.
- **In het hoger onderwijs is 52% (370.000) uitwonend**, maar verwacht men een stijging tussen de 3-6% (380.000-393.500) in studiejaar '27-'28. Het leenstelsel lijkt een factor van invloed te zijn op het langer thuis wonen.
- **Het aantal uitwonende mbo-studenten blijft naar verwachting rond de 20%**, gezien de verwachte daling van het aantal mbo studenten betekent dit een daling van 101.100 in het studiejaar 2019/2020 naar 91.800 tot 96.600 in het studiejaar 2029/2030.
- 55% van de studenten in het hoger onderwijs woont in een kamer met gedeelde voorzieningen, 45% in een zelfstandige (één of meer kamer-) woning. 44% van de uitwonende studenten woont in woningen die ook door andere doelgroepen wordt gebruikt.
- In het collegejaar '19-'20 werd een **tekort van 22.000 studentenwoningen** geconstateerd. Per studentenstad kan de verwachte druk op de studentenhuusvestingsmarkt verschillen.

De urgentie

Er is een mismatch tussen wat gebouwd is en wordt en wat nodig is. Omdat er bij gedeelde woonruimte geen huurtoeslag mogelijk is, worden er veel zelfstandige units gebouwd. Woningen die vaak onbetaalbaar zijn voor deze aandachtsgroep, die in gemeenten ook vaak lagere prioriteit krijgen. Het vinden van een studentenkamer is problematisch, er is grote behoefte aan kleine en betaalbare wooneenheden met gedeelde voorzieningen als keuken en woonkamer.



Wat is er nodig?

- **Aanpakken mismatch vraag en aanbod.** Vanuit welzijnsperspectief, namelijk het tegengaan van eenzaamheid, hebben vooral jongere studenten en buitenlandse studenten baat bij onzelfstandige eenheden met gedeelde voorzieningen. Echter onder invloed van de huidige huurtoeslagregels worden er vooral meer zelfstandige studentenwoningen gebouwd.
- **Aanpakken tijdelijke huurcontracten** (met uitzondering van campuscontracten) en schaarste: die leiden tot stijgende huren.
- **Verzilverbare heffingskorting**, uitbreiding van de huurtoeslag naar onzelfstandige woningen of striktere handhaving op de huurprijs zal naar verwachting leiden tot een grotere vraag naar studentenhuusvesting.
- **Meer studentenwoningen.** Ondanks de verwachte toename van het aantal studentenwoningen van 18.000 in studiejaar '24-'25, bedraagt het tekort aan studentenwoningen in die periode door toename van het aantal uitwonende studenten tussen de 12.800 en 26.250.
- **Betere doorstroombmogelijkheden op de woningmarkt na de studie.**

Rollen en verantwoordelijkheden

- **Gemeenten:** voeren de regie
- **Onderwijsbeleid van het ministerie van OCW** en de ambities (op het gebied van internationalisering) van onderwijsinstellingen kunnen invloed hebben op de vraag naar studentenhuusvesting.
- **Het ministerie van BZK:** is verantwoordelijk voor de woningmarkt en de regelgeving rond huur.
- De uitvoering voor de verhuur ligt bij: **huisvesters van studenten, woningcorporaties en particuliere verhuurders.**

Knoppen om aan te draaien

- Leg de verantwoordelijkheid voor de huisvesting van buitenlandse studenten bij de onderwijsinstellingen waar de student is ingeschreven. Onderwijsinstellingen moeten daartoe dan ook de mogelijkheden krijgen. Hierbij blijft het belangrijk dat onderwijsinstellingen in gesprek blijven met gemeenten en woningaanbieders.
- Stuur op het programma van ontwikkelaars, zorg voor meer regie op de uitvoering.
- Monitor op realisatie van gemeenten en prestatieafspraken.
- Zorg voor betere afstemming tussen OCW en BZK over beleid en bijbehorende gevolgen voor huisvesting. Specifiek bij de aandachtsgroepen studenten kan die samenwerking beter.
- Zorg ervoor dat in de huurtoeslagssystematiek een gelijk spelveld komt voor de realisatie van zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimte (kamers).
- Verbeter regionale afstemming en samenwerking.

Concluderend

De opgave voor de aandachtsgroep ligt vooral in de betaalbaarheid van huisvesting en het aantrekkelijk maken van collectieve vormen van huisvesting vanuit welzijnsperspectief. Betere samenwerking op landelijk niveau, vooral tussen OCW en BZK, zorgt voor nog beter beeld van de verwachte ontwikkelingen in de vraag. Binnen een aantal regio's kan beter worden afgestemd en samengewerkt en worden geleerd van een toenemend aantal samenwerkingsconvenanten.

UITSTROOM INTRAMURALE SITUATIE

In deze aandachtsgroep gaat het om mensen die op basis van een indicatie beschermd wonen vanuit een instelling uitstromen, dan wel vanuit detentie uitstromen of uit intramurale forensische zorg (inclusief uitstroom jeugdzorg).

De omvang

Door extramuralisering en ambulantisering van de geestelijke gezondheidszorg (GGZ) en de zorg voor (licht) verstandelijk beperkten (LVB) is de verblijfs capaciteit in de curatieve GGZ met twee derde afgenomen ten opzichte van 2008. De verwachting is dat de huidige beschermd wonen populatie na 7 jaar is uitgestroomd: naar de Wlz, een zelfstandige woning (met evt. ambulante begeleiding) of anders. Uiteraard stromen er ook nieuwe mensen in BW in. Dit komt grofweg neer op **uitstroom naar de woningmarkt van 3.000 cliënten per jaar**. Er bestaan verschillende afbouw scenario's over de vraag tot 2040 naar sociale huurwoningen voor deze groep, **variërend van 9.000 tot 17.000 woningen**, in verschillende varianten (eigen huur- of koopwoning, instellingswoning, zelfstandig groepswoon of in een wooncomplex/voorziening).

Bij uitstroom vanuit detentie geldt dat stabiele huisvesting bijdraagt aan minder recidive en een grotere kans op werk en re-integratie. De schatting is dat van de jaarlijks 30.000 mensen die uit detentie komen, er 10.000 korter dan 2 weken hebben vastgezeten. Van de overige 20.000 woont 30% na detentie zelfstandig, 15% bij een partner, 16% bij ouders en 17% staat niet ingeschreven.

Vanuit tbs of overige klinische forensische zorg vindt uitstroom plaats naar forensisch beschermd wonen (FBW) of reguliere huisvesting. FBW is enkel een verblijfsvoorziening (met o.a. persoonlijke zorg en ondersteunende begeleiding in een beschermde woonomgeving). In 2020 verbleven daar 2.073 personen. Soms stromen cliënten vanuit FBW door naar regulier beschermd wonen of naar een zelfstandige woning. Er is momenteel een ernstig tekort aan FBW-plekken waardoor de uitstroom uit de intramurale situatie wordt belemmerd. Ook voor jongeren die uitstromen uit Jeugdzorg is er een grote behoefte aan huisvesting. De omvang van deze doelgroep is onvoldoende in beeld. Van de dakloze jongeren heeft 60% een verleden in de Jeugdzorg.



De urgentie

- Het is een gedifferentieerde groep, waarbij wonen en zorg elkaar onvoldoende vinden en de draagkracht en het draagvlak in kwetsbare wijken een probleem is bij het huisvesten van deze aandachtsgroep.
- Het gebrek aan woonplekken belemmert de ambulantisering
- Door onvoldoende uitstroommogelijkheden lopen wachtlijsten voor intramurale zorg op.
- Er is onduidelijkheid over het woonplaatsbeginsel en door het ontbreken van een verplichte taakstelling is er een sterke afhankelijkheid van de wil om mee te werken van gemeenten.
- Dit is nog een extra groep die gehuisvest moet worden terwijl het aantal vrijkomende woningen afneemt.
- Het risico van een opeenstapeling van diverse aandachtsgroepen in zwakkere wijken is groot en er ontstaat een cumulatieve van Wmo-kosten.

Wat is er nodig?

- Goede monitoring voor een scherper beeld over de omvang, prognoses en deeldoelgroepen. Realisatie van meer en passende vormen van ambulante begeleiding en goedkope woningen voor uitstroom uit beschermd wonen. Dit draagt ook bij aan de gewenste doorstroom en het terugdringen van wachtlijsten en wachttijden.
- Draagvlak bij omwonenden en gemeenten en inzet op leefbaarheid en draagkracht van de wijk. Voldoende locaties en mogelijkheden voor uitbreiding sociale huurvoorraad in veerkrachtige wijken.

Rollen en verantwoordelijkheden

- **Gemeenten:** voeren de regie.
- **Corporaties:** zorgen voor passende huisvesting
- **Zorg- en welzijnspartijen:** bieden zorg, behandeling en ondersteuning.
- **Zorgpartijen en cliëntenorganisaties:** kunnen beter betrokken worden bij de woonzorgvisies/prestatieafspraken.

Knoppen om aan te draaien

- Zet in op woningen van bescheiden omvang met zorg en begeleiding, tijdelijke en flexibele woningen, marginaal wonen of zelfstandige woning in een gemengd wooncomplex. Kijk daarbij wel goed voor welk deel van de aandachtsgroep dit passend is.
- Het inzetten op elektronische detentie bij straffen tot een half jaar kan een betere bijdrage leveren aan het voorkomen van recidive dan het opleggen van een gevangenisstraf, doordat de veroordeelde zijn werk en woning kan behouden.
- Werk al tijdens het verblijf in een intramurale instelling aan het regelen van de juiste voorzieningen na uitstroom en regel snelle mogelijkheden tot her-instromen in de zorg als het (tijdelijk) niet goed gaat (time-out, snelle heropname, etc.).
- Leg in het geval van (intramurale) jeugdzorg de nadruk op nazorg bij de overgang van 18- naar 18+ jeugdzorg. Bied continuïteit in de hulp waar nodig en zorg dat de jongere/jongvolwassene voldoende inkomen en financiële stabiliteit heeft om een zelfstandig bestaan op te bouwen als hij/zij niet kan terugvallen op ouders/verzorgers. Ditzelfde geldt ook voor mensen met een licht verstandelijke beperking. Het is noodzakelijk om continue begeleiding te (blijven) bieden voor onderliggende problematiek.



Concluderend

Een beter beeld over omvang, prognoses van deze zeer gedifferentieerde groep helpt om scherper te krijgen wat nodig is op alle leefgebieden. Hieraan werken in de intramurale setting zorgt voor een warme overdracht en op tijd beschikbare zorg en begeleiding. Spreiding van de doelgroep over wijken is gewenst gezien de leefbaarheidsproblematiek.

WOONWAGENBEWONERS

Als 'woonwagenbewoners' aangeduide personen in de wegwijzer gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid van VNG (2021) zijn degenen die - in termen van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM) - deel uitmaken van één van de culturele groepen waarbij de woonwagen onderdeel is van de culturele identiteit. Het gaat hierbij met name om Roma, Sinti, reizigers (van oorsprong nomadische handelaren, marskramers, ambachtslieden) en kermis- en circusfamilies.

De omvang

De omvang van deze aandachtsgroep moeilijk te bepalen. Naar schatting wonen er zo'n **60.000-70.000 mensen** in Nederland bij wie woonwagenbewoning onderdeel is van de culturele identiteit, volgens woonwagewijzer.nl. De schattingen naar het aantal Roma en Sinti en andere woonwagenbewoners loopt echter zeer uiteen. Ook verschilt de omvang per regio of gemeente sterk. Uit de 'Herhaalmeting woonwagenstandplaatsen' (2020) blijkt dat er eind 2020, **8.800 standplaatsen in Nederland waren**, verdeeld over **ongeveer 1.100 locaties**. Het intrekken van de Woonwagenwet in 1999 en de 'normalisatie' heeft ertoe geleid dat veel gemeenten hebben gekozen voor consolidatie dan wel daling van de bestaande standplaatsen. Met het nieuwe beleidskader (2018) en op basis van lokale behoefteonderzoeken, is de verwachting dat gemeenten het aantal standplaatsen (in een te motiveren balans met de vraag-/aanbodverhouding in de regulier sociale huursector) zullen uitbreiden.

De urgentie

Voor gemeenten is het huisvesten van woonwagenbewoners een grote opgave. Er is maar fragmentarisch zicht op de omvang van de doelgroep en beleid is sinds de decentralisatie van het woonwagenbeleid versnipperd geraakt. De huisvesting wordt belemmerd door een aantal factoren, waarbij beeldvorming rond woonwagenbewoners een belangrijke is. Daarnaast zijn benodigde percelen vaak relatief groot en zijn de kosten van het de aanschaf van een woonwagen en het beheer soms ook duur. Er is daarom ook behoefte aan huurwoonwagens. Ook verloopt de communicatie tussen bewoners en de gemeente soms stroef.

Wat is er nodig?

- Ga als Rijk en provincies meer naast de gemeenten staan. Bijvoorbeeld door samen met gemeenten kennis, goede aanpakken en inzicht in omvang van de groep te bundelen.
- Naast uitbreiding van het aantal standplaatsen vragen wat grotere woonwagenlocaties aanhoudende inzet en bestuurlijk leiderschap op het gebied van leefbaarheid en veiligheid en acceptatie, integratie en participatie van deze aandachtsgroep.
- Helder beleid op handhaving door gemeenten.
- Helder toewijzingsstelsel vanuit de gemeentelijke wachtlijst.
- Woonwagenstandplaatsen vragen vanwege de lage dichtheid relatief veel grond. Het is daardoor lastig om plek te vinden en kostbaar voor de gemeente (zeker bij sociale huur).
- Zorg voor de opvang van additionele kosten die corporaties en gemeenten specifiek ondervinden voor woonwagens. Financieel gezien zijn de investeringen van gemeenten en corporaties voor deze doelgroep onrendabeler dan het aanbieden van een sociale huurwoning.
- Beter landelijk inzicht in de doelgroep om een goede regionale/lokale vertaalslag te maken van uiteenlopende wensen (bv (sociale) huur, in familieverband etc.)
- Regie vanuit de provincie bij de (regionale) opgave. Het gaat vaak om kleine aantallen maar om een complexe opgave. Het is veel efficiënter en effectiever om het vraagstuk regionaal/provinciaal op te pakken.



Rollen en verantwoordelijkheden

- **Gemeenten:** voeren de regie
- **Ministerie van BZK:** is systeemverantwoordelijk en samen met ministerie van SZW verantwoordelijk voor het nakomen van internationale (mensenrechten-) verdragen.
- Een deel van deze aandachtsgroep heeft een laag inkomen, dus zijn **woningcorporaties** ook van belang.
- De rol van **de provincie:** beperkt zich tot het toezicht houden op gemeenten t.a.v. het ruimtelijke, fysieke domein. Een regierol zou wenselijk zijn.

Knoppen om aan te draaien

- (Rijks)subsidie voor de onrendabele top.
- Regionale aanpak voor deze aandachtsgroep is wenselijk.
- Optimalisatie belangstellendenregistratie, wachtlijstbeheer en verhuurproces (met toevoeging leven in familieverband/familiebinding en meer in lijn met verhuur sociale huurwoningen).
- Aanpassen huurprijsbeleid corporaties en gemeenten ten aanzien van 'standplaats in combinatie met huurwoningen'.

Concluderend

Voor deze aandachtsgroep is het nodig om een eenduidige definitie te formuleren waardoor er ook beter inzicht in de omvang van de doelgroep, hun woonbehoeften en de huisvestingsopgave komt. Ruimte en middelen zijn niet alleen leidend voor de huisvestingsopgave maar ook voor onder meer beheer en leefbaarheid van groot belang. Goede handhaving kan de veiligheid op en om het woonwagencamp vergroten. Daarbij moet ook helder worden wat het beleidskader precies van gemeenten verwacht, ook in relatie tot het mensenrechtelijk kader. Het optimaliseren dan wel uniformeren van belangstelling- of wachtlijstadministratie en verhuurprocessen draagt bij aan betere dienstverlening. Een provinciale of regionale aanpak valt te overwegen.



Input voor nationale samenwerkingsagenda

De nationale samenwerkingsagenda bouwt voort op de benoemde thema's uit het spoedpakket.

We geven input voor:

- [Preventie](#)
- [Verruiming aanbod](#)
- [Financiën en regelgeving](#)
- [Veerkrachtige wijk](#)

Binnen deze thema's is het belangrijk om gezamenlijk een reeks aan maatregelen uit te werken met het oog op de ambitie dat er voor iedereen in 2030 een thuis is. Hieronder is een overzicht van deze maatregelen opgenomen.

PREVENTIE

'Voorkomen is beter dan genezen' is een oeroude Nederlandse wijsheid. Naast het zo snel en adequaat mogelijk huisvesten van aandachtsgroepen is het voorkomen dat mensen kwetsbaar worden en tot een aandachtsgroep gaan behoren en daarbij in een situatie raken dat zij geconfronteerd worden met een woonprobleem, natuurlijk een belangrijk en doorlopend aandachtspunt.

Mogelijke maatregelen voor de langere termijn zijn:

- Stimuleer de doorstroom van senioren door betaalbare passende woningen in de eigen wijk en/of met voldoende voorzieningen. Denk aan het voorbeeld van Syntrus Achmea, waar ouderen voorrang krijgen bij middenhuur als zij een sociale huurwoning achterlaten en regelingen voor ouderen bij corporaties als Van Hoog naar Laag en Van Groot naar Beter.
- Zorg voor betaalbaarheid van wonen en woonzekerheid en zet in op preventieve zorg en ondersteuning vanuit alle zorg- en steunwetten, denk hierbij aan de waakvlamfunctie in de wijk.

VERRUIMING AANBOD

Op lange termijn zijn de volgende maatregelen nodig:

- Iedere woningmarktregio dient nieuwbouwbouwenplannen voor sociale huur te bevatten (voor onder meer aandachtsgroepen maar ook voor andere groepen met een laag inkomen). Corporaties en gemeenten nemen dat op in de prestatieafspraken en stemmen daarbij af met zorg- en welzijnsorganisaties over het voorzieningenniveau, de zorgbeschikbaarheid en regie op leefbaarheid.
- Bouw nieuwe wijken met voldoende sociale huur. Verplicht gemeenten een aandeel sociaal op te nemen (30% als ondergrens). Zorg voor een goede sociaaleconomische mix in wijken waar de veerkracht onder druk staat door corporaties en marktpartijen in het middensegment te laten bouwen.
- Ga bouwen naar behoefte: ook voor aandachtsgroepen door sociale woningvoorraad toe te voegen, met voldoende aanbod van woningen onder de kwaliteitskortingsgrens. Deze woningen zijn dubbel zo onrendabel als een sociale huurwoning met huur op de liberalisatiegrens en dat vraagt een verhoogd investeringsvermogen van corporaties.
- Maak als gemeente afspraken over de regie op huisvesting met werkgevers van arbeidsmigranten en onderwijsinstellingen met buitenlandse studenten.
- Houd als gemeente de ontwikkeling van bedrijfslocaties/ bedrijventerreinen bij. Houd, bij het faciliteren van nieuwe bedrijven waarvoor arbeidsmigranten worden aangetrokken, rekening met de voorzieningen en huisvesting die nodig zijn.

- Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) heeft naast vastgoed ook gronden in beheer waarop gebouwd kan worden. Laat het RVB werken aan hoge maatschappelijke opbrengst bij het ombouwen van Rijksvastgoed en niet alleen aan de economische of duurzame opbrengst. Wijzig de kaders en regels die voor het RVB gelden zodat zij daadwerkelijk Rijksvastgoed en -gronden voor de huisvesting van aandachtsgroepen kan (her)ontwikkelen. Stel daarvoor ook middelen beschikbaar. Equipeer het RVB zo goed mogelijk om de maatschappelijke taak te kunnen uitvoeren door opdrachten te bundelen. Benut ook hun kennis en expertise.
- Benut de huisvestingswet om voorrang te geven aan bepaalde groepen, het afstemmen van benodigde woonvormen en de spreiding in een gemeente en regio. Stuur ook op doorstroming middeninkomens.
- Ontwikkel een flexibele schil voor spoedzoekers op de woningmarkt waar tijdelijk onderdak kan worden gevonden. Hiervoor stellen gemeenten locaties en herontwikkelingsvastgoed beschikbaar.
- Voeg nieuwe woonvormen toe voor bijzondere groepen: tijdelijk wonen, tussenvoorzieningen (woonvarianten met beheer en begeleiding), wonen met zorg en woonvormen gericht op samenwonen. Maak hier duurzame afspraken over tussen gemeenten, corporaties en de zorg voor instroom, doorstroom en uitstroom.

FINANCIËN EN REGELGEVING

Aanbevelingen voor de langere termijn onder het thema financiën en regelgeving betreffen drie typen maatregelen:

1. Goed gedrag dient te lonen. Ontwerp een financieringssysteem voor zorg- en dienstverlening dat opgave volgend is.

- Koppel Wmo-middelen voor gemeenten aan de aanwezigheid van wonen met zorg voor aandachtsgroepen (opgave volgend budgetten).
- Maak een schuif tussen Wmo, Zvw en Wlz die meebeweegt met wijzigingen in het zorgstelsel (minder toegang tot de Wlz is meer Wmo-cliënten bijvoorbeeld).
- Zorg voor een persoonsvolgend Wmo-budget.

2. Ontwerp een structurele financiering voor notoire knelpunten.

- Ontwikkel een structurele regeling voor financiering van ontmoetingsruimtes, 'pantoffelplekken' en onrendabele toppen voor woningen voor aandachtsgroepen.
- Zorg voor structurele financiering voor bouwen met zorg.
- Neem prikkels weg die samenwonen/woningdelen belemmeren. Zorg voor andere vormgeving van de kostendelersnorm zodat deze minder een belemmering vormt om een woning te delen.
- Pas de huurtoeslagsystematiek aan zodat wonen in onzelfstandige wooneenheden niet langer wordt ontmoedigd.
- Zorg voor voldoende investeringsruimte om de onrendabele top op te vangen van woningen met huren tot aan de kwaliteitskortingsgrens en tot aan de eerste aftoppingsgrens.
- Zorg voor regelgeving die lange termijn in huur en huurcontracten garandeert.

3. Geef corporaties ruimte om sociale woningvoorraad toe te voegen en wijken met gemengde opbouw mogelijk te maken.

- Zorg voor structurele financiering voor bouwen met zorg.
- Schaf de verhuurdersheffing (deels) af, zet meer in op projectsubsidies voor nieuwe concepten en verruim daarmee de financiën van woningcorporaties. Verbind hieraan prestatieafspraken tussen Rijk en corporaties over concrete aantallen te bouwen woningen en de zorg voor een woonvoorraad die toereikend is voor zowel regulier woningzoekenden met bepaalde inkomens als voor aandachtsgroepen.
- Geef woningbouwcorporaties meer ruimte dan alleen de beheerrol om meer aan de sociale invulling te doen zonder dat corporaties hierbij de taken van bijvoorbeeld en zorg- en welzijnsorganisaties gaan overnemen.
- Schaf de markttoets definitief af, zodat corporaties lange-termijnplannen voor gemengd bouwen kunnen ontwikkelen en uitvoeren.

VEERKRACHTIGE WIJK

Op dit moment is er sprake van grote tekorten aan sociale huurwoningen en een steeds lagere mutatiegraad (de nieuwbouw duurt lang en levert jaarlijks maar kleine toevoegingen). Ook is de instroom in steeds grotere mate kwetsbaar (60% heeft een inkomen uit overdracht), zijn de doorstroommogelijkheden beperkter en woningen waarvoor corporaties een lage huur rekenen zijn te vaak gesitueerd in eenzijdige wijken. Resultaat is dat corporaties aandachtsgroepen, die vaak alleen een goedkope sociale huurwoning kunnen huren, vaker moeten huisvesten in wijken waar de draagkracht al laag is. De komende vijf jaar (zo niet langer) zal de schaarste toenemen. Daarmee zal verergeren de problematiek, met mogelijk grote maatschappelijke gevolgen voor wijken en wijkbewoners met een eenzijdige samenstelling. Voor de toewijzing van woningen aan aandachtsgroepen zijn we in grote mate afhankelijk van woningen die vrijkomen in de bestaande voorraad.

Om wijken leefbaar en veerkrachtig te houden is het volgende van belang:

- Bouw gemengd (laag-middel-hoge prijzen). Hier is een actieve rol van de gemeente nodig naar marktpartijen. Laat corporaties ook in populaire gebieden bouwen en zorg dat marktpartijen ook voor de markt bouwen in wijken met hoge concentraties corporatiewoningen.
- Maak slim toewijzen mogelijk (op wijk-, straat-, complex- of portiekniveau) vooral in de wijken en complexen waar de grens bereikt is (slechte leefbaarheid en te weinig draagkracht).
- Meng dragende en vragende bewoners op wijk- en complexniveau en doe dit consequent in heel Nederland. Wees terughoudend met woningtoewijzing aan aandachtsgroepen in wijken waar de veerkracht onder druk staat. Zorg dus zoveel mogelijk voor een juiste mix van aandachtsgroepen in een buurt of wijk en huisvest ze met voorrang in draagkrachtige wijken.
- Zet zo nodig de 'Wet Bijzondere Maatregelen Grootstedelijke Problematiek' in.
- Zet in op een lokale aanpak waar op wijkniveau (sociale) wijkteams van gemeenten, woningcorporaties, politie en zorg- en welzijnsinstellingen in samenwerking aan zet zijn. Maak daarbij gebruik van hulpmiddelen (zoals de leefbaarheidskaartjes van Aedes) en geef vanuit het Rijk regie en kaders mee. Geef voldoende beleidsvrijheid zodat deze partijen gezamenlijk kunnen beslissen over toewijzing van woonruimte voor aandachtsgroepen.
- Maak uitruil van 'opgaven' tussen gemeenten mogelijk, stimuleer dat en houd daarbij oog voor de eigenheid en kracht van specifieke regio's.



Opdracht werkgroep

Startnotitie Interbestuurlijke werkgroep beleid huisvesting aandachtsgroepen

Datum: 16 maart 2021

Aanleiding

In het DG-overleg sociaal domein van 15 december is gesproken over het instellen van een Interdepartementale en interbestuurlijke werkgroep versterking beleid aandachtsgroepen. Er is een brede consensus over het doel van de werkgroep: het versterken en daarmee verbeteren van het beleid ten aanzien van de huisvesting van aandachtsgroepen. Insteek is dat er beter rekening wordt gehouden met de onderlinge gevolgen van het beleid en daarbij wordt gekeken naar elkaar tegenwerkende prikkels in het systeem. Het gaat hierbij zowel om de beleidsdoelen van BZK om onder meer het woningtekort terug te dringen als ook de beleidsdomeinen van andere departementen als zorg, inkomenszekerheid, onderwijs, veiligheid en integratie. Daarbij worden de gevolgen van het beleid voor gemeenten en woningcorporaties in ogenschouw genomen.

Probleemanalyse

Politiek, bestuurlijk en maatschappelijk is er in toenemende mate aandacht voor het gebrek aan adequate huisvesting, en de gevolgen daarvan, voor een aantal groepen die bijzondere woonbehoeften hebben. Deze bijzondere woonbehoefte zit bijvoorbeeld in het type huisvesting (specifiek soort woning of woonvorm), de betaalbaarheid van de huisvesting, op wat extra nodig is aan begeleiding en zorg en op het draagvlak in de buurt. Meestal gaat een om een combinatie van bovenstaande factoren. Geschikte huisvesting is voor deze groepen bovendien vaak van belang voor het kunnen voorzien in de behoefte aan zaken als de juiste ondersteuning, begeleiding, zorg, participatie en veiligheid. Naast de zorgen over de huisvesting ontbreekt het aan een coherente aanpak van beleid gericht op specifieke groepen in de samenleving. De zorg voor de huisvesting van de diverse aandachtsgroepen en de bijkomende problematiek komt samen bij de gemeenten en woningcorporaties. Het gebrek aan een coherente aanpak vanuit de ministeries bemoeilijkt de aanpak op het gemeentelijke niveau.

BZK is gestart met verbetering van het huisvestingsbeleid van aandachtsgroepen, in samenwerking met andere departementen en gemeenten. Maar er ligt tevens een sterke relatie met het beleid van andere departementen gericht op deze groepen. Bepaalde beleidswijzigingen bij departementen hebben invloed op de behoefte aan huisvesting. Zo hebben we de afgelopen jaren gezien dat beleid om ouderen langer zelfstandig thuis te laten wonen ervoor zorgt dat de mutatiegraad in de sociale woningvoorraad lager ligt. Door ambulantiseringbeleid voor mensen met een begeleidingsbehoefte nam de vraag naar betaalbare huisvesting toe. Gemeenten zijn ook soms terughoudend om extra huisvesting voor deze doelgroepen toe te voegen: zij vrezen bij sommige groepen een extra beroep op middelen voor bijstand en/of Wmo te kunnen verwachten. We zien ook dat het beleid om achterstanden bij de huisvesting van statushouders in te lopen tegen grenzen aanloopt bij gemeenten en woningcorporaties als het gaat om de beschikbaarheid van voldoende woonruimte.

Beleid van verschillende departementen gericht op dezelfde groepen sluit dus niet goed op elkaar aan. Dit doet afbreuk aan de effectiviteit van het beleid, leidt in een aantal gevallen tot verkeerde prikkels of avers gedrag en/of een gebrek aan instrumenten om coherent beleid te voeren zowel op landelijk als op gemeentelijk niveau. Een gebrek aan huisvesting is hierbij niet het einde van het verhaal, omdat huisvesting samenhangt met mogelijkheden om benodigde zorg, ondersteuning, begeleiding, veiligheid e.d. te bieden. Op een krappe woningmarkt is deze problematiek extra urgent. De aandacht voor de problematiek richt zich vaak op specifieke groepen, maar omdat deze groepen met elkaar concurreren om, en samenkomen in, dezelfde schaarse huisvesting is het wenselijk om het beleid voor deze groepen in samenhang te bezien.

Doel en taak

Doel van de werkgroep is: het versterken en daarmee verbeteren van het interdepartementale en interbestuurlijke beleid ten aanzien van de huisvesting van aandachtsgroepen. Het gaat hierbij zowel om de beleidsdoelen van BZK om onder meer het woningtekort terug te dringen als ook de beleidsdomeinen van andere departementen als zorg, inkomenszekerheid, onderwijs, veiligheid en integratie. Tevens worden de gevolgen van het beleid voor gemeenten in ogenschouw genomen.

De werkgroep heeft als taak om een adviesrapport op te stellen met voorstellen voor:

- nieuwe werkwijzen die tot verbeterde samenwerking leiden, niet alleen tussen departementen maar ook met medeoverheden in het geval van gedecentraliseerd beleid, en
- mogelijke aanpassingen in de stelsels waardoor het bereiken van verschillende beleidsdoelen beter op elkaar aansluiten.

De werkgroep brengt hierbij in kaart op welke aspecten ten aanzien van het beleid van aandachtsgroepen versterking nodig is om te komen tot integrale beleidsvorming, waarbij de samenhang met huisvesting meegewogen wordt. Het rapport bevat concrete aanbevelingen en een financiële uitwerking.

Concrete onderzoeksvragen

- Welke doelen, ambities en agenda's zijn er op dit moment voor de diverse doelgroepen? Wie zijn daarbij betrokken (actoren/coalities/stakeholders)? Wie doet wat (rolverdeling/regie/sturingsprincipes/governance)? Waarmee doen we dat (instrumenten/middelen)? Wat weten we over de (ontwikkeling) in de omvang van de verschillende aandachtsgroepen, de huisvestingsbehoefte en de mate waarin daarin kan worden voorzien? Is er sprake van regie en coördinatie op niveau van het Rijk en/of gemeenten over de verschillende aandachtsgroepen heen?
- Welke prikkels en mechanismen zijn er nu die elkaar interdepartementaal en interbestuurlijk tegenwerken? Hoe zijn deze prikkels in het beleid terecht gekomen? Waren dit bewuste keuze of onvoorziene effecten? Hoe heeft de afstemming over deze effecten plaatsgevonden? Is voldoende ruimte voor reflectie en herbezinning om het beleid bij te stellen?
- Hoe pakt het huidige beleid uit in de praktijk? Leidt het beleid ertoe dat er voldoende aandacht is voor alle aandachtsgroepen gezamenlijk? Als dat niet zo is, wat zijn dan de gevolgen voor de aandachtsgroepen als zodanig als ook voor de betrokken partijen (departementen en gemeenten)?
- Gegeven de antwoorden op de vorige vragen, wat kunnen we leren van de wijze waarop interdepartementaal en interbestuurlijk beleid nu wordt gevoerd ten aanzien van de diverse doelgroepen? Tot welke aanbevelingen leidt dit voor het te voeren beleid in het volgend kabinet?

Streven is om het adviesrapport voor het zomerreces van de Tweede Kamer af te ronden. Er van uitgaande dat de kabinetsformatie dan nog loopt, kan het advies een agenderende rol spelen. Het geven van een kabinetsreactie is voorbehouden aan het nieuwe kabinet.

Afbakening

Het beleid rond aandachtsgroepen betreft diverse departementen en beleidsterreinen, maar ook de aandachtsgroepen zelf zijn in de loop der tijd steeds meer uitgebreid.

Onder het woonbeleid voor aandachtsgroepen valt de huisvesting van studenten, ouderen, arbeidsmigranten, uitstromers uit intramurale settingen zoals beschermd wonen, GGZ, maatschappelijke opvang (dak- en thuisloze jongeren in het bijzonder), statushouders, en woonwagewoners. De gemene deler is dat de huisvesting van deze groepen zowel extra aandacht behoeft als politieke aandacht genereert. Die aandacht kan zich richten op het (tekort aan) aanbod van huisvesting voor deze groepen, het **type huisvesting** (specifiek soort woning of woonvorm), de **betaalbaarheid** van de huisvesting, op **wat extra nodig is** aan begeleiding en zorg en op de onrust die huisvesting van deze groepen kan veroorzaken in een buurt (**draagvlak en draagkracht in de buurt**). Meestal gaat een om een combinatie van bovenstaande factoren.



Om te komen tot een afbakening wordt het project gericht op aandachtsgroepen waar nu specifiek beleid voor is ontwikkeld vanuit BZK om de huisvestingsproblematiek van deze groepen aan te pakken:

- Ouderen met een zorgbehoefte
- Studenten
- Arbeidsmigranten met laagopgeleid/laagbetaald werk (geen kennismigranten)
- Dak- en thuisloze mensen
- Statushouders
- Mensen die uit een intramurale situatie komen (bijv. GGZ)
- Woonwagenbewoners

Daarbij worden de beleidsterreinen betrokken die noodzakelijk zijn voor een coherente aanpak gericht op deze groepen:

- | | |
|-----------------------------|------|
| • Wonen en Woningbouw | BZK |
| • Leefbaarheid | BZK |
| • Ouderenzorg | VWS |
| • GGZ | VWS |
| • Studenten | OCW |
| • Migratie | JenV |
| • Arbeidsmigratie | SZW |
| • Inkomensondersteuning | SZW |
| • Inburgering en integratie | SZW |

Uiteraard kunnen geleerde lessen uit dit project breder worden toegepast op het verbeteren van samenhang in beleid gericht op andere groepen in de samenleving. Ouderen als aandachtsgroep zijn veel breder te definiëren dan alleen mensen met een zorgbehoefte, met name in het perspectief van de woningmarkt. Het vergroten van de verhuismobiliteit van ouderen biedt vele kansen voor andere groepen woningzoekenden. Dit is echter met name relevant voor het woonbeleid zelf en kent in mindere mate brede raakvlakken met andere beleidsdepartementen (hoewel die er wel degelijk zijn, denk aan de inkomensnormen van de AOW). Voorstel is daarom om hier focus aan te brengen.

Een aantal van de genoemde aandachtsgroepen bevindt zich aan de onderkant van de samenleving met vele andere mensen die met een deels overlappende problematiek te maken hebben, zoals een laag inkomen, weinig opleiding, werkloosheid, schuldenproblematiek, een ongezonde leefstijl en een slechte leefomgeving. De werkgroep richt zich uitsluitend op beleid dat direct gevolgen heeft voor huisvesting, of daar direct gevolgen van ondervindt.

Inrichting

De werkgroep heeft een onafhankelijk voorzitter, daarmee waarborgen we dat met een open houding invulling wordt gegeven aan de opdracht van de werkgroep. De werkgroep bestaat verder uit (directeuren van) ministeries die beleid voeren rondom de huisvesting van aandachtsgroepen (BZK, JenV, OCW, SZW en VWS), een vertegenwoordiging vanuit gemeenten en VNG vanwege de verantwoordelijkheid voor wonen en aandachtsgroepen en (de algemeen directeur) van AEDES als vertegenwoordiger van woningcorporaties die zorgen voor betaalbare huisvesting. De werkgroep komt medio maart bijeen en vergadert minimaal éénmaal per maand.

De werkgroep heeft een secretariaat dat bestaat uit maximaal twee (senior/coördinerend) beleidsmedewerkers per ministerie en enkele beleidsmedewerkers van gemeenten, VNG en AEDES. BZK levert de secretaris. Indicatief wordt uitgegaan van een inzet van 2 dagen per week. Het secretariaat komt minimaal wekelijks bijeen en verder zo vaak als nodig. Het secretariaat wordt in staat gesteld om onafhankelijk (zonder last of ruggenspraak) te werken aan de opdracht. Het secretariaat kan rekenen op tijdige informatie en input in ieder geval vanuit de ministeries. De ministeries en VNG regelen intern de inbreng ten behoeve van de werkgroep en het secretariaat.

Voor de kwaliteit, het draagvlak en de impact van het adviesrapport is het wenselijk om regelmatig in contact te staan met een externe klankbordgroep zowel op bestuurlijk als op beleidsmatig en inhoudelijk niveau. Dit betekent dat de klankbordgroep zowel bestaat uit bestuurders als deskundigen uit een breed maatschappelijke veld.

Aanpak en planning

Gezien de opdracht en de onderzoeksvragen bestaat de aanpak uit vier fasen. Er is maandelijks een overleg met de werkgroep zodat er tijdig bijsturing en afstemming mogelijk is.

In **FASE 1** zorgt het secretariaat voor een uitwerking van de eerste twee onderzoeksvragen. Per aandachtsgroep worden de vragen uitgewerkt in tripartiete samenwerking tussen het departement dat voor de aandachtsgroep primair verantwoordelijk is, BZK als verantwoordelijk departement voor wonen en interbestuurlijke verhoudingen en gemeenten/VNG. De vraag over regie over de aandachtsgroepen heen wordt gezamenlijk in het secretariaat beantwoord. Het resultaat is een eerste deelrapport dat ingevoegd kan worden in het eindrapport.

→ Planning: maart/april

In **FASE 2** wordt de derde onderzoeksvraag uitgewerkt. Dit gebeurt in interactie met de klankbordgroep en eventuele enkele ronde tafels. Het resultaat is een tweede deelrapport.

→ Planning: april/mei

In **FASE 3** werkt het secretariaat de vierde onderzoeksvraag uit. Hierop volgt een consultatie met de klankbordgroep. Resultaat is een derde deelrapport.

→ Planning: mei/juni

In **FASE 4** worden de deelrapporten samengebracht in één adviesrapport.

→ Planning: juni/juli

BZK levert de ondersteuning bij de communicatie over de werkgroep en de presentatie van het rapport. Het streven is om voor het zomerreces het adviesrapport klaar te hebben.



Overzicht lopende trajecten

Vanuit het Rijk lopen, vaak samen met de medeoverheden en andere partijen, diverse bestuurlijke trajecten, actieplannen en aanjaagteams gericht op specifieke aandachtsgroepen op de woningmarkt:

- Langer Thuis (VWS en BZK), Taskforce Wonen en Zorg (VWS, BZK, VNG, met Aedes en Actiz) en bestuurlijke afspraken Wonen en Zorg (AEDES, ActiZ, Taskforce Wonen en Zorg, ZN, BZK, VWS) gericht op ouderen.
- De meerjarenagenda beschermd wonen en maatschappelijke opvang, de brede aanpak dak- en thuisloosheid 'Een (t)huis, een toekomst' met bestuurlijke boegbeelden en Expertteam weer Thuis (RVO), en het Actieprogramma Dak- en thuisloze Jongeren (VWS, SZW, BZK).
- Interdepartementaal Projectteam Bescherming Arbeidsmigranten (SZW, BZK).
- Actieplan Studentenhuisvesting (BZK, OCW).
- Landelijke regietafel migratie en integratie (BZK, JenV, SZW, VNG, IPO, Rijksheren, COA), bestuurlijk aanjager huisvesting statushouders.
- Ondersteuningsprogramma uitvoering Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid.
- Stimuleringsprogramma Flexwonen.



Bronnenlijst

- ABF Research (19 februari 2021). [Verkenning wonen met zorg 2020-2040](#).
- Advies Commissie Toekomst beschermd wonen (11 november 2015). [Van beschermd wonen naar een beschermd thuis](#).
- Alzheimer Nederland (februari 2021). [Factsheet cijfers en feiten over dementie](#).
- CBS (23 augustus 2021). [Aantal daklozen sinds 2009 meer dan verdubbeld](#).
- CBS (7 april 2020). [Migrantenmonitor 2018](#).
- CBS (24 januari 2020). [Vervolgonderzoek daklozenstatistiek 2009-2018](#).
- Cebon (26 januari 2021). Moeilijk plaatsbaren Utrecht. Maatschappelijke kosten huidige carrousel en mogelijke baten alternatieve aanpak.
- Companen (november 2020). [Taak en rol corporaties bij huisvesting ouderen](#).
- Denkwerk (juli 2020). [Publiek en effectief, het kan!](#)
- Dijke, L. van en Frings, B. (2021). Brief aan de formateur 'Een (t)huis, een toekomst'.
- Ecorys, ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (10 november 2020). [Rapport sociaal beheer in geclusterde woonvormen](#).
- Expertisecentrum Flexwonen (geen datum). [Helpt bij tot stand brengen van betere huisvesting](#).
- Gemeente Den Haag (26 mei 2021). [Oproep Burgemeesters Dicht de Kloof!](#)
- I&O Research, KAW, ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (8 april 2020). [Verkenning rollen van de overheid op de woningmarkt. Rolverdeling tussen Rijk, provincies, regio's en gemeenten](#).
- Kences (5 november 2020). [Landelijke monitor studentenhuisvesting 2020](#).
- Kriens, J. (19 juni 2019). Brief aan de leden en raad: regionale samenwerking gemeenten en zorgverzekeraars.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (5 oktober 2017). [Actieplan studentenhuisvesting 2018-2021](#).
- Nederlands Jeugdinstituut (22 april 2020). [Voorkom dakloosheid jongere na stoppen jeugdzorg](#).
- Nederlandse School voor Openbaar Bestuur (2018). [Effectief sturen met multi-level governance](#).
- Nibud (13 september 2019). [Inkomenscriteria voor huurders en kopers](#).
- Overheid van nu (10 september 2020). [Rapport Studiegroep Interbestuurlijke en Financiële Verhoudingen](#).
- Overheid van nu (10 september 2020). [Als één overheid – eindrapport studiegroep gepresenteerd](#).
- Pharos (20 januari 2020). [Zorgen om kinderen uit Midden- en Oost-Europese EU landen](#).
- Platform31 (nog uit te geven, 2021). [Beter benutten Bestaande woningbouw. Onderzoek naar belemmeringen en kansen](#).
- Platform31 (september 2020). [Flexwonen als opstap naar zelfstandig wonen](#).
- Platform31 (juni 2019). [Souterrain van het wonen](#).
- Platform31 (januari 2018). [De magic mix als zachte landing in de wijk](#).
- Programma Sociaal Domein (17 augustus 2020). [Geen huurwoning, wel dure noodopvang](#).
- Programma Langer Thuis (geen datum). [www.programmalangerthuis.nl](#).
- Raad voor het Openbaar Bestuur (11 mei 2021). [Adviesrapport Rol nemen, ruimte geven. De rol van het Rijk bij interbestuurlijke samenwerking](#).
- RIGO (28 juni 2019). [Onzelfstandige kamerverhuur](#).
- RIGO (26 maart 2019). [Stand van de woonruimteverdeling](#).
- Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (6 april 2021). [Expertteam woningbouw](#).
- Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (30 maart 2021). [Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties](#).
- Rijksoverheid (9 juni 2021). [Kamerbrief voortgang versnelling woningbouw](#).
- Rijksoverheid (31 mei 2021). [Kamerbrief aanpak huisvesting aandachtsgroepen](#).
- Rijksoverheid (1 april 2021). [Kamerbrief stand van zaken implementatie aanbevelingen arbeidsmigratie maart 2021](#).
- Rijksoverheid (1 april 2021). [Stand van zaken implementatie advies Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten](#).
- Rijksoverheid (1 januari 2021). [Monitor Ouderenhuisvesting 2020](#).
- Rijksoverheid (31 december 2020). [De Staat van de Corporatiesector 2020](#).
- Rijksoverheid (9 november 2020). [Kamerbrief over adviesrapporten over langer thuis kunnen wonen bij zorg](#).

Rijksoverheid (6 november 2020). [Samen onder dak: belemmeringen voor bijstandsgerechtigden om woonruimte te delen.](#)

Rijksoverheid (30 oktober 2020). [Kamerbrief tweede advies Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten.](#)

Rijksoverheid (30 oktober 2020). [Geen tweederangsburgers. Aanbevelingen om misstanden bij arbeidsmigranten in Nederland tegen te gaan.](#)

Rijksoverheid (29 oktober 2020). [Landelijke stand van het land- Doortontwikkeling beschermd wonen en maatschappelijke opvang.](#)

Rijksoverheid (3 juli 2020). [Kamerbrief over bestedingsruimte en opgaven voor woningcorporaties.](#)

Rijksoverheid (23 juni 2020). [Kamerbrief voortgang Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting.](#)

Rijksoverheid (30 juni 2020). [Opgaven en middelen corporatiesector.](#)

Rijksoverheid (16 juni 2020). [Kamerbrief Staat van de woningmarkt 2020.](#)

Rijksoverheid (2 juni 2020). [Aanbiedingsbrief bij rapporten herijking gemeentefonds.](#)

Rijksoverheid (20 april 2020). [Brede maatschappelijke heroverwegingen 7: Ruimte voor wonen.](#)

Rijksoverheid (21 januari 2020). [Werkplan 2020 Taskforce Wonen en Zorg.](#)

Rijksoverheid (28 april 2020). [Kamerbrief over regionale opgaven en contouren plan van aanpak dak- en thuisloosheid.](#)

Rijksoverheid (20 april 2020). [Brede maatschappelijke heroverweging 14: Naar een wendbare migratieketen.](#)

Rijksoverheid (29 mei 2019). [Kamerbrief over stimuleringsaanpak Flexwonen.](#)

Rijksoverheid (28 februari 2019). [Grondwet voor het Koninkrijk der Nederlanden, na de wijziging van 2018.](#)

Rijksoverheid (10 oktober 2017). [Regeerakkoord 2017: Vertrouwen in de toekomst.](#)

Schuldenlab070 (geen datum). [Pilot Doorbraakhypotheek start met vijf huishoudens.](#)

SEOR, Erasmus School of Economics (9 oktober 2020). [Arbeidsmigranten in Zuid-Holland: ontwikkeling in aantal en herkomstlanden.](#)

Sociaal Economische Raad (19 juni 2020). [Verkenning: zorg voor de toekomst. Over de toekomstbestendigheid van de zorg.](#)

Sociaal Cultureel Planbureau (31 mei 2021). [Voorzieningen in 3D.](#)

Syntus Achmea (september 2019). [ESG Strategie. Beleggen met betekenis.](#)

Tweede Kamer (14 mei 2020). [Brief minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties: Duurzame ontwikkeling en beleid Woningcorporaties.](#)

Tweede Kamer (17 mei 2021). [Brief minister van Sociale Zaken en Werkgelegenheid: Verkenning andere vormgeving kostendelersnorm.](#)

Wetenschappelijk Raad voor het Regeringsbeleid (14 december 2020). [Samenleven in verscheidenheid. Beleid voor de migratiesamenleving.](#)

Raad voor Volksgezondheid & Samenleving (20 april 2020). [Herstel begint met een huis.](#)

Wetenschappelijk Raad voor het Regeringsbeleid (14 december 2020). [Samenleven in verscheidenheid. Beleid voor de migratiesamenleving.](#)

Wetenschappelijk Raad voor het Regeringsbeleid (20 april 2017). [Weten is nog geen doen. Een realistisch perspectief op redzaamheid.](#)

Vastgoedmarkt.nl (19 november 2020). [Voorrang in woonproject Syntus voor wie sociale huurwoning achter zich laat.](#)

Vereniging Nederlandse Gemeenten (mei 2021). [Wegwijzer gemeentelijk woonwagen- en standplaatsbeleid.](#)

Vereniging Nederlandse Gemeenten (22 januari 2020). [Veerkracht in het corporatiebezit. De update: een jaar later, twee jaar verder...](#)

Vereniging Nederlandse Gemeenten (12 juni 2019). [Ledenbrief: regionale samenwerking gemeenten en zorgverzekeraars.](#)

Vereniging Nederlandse Gemeenten (31 augustus 2018). [Werkwijzer medisch noodzakelijk verblijf GGZ.](#)

Vereniging Nederlandse Gemeenten (11 november 2015). [Van beschermd wonen naar een beschermd thuis.](#)

Voor de Jeugd (geen datum). [www.voordejeugd.nl.](#)

Woonwagenwijzer (geen datum). [www.woonwagenwijzer.nl.](#)



Lijst geraadpleegde personen

Alette Broekens	Adviseur Sociaal Medische Basiszorg GGD Haaglanden
Anemoon van Dijk	Manager bijzondere woonconcepten en huisvesting bijzondere doelgroepen Mitros
Anja van Driel	GGZ Delfland
Anke Jansen	Stuurgroep Housing First Nederland
Anke van Hal	Hoogleraar duurzaam bouwen Nyenrode
Ankie van der Kruijs	Manager advies en ondersteuning woningcorporatie Talis
Anneke Nijhoff	Conceptontwikkelaar en compagnon FAME Groep
Anneke van der Vlist	Beleidsmedewerker Lederin
Annette Duenk	GGZ GHOR
Annelies Kroeskamp	Directeur Bestuur, Financiën en Regio's, ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Bas Holten	Strategisch Omgevingsmanager en Woonzorgwijzer Provincie Zuid-Holland
Bastiaan Bijloos	Deloitte/Platform Woonplek
Bastiaan Stafhorst	Manager strategie Mitros
Bert Frings	Boegbeeld aanpak dak- en thuisloosheid
Bianca van der Neut	Directeur en oprichter stichting Kamers met Aandacht
Carsten Herstel	Directeur-generaal Sociale Zekerheid en Integratie, ministerie Sociale Zaken en Werkgelegenheid
Cees van Boven	Bestuursvoorzitter Woonzorg Nederland
Chantal Duffels	Acquisitie analist woningen a.s.r. Real Estate
Chris Kuijpers	Directeur-generaal Bestuur, Ruimte en Wonen, ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Christine Carabain	Programmaleider Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP)
Cynthia Lionahr Vernie	Senior adviseur Gezondheid en Integratie, Sociaal Werk Nederland
Daan Tettero	Fondsmanager zorgvastgoedfonds Syntus Achmea
Diederik de Klerk	Procesmanager Geestelijke gezondheidszorg Nederland (GGZ)
Dorien Manting	Senior wetenschappelijk onderzoeker Planbureau van de Leefomgeving (Pbl)
Eddo Rats	Directeur Heimstaden
Elisa Bontrop	Beleidsadviseur wonen en zorgvastgoed IVBN
Elke van Doorn	Senior adviseur Expertisecentrum inclusief onderwijs
Eric Dorscheidt	Partner KokxDeVoogd
Erik Dannenberg	Voorzitter Divosa
Erna Lensink	Beleidsadviseur VluchtelingenWerk Nederland
Erwin Zwijnenburg	Bestuurder Woonkrachtio (Drechtsteden)
Esme Wiegman	Directeur Valente
Esther Lamers	Bestuurder Woonwaarts
Eveline Zoutewelle	The Class Foundation
Frank Hagelstein	Manager Actiz
Frank Uffen	Partner The Student Hotel
Fred Bunk	Beleidsadviseur wonen Gemeente Maastricht
Frederique Westenberg	Beleidsmedewerker Woonbond
George de Kam	Emeritus hoogleraar volkshuisvesting en grondmarkt, Rijksuniversiteit Groningen
Gertie Linssen	Accountmanager Geestelijke gezondheidszorg Nederland (GGZ) Breburg
Gertjan van der Baan	Directeur Verstedea en bestuurslid IVBN
Gertru Diender	Directeur sociaal domein, gemeente Leiden
Gijs Kremers	Beleidsadviseur VSNU
Hans Adriani	Voorzitter Taskforce Wonen en Zorg
Hans Mommaas	Directeur Planbureau van de Leefomgeving (Pbl)
Hella Masuger	Directeur Stichting Zwerfjongeren Nederland



Henk Kamp	Voorzitter Actiz
Henri de Groot	Professor regionaal economische dynamiek Vrije Universiteit Amsterdam
Henrike Klok	Roerganger Rochdale
Huub Wilbrink	Strategisch adviseur Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)
Ineke van Hooff	Voorzitter Valente
Inge Verhoef	Senior beleidsadviseur Provincie Zuid-Holland
Ingrid Buurstra	Provincie Friesland
Jaap Uijlenbroek	Bijzonder adviseur, Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Jacobine Geel	Voorzitter Geestelijke gezondheidszorg Nederland (GGZ)
Jan Nico Wigboldus	Manager wonen, gemeente Utrecht
Jantien Kriens	Bestuurlijk aanjager huisvesting statushouders
Jeanet Kullberg	Senior wetenschappelijk medewerker Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP)
Jenny Vermeeren	Woonstad Rotterdam
Jeroen Eisen	Acquisitie manager Altera
Jeroen Hoogteijling	Bestuurssecretaris Leger des Heils
Jeroen Pepers	Algemeen directeur AEDES
Jeroen van der Velden	Projectleider Platform31
Jetske Spruijt	Hoofd vastgoed Lister, bestuurslid Beter Wonen
Joep Thönissen	Voorzitter Vereniging Huisvesters Arbeidsmigranten
Johan van Iersel	Onderzoeker/bestuurder Infact
Jolien Groot	Onderzoeker wonen Planbureau van de Leefomgeving (Pbl)
Jos Bakker	Beleidsmedewerker Kences
Jozefine Hoft	Directeur Sociale Verhuurders Haaglanden
Jules van Dam	Bestuurder De Tussenvoorziening
Jurgen Verbeeck	Ouderenspsychiater en bestuurder Parnassia
Juul Reinking	Bestuurder Lister
Karin Schrederhof	Wethouder wonen, wmo, sport, armoede en schulden, gemeente Delft
Kay Neven	Manager De Tussenvoorziening
Laura van den Heuvel	Beleidsadviseur Kinderombudsman
Leen van Dijke	Boegbeeld aanpak dak- en thuisloosheid
Leonore Reijnen	Projectdirecteur Amvest
Lex Staal	Directeur Sociaal Werk Nederland
Liesbeth van Gent	Netwerkoördinator Geestelijke gezondheidszorg Nederland (GGZ)
Maartje van der Rijt	Senior beleidsadviseur Vereniging Gehandicaptenzorg Nederland
Manuel van der Hoek	Instituut Publieke Waarden
Marcel Mathijssen	Sociaal Werk Nederland
Margriet Schepman	Beleidsmedewerker Neprom
Marjolijn Olde Monnikhof	Adjunct-directeur Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP)
Mark Kuijpers	Managing director Greystar
Marleen Damen	Wethouder Gezondheid, Jeugdzorg & Welzijn, gemeente Leiden
Marlou Boers	Beleidsadviseur Actiz
Martin van Rijn	Voorzitter AEDES
Mathieu van Rooij	Beleidsadviseur Bouwend Nederland
Maxime Verhagen	Voorzitter Bouwend Nederland
Melanie Schmit	Voorzitter Housing First Nederland en programmamanager zorg Limor
Milo Schoenmaker	Bestuursvoorzitter Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)
Mohamed Acharki	Bestuurder Zayaz
Monique Tetteroo	Acquisitiemanager wonen en zorgfonds Bouwinvest
Nienke Boesveldt	Onderzoeker Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen, Universiteit van Amsterdam
Nol van Gerven	LSVb
Norbert Thijsen	Beleidsmedewerker wonen gemeente Maastricht
Oscar Dusschooten	Wethouder wonen en financiën, gemeente Tilburg
Petra Meijboom	Programmamanager Rijksvastgoedbedrijf
Penny Senior	Adviseur wonen en zorg Actiz
Pieter Hilhorst	Algemeen Directeur Interprovinciaal Overleg (IPO)
Rina Beers	Senior beleidsmedewerker Valente



Rutger Oolbekkink	Adviseur Urban Strategy Inbo Kansenmaker statushouders en opvang asielzoekers regio Utrecht-Amersfoort
Sander Schaap	Manager belangenbehartiging Vluchtelingenwerk NL
Simone Melis	Manager MIND
Stephan van der Meij	Teamhoofd Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)
Thijs van Mierlo	Landelijk Samenwerkingsverband Actieve bewoners
Tim Jongers	Adviseur Raad voor Volksgezondheid en Samenleving
Ton Wijnen	Clustermanager wonen en begeleiden Rooyse Wissel
Welmoed Hollemans	Beleidsmedewerker provincie Zeeland
Wim Reedijk	Directielid expertisecentrum flexwonen
Wim Saris	Directeur-generaal Straffen en Beschermen, ministerie Justitie en Veiligheid
Wim ter Beek	Coördinator/manager stichting VSW (samenwerkende woningcorporaties Apeldoorn) en coördinator stichting BWSA beheer woonwagendstandplaatsen Apeldoorn
Zeno Winkels	Directeur Woonbond

Samenstelling werkgroep en secretariaat

	Werkgroep	Secretariaat
Voorzitter / secretaris	Bernard ter Haar (ABD-Topconsult)	Richard Derksen (secretaris, BZK, directie Wonen) Anke Glasmeyer (co-secretaris, BZK, directie BFR) Louise van der Aart (rijkstrainee, BZK, directie Wonen)
BZK	Hans Ton (directeur Wonen)	Renée van Bommel (directie Woningbouw) Prescillia van Noort (directie Wonen)
JenV	Bart-Jan ter Heerdt (directeur Migratiebeleid) Frank Candel (programmadirecteur Forensische Zorg)	Liesbeth Remie (directie Regie Migratieketen) Isabelle Swerissen (directie Migratiebeleid) Anne Philipsen/ Maaïke Labree (directie Sanctietoepassing en Jeugd)
OCW	Feite Hofman (directeur Hoger Onderwijs en Studiefinanciering)	
SZW	Carry Goedhart (directeur Participatie en Decentrale Voorzieningen)	Elvira Quaden (directie ASEA)
VWS	Henk Reinen (plaatsvervangend directeur Maatschappelijke ondersteuning)	Rabia El Morabet Belhaj (directie Maatschappelijke ondersteuning)
VNG / Gemeenten	Ali Rabarison (directeur Beleid Inclusieve Samenleving, VNG) Max van Engen (directeur Wonen, Amsterdam) Jos Sprangers (directeur Vitale stad, Tilburg)	Sikko Bakker (VNG) Irene Houtsma (projectleider aandachts- groepen gemeente Tilburg) Renée Veldkamp (gemeente Nijmegen/ secretaris fysieke pijler G40) Liesbeth Berends (gemeente Den Haag/G4) Marleen Hin (gemeente Utrecht/G4) Hugo Bakkum (gemeente Amsterdam/G4)
AEDS	Jeroen Pepers (algemeen directeur)	Pieter van Hulten / Pieter Schippers
Schrijvers rapport		Helga Koper (KokxDeVoogd) Netty van Triest (Platform31)



Colofon

Een uitgave van
Interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen

Redactie
Secretariaat van de Interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen,
Helga Koper (KokxDeVoogd) en Netty van Triest (Platform31).

Ontwerp
VormVijf

Fotografie
Nadine van den Berg – pagina 13





Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties



Ministerie van Justitie en Veiligheid



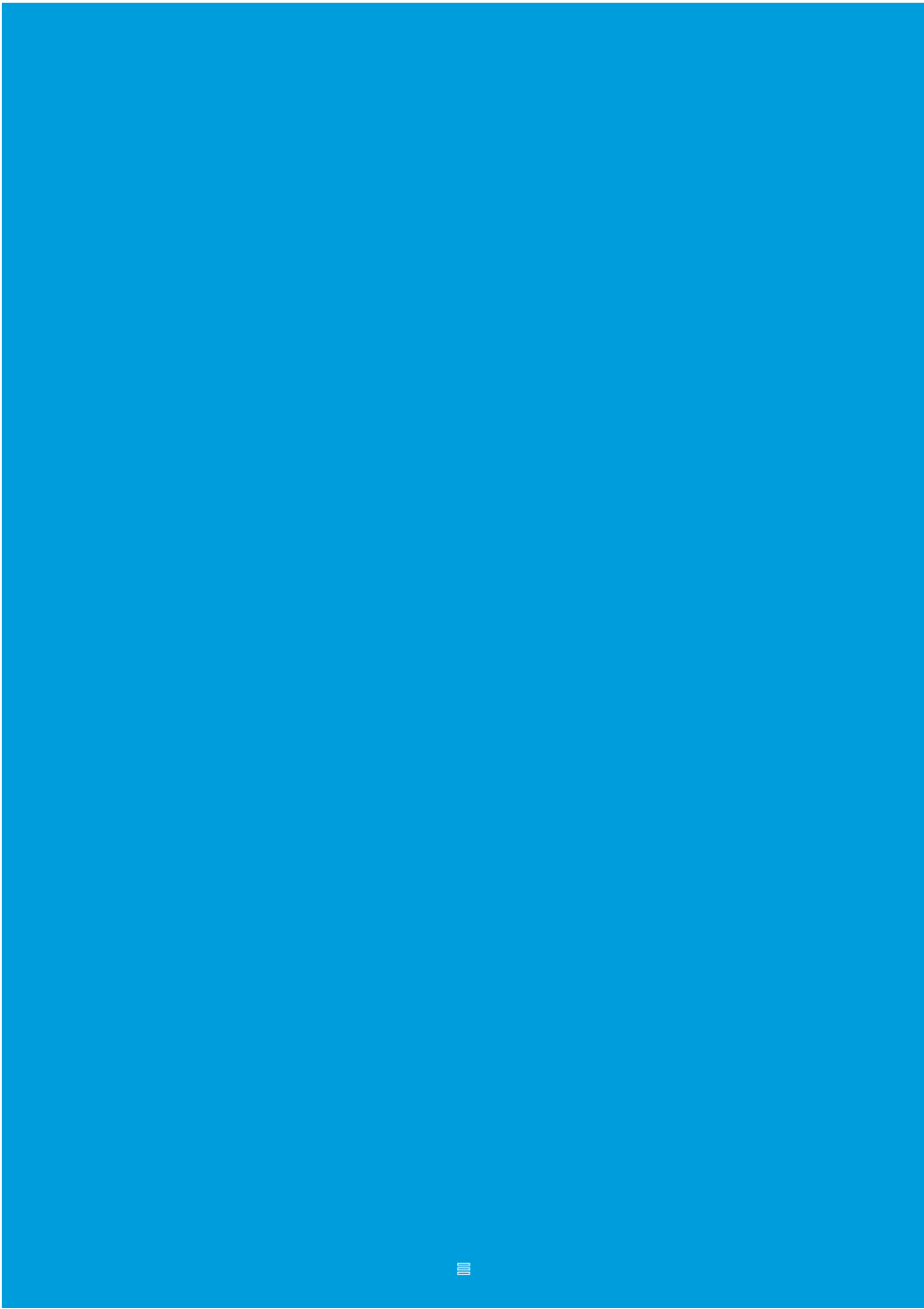
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap



Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid



Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport



Een uitgave van de interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen

Een thuis voor iedereen

8 juli 2021

Interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen

Een thuis voor iedereen

Adviesrapport van de interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen. Aandachtsgroepen zijn groepen mensen met minder kansen dan anderen op de woningmarkt. Bijvoorbeeld door hun behoefte aan een specifiek soort woning of woonvorm, wat zij kunnen betalen voor de huisvesting, wat extra nodig is aan begeleiding en zorg en het draagvlak in de buurt

Doel van het rapport

De aanleiding van het rapport is dat de huisvesting van aandachtsgroepen^[xx] onder druk staat. Het doel van de werkgroep was het versterken en daarmee verbeteren van het interdepartementale en interbestuurlijke beleid ten aanzien van de huisvesting van aandachtsgroepen. Het gaat hierbij zowel om de beleidsdoelen van BZK om onder meer het woningtekort terug te dringen als ook de beleidsdomeinen van andere departementen als zorg, inkomenszekerheid, onderwijs, veiligheid en integratie. De werkgroep had als taak om een adviesrapport op te stellen met voorstellen voor:

- Nieuwe werkwijzen die tot verbeterde samenwerking leiden, niet alleen tussen departementen maar ook met medeoverheden in het geval van gedecentraliseerd beleid, en
- mogelijke aanpassingen in de stelsels waardoor het bereiken van verschillende beleidsdoelen beter op elkaar aansluiten.

De centrale vraag is: Hoe zorgen we er, als één overheid, voor dat in Nederland iedereen in 2030 een prettig en betaalbaar (t)huis kan hebben en zo een basis heeft om een bestaan te kunnen handhaven of op te bouwen?

De ambitie: Voor iedereen is in 2030 een prettig en betaalbaar (t)huis beschikbaar.

Aanbevelingen

In het rapport worden twee type aanbevelingen gedaan.

1. **Een integraal spoedpakket** dat bestaat uit maatregelen waarop we op de korte termijn moeten doorpakken. Dit is een spoedpakket voor 2021/2022 voor maatregelen die geen uitstel dulden en bijdragen aan het realiseren van de ambitie.
2. **Een interbestuurlijke nationale samenwerkingsagenda** 'Een thuis voor iedereen' dat zorgt voor een structurele, integrale en interbestuurlijke samenwerking voor de komende tien jaar

Integraal spoedpakket

De belangrijkste aanbevelingen voor studentenhuisvesters:

- Blijf inzetten op het voorkomen van huisuitzettingen door huurachterstanden. Maak als gemeenten, woningcorporaties, en andere verhuurders goede afspraken over vroegsignalering van schulden of andere problemen. Pas maatwerk toe door huurders met een structurele inkomensdaling te bemiddelen naar meer passende woonruimte. Wijs huurders op de mogelijkheden voor huurtoeslag en andere inkomensondersteunende regelingen, zowel landelijke als lokale regelingen.
- Benut de bestaande woningvoorraad beter: samenwonen dient te lonen. Neem drempels weg die dat belemmeren, zoals de huidige vormgeving van de kostendelersnorm en introduceer prikkels die samenwonen stimuleren.
- Maak efficiënter bewonen van bestaand vastgoed mogelijk: door woningen te delen en te splitsen, optoppen, uitbouwen, het toestaan van bewoning van mantelzorgwoningen door niet-mantelzorgontvangers, inzet op doorstroming naar (deels nog te realiseren) middenhuur. Vermijd hierbij wel nieuwe perverse marktmodellen, zoals verkamering.
- Bevorder tijdelijke en flexibele huisvesting en tijdelijk gebruik van (voorlopig) ongebruikte locaties en gebouwen zonder woonbestemming.
- Stel als gemeente op korte termijn aan corporaties (betaalbare) locaties, leegstaande panden en andere herontwikkelings- en transformatielocaties beschikbaar in draagkrachtige wijken. Maak daarbij gebruik van de huidige coronasituatie waarbij veel vastgoed vrijkomt. Geef als gemeente ruimte om deze locaties voor een aanzienlijk deel te vullen met flexwoningen, versnel hiervoor de procedures door deze projecten met voorrang te behandelen.

- Stel voor alle gemeenten een ondergrens in voor de woonvoorraad die beschikbaar is voor mensen met lage inkomens waaronder mensen uit de aandachtsgroepen. Wij stellen een percentage van 30 voor, wat binnen vijf jaar bereikt moet worden.
- Besluit tot het instellen van een structurele woningbouwimpuls voor de bouw van betaalbare woningen. Maak een combinatie met een structureel volkshuisvestingsfonds zodat de middelen ook toereikend zijn voor het aanpakken van wijken in de 16 verstedelijkingsgebieden en andere wijken in Nederland waar de leefbaarheid onder druk staat.
- Besluit om structurele financiële ruimte te geven aan corporaties voor de ontwikkeling van voldoende sociale huurwoningen en om de leefbaarheid in wijken te verbeteren door (deels) afschaffing van de verhuurderheffing. Koppel hier harde resultaatafspraken aan waar corporaties aan worden gehouden. Geef corporaties de flexibiliteit die nodig is in de toewijzingsruimte en de woonruimteverdeling om zo tot een evenwichtigere verdeling van aandachtsgroepen te komen, ook in de meer draagkrachtige wijken. Zorg dat slim toewijzen mogelijk is dat twee kanten op werkt: meer sociale huur in veerkrachtige wijken en minder in sociaal zwakke wijken.
- Gebruik bij alle departementen dezelfde leeftijdscategorieën. Harmoniseer regels, toeslagen en uitkeringen voor jongeren van 21 tot 23 jaar. Jongeren onder de 21 jaar in een kwetsbare positie die niet terug kunnen vallen op inkomen uit werk, studiefinanciering of onderhoud door hun ouders, moeten op een eenvoudige manier voldoende bestaanszekerheid krijgen.
 - Verstrek jongeren uit deze groep van 18 t/m 20 jaar categoriaal bijzondere bijstand voor levensonderhoud, indien duidelijk is dat ouders niet in staat zijn om te voorzien in de onderhoudsplicht.
 - Vergroot de mogelijkheden voor het huren van woningen met een huur net boven de kwaliteitskortingsgrens voor kwetsbare jongeren uit deze groep van 18- tot 23-jarigen. Compenseer deze hogere lasten via de bijzondere bijstand zoals hierboven beschreven. Of maak afspraken met de woningcorporaties om voor deze doelgroep de huren te verlagen en compenseer hen daar financieel voor of pas de huurtoeslag hierop aan. Aanpassing van de huurtoeslag noopt tot stelselwijziging en biedt dus niet op korte termijn soelaas.
- Stimuleer meer aanbod van woonplekken voor de jongeren uit de groep van 18- tot 23-jarigen die zijn aangewezen op onzelfstandige woonruimte of zelfstandige woonruimte met een huurprijs tot aan de kwaliteitskortingsgrens, bijvoorbeeld doordat corporaties hen een tijdelijke huurkorting geven. Compenseer corporaties financieel voor deze huurkorting.
- Zorg ervoor dat in de huurtoeslagsystematiek een gelijk spelveld komt voor de realisatie van zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimte (kamers). Nu pakken de financiële prikkels vooral gunstig uit voor de realisatie van zelfstandige woonruimte, en zijn deze woonruimte na huurtoeslag soms goedkoper dan een kamer. Tegelijkertijd is er ook vanuit sociaal oogpunt veel behoefte aan de realisatie van meer onzelfstandige woonruimte die bovendien doelmatiger gebruik maakt van de ruimte.
- Maak meer gebruik van Friends-contracten of andere initiatieven zoals van de Stichting Kamers met Aandacht (zie kaders) om op korte termijn meer jongvolwassenen een dak boven het hoofd (of eigenlijk meer hoofden onder één dak) te bieden. Zorg er hierbij wel voor dat goed verhuurderschap geborgd is.

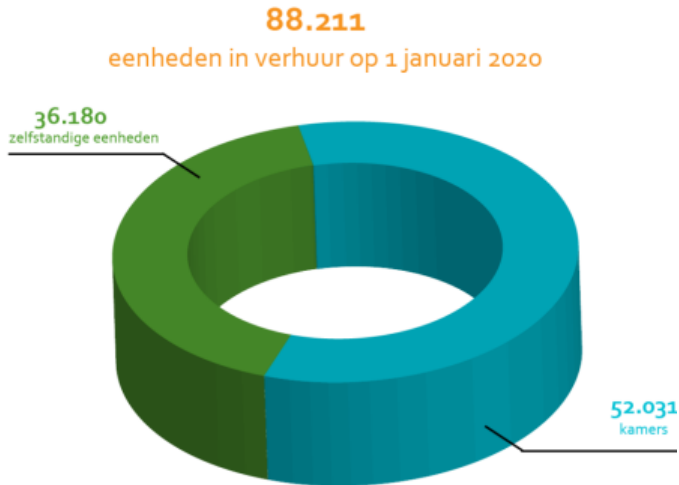
[xx] Studenten, arbeidsmigranten, dak- en thuislozen, ouderen, sociaal urgenten en dreigend daklozen, statushouders, uitstromers uit een intramurale situatie en woonwagenbewoners

Bron: <https://www.kences.nl/publicaties/een-thuis-voor-iedereen/>

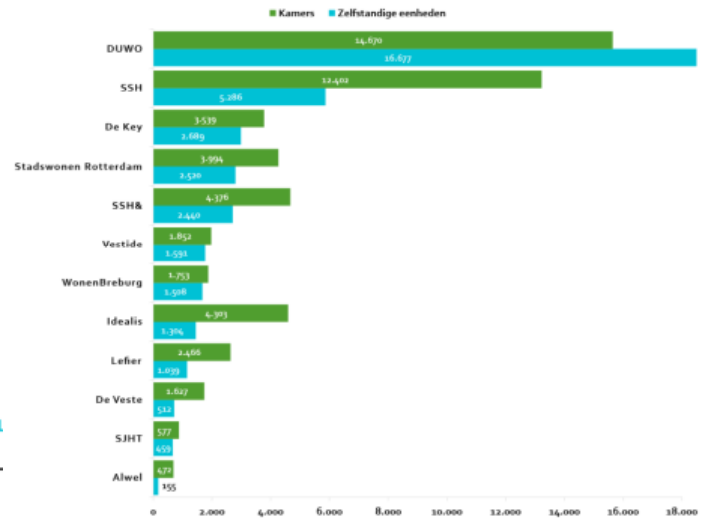
Cijfers & feiten

Kences is een samenwerkingsverband van **dertien sociale studentenhuysvesters** die ruim 88.000 eenheden verhuren verdeeld over heel Nederland.

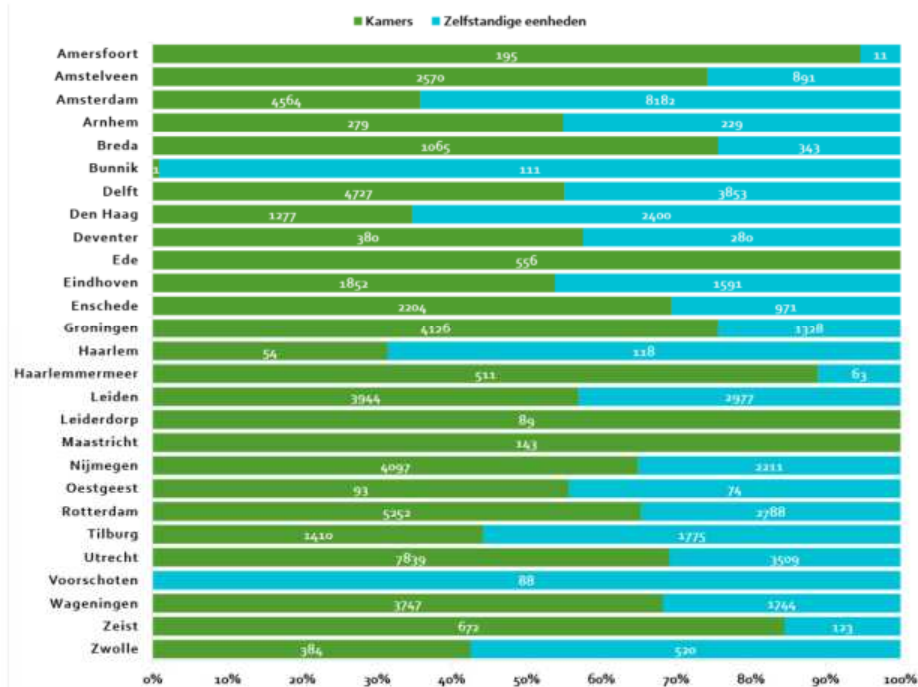
Kerncijfers Kencescorporaties



Aantal eenheden in verhuur per Kencescorporatie



Aantal eenheden in verhuur per gemeente



Bron: <https://www.kences.nl/cijfers-feiten/>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Datum: 22 december 2020

Onderwerp: Reactie op internetconsultatie over het Wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur

L.S.

Met interesse heeft Kences – de brancheorganisatie van sociale studentenhuisvesters – kennisgenomen over het Wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur. Kences wil op dit voorstel reageren als volgt.

Vooraf

Sinds invoering van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 per 1 juli 2016 is het op basis van een tijdelijke overeenkomst ex art. 7:271 lid 1, tweede volzin, BW verhuren van *zelfstandige woningen* door toegelaten instellingen slechts voor bepaalde doelgroepen mogelijk. Deze regeling is bij amendement vervat in artikel 48 lid 1 van de Woningwet.¹ De Minister heeft vervolgens doelgroepen aangewezen in art. 22a RTIV, waaronder (sub a) huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland of afkomstig vanuit het buitenland in Nederland werken of studeren. Met deze personen mag *geen* huurcontract worden aangegaan met een gebruik dat naar zijn aard slechts van korte duur is (art. 7:232 lid 2 BW io. art. 48 lid 1, tweede volzin, Woningwet).

Kences constateert dat deze regeling niet voldoet aan de wensen in de specifieke markt voor tijdelijke verhuur aan internationale studenten. Daarom behoeft deze regeling volgens Kences aanpassing. Omdat het ter consultatie gelegde wetsvoorstel ook voortborduurde op de Wet doorstroming huurmarkt 2015 en daarin aanpassingen zijn verwerkt mede naar aanleiding van wensen en signalen uit de praktijk is dit wetsvoorstel volgens Kences de juiste plaats om ook dit probleem aan te pakken. Kences zal daarom afsluiten met een concrete conceptwettekst die u in overweging wordt gegeven.

Inleiding

De leden van Kences zien het als hun maatschappelijke opdracht om (ook) internationale studenten te huisvesten. Dat deze doelgroep goed bediend wordt is noodzakelijk, omdat internationale uitwisseling van studenten bijdraagt aan onze kenniseconomie en internationale positie in de wereldeconomie.

Om die internationale studenten te huisvesten sluiten studentenhuisvesters daartoe overeenkomsten met de universiteiten en hogescholen in de steden waarin zij actief zijn. Die overeenkomsten houden grosso modo in dat de studentenhuisvesters voor die doelgroep

1. Kamerstukken II 2015/16, 34 373, nr. 18.

van internationale studenten woonruimtes gereserveerd houdt, opdat de onderwijsinstelling die woonruimte kan garanderen aan de internationale student.

De studentenhuisvesters achten deze werkwijze gerechtvaardigd en wenselijk, omdat de internationale student in een bijzondere doelgroep valt. Die student verschilt namelijk van de reguliere Nederlandse student doordat hij:

- a Hier te lande aankomt en onmiddellijk een woonruimte nodig heeft;
- b Praktisch niet in staat is om wachttijd op te bouwen bij een corporatie (al dan niet omdat de onderwijsinstelling de student daarvoor te laat tot het studieprogramma toelaat en de studentenhuisvester laat weten dat de betreffende student in aanmerking komt voor de gereserveerd gehouden woning);
- c Niet vanuit de huidige woonplaats in een ander land op zoek kan gaan naar huisvesting in de stad van de opleiding (deelname aan hospiteer- en kijkavonden is praktisch onmogelijk);
- d Sneller vatbaar is (gebleken) voor discriminatie op de lokale woningmarkt, omdat een internationale student in potentie minder snel wordt geaccepteerd in een woning met enkel Nederlandse studenten en andere (particuliere) verhuurders liever met Nederlandse huurders contracteren;
- e In zijn algemeenheid lastiger toegang tot voorzieningen vindt, door de geografische afstand en het niet spreken van de Nederlandse taal.

Deze argumenten gelden zowel voor een internationale student die hier te lande slechts een deel van een studie volgt (bijv. de Erasmus-student) als de internationale student die hier een volledig studieprogramma aanvangt (bachelor dan wel master). Die laatste groep kan dan aanspraak maken bij aanvang van het studieprogramma op een woning en kan dan vanuit die woning verder zoeken naar een definitieve woning in Nederland, waarna die woning weer beschikbaar komt voor een student uit de lichte van het volgende studiejaar.

Knelpunten in de huidige wet- en regelgeving

Sinds de Wet doorstroming huurmarkt 2015, die is ingegaan per 1 juli 2016, is het onder omstandigheden mogelijk om tijdelijke huurovereenkomsten te sluiten, waarvoor geen *huurbescherming* geldt, maar waarvoor wel de reguliere *huurprijsregelgeving* van toepassing is (art. 7:271 lid 1 BW). Indien een dergelijk tijdelijk contract wordt gesloten, bepaalt de wet *dwingendrechtelijk* dat de huurder die overeenkomst tussentijds mag opzeggen (met inachtneming van de geldende opzegtermijn, in de praktijk meestal één maand).

Voor studentenhuisvesters is tussentijdse opzegging door de huurder niet aanvaardbaar, indien het gaat om een internationale student die gebruik maakt van voor hem specifiek gereserveerde woonruimte uit hoofde van een daartoe met de onderwijsinstelling gesloten overeenkomst. Voor studentenhuisvesters dreigt dan namelijk tussentijdse leegstand, omdat de betreffende woning voor een volgende lichte internationale studenten gereserveerd moet blijven. Deze lichte komt normaliter voor ieder semester of jaar naar Nederland. Leegstand van schaarse sociale woonruimte is maatschappelijk niet aanvaardbaar. Bovendien geldt – afhankelijk van de precieze afspraken met de

onderwijsinstelling – een financieel risico van misgelopen inkomsten in de vorm van huurderiving. Onderwijsinstellingen willen zich in de praktijk liever niet verbinden aan het leegstandrisico, omdat gelden die bestemd zijn voor onderwijs- en onderzoek dan naar leegstand van woningen vloeien.

Het is in de praktijk niet mogelijk om, indien een huurder tussentijds zou opzeggen, die woning in de periode van frictieleegstand te verhuren. De woning blijft immers gereserveerd voor de nieuwe lichter studenten, waardoor de woning tegen die tijd hoe dan ook vrij moet zijn. Daarbij zijn dit vrijwel altijd woningen met een hoog serviceniveau; gemeubileerd en voorzien van allerlei inventaris (tot het beddengoed aan toe). Woningzoekenden zijn niet in de markt om een aldus relatief duurdere woning voor een slechts zeer korte periode te kunnen betrekken, zonder dat zij naar definitieve woningen kunnen omzien. Daarom bestaat genoemd leegstandsrisico.

Kortom, wat Kences (met haar leden) betreft moet de mogelijkheid tot tussentijdse opzegging voor deze specifieke doelgroep daarom uitgesloten zijn, gelet op de bijzondere vorm van verhuur waarvoor de huurder ook iets terugkrijgt: gegarandeerde woonruimte in een gespannen markt.

Door de invoering van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 per 1 juli 2016 geldt dat studentenhuisvesters als toegelaten instelling een *shortstay*-contract niet meer mogen sluiten met internationale studenten voor zover het *zelfstandige* woonruimte betreft, maar dan juist wél een tijdelijke huurovereenkomst kunnen sluiten in de zin van artikel 7:271, eerste lid, tweede volzin BW (art. 48 lid 1, eerste en tweede volzin Woningwet io. art. 22a aanhef en sub a RTIV 2015). Voor studentenhuisvesters geeft dat het in hiervoor gegeven probleem: het Burgerlijk Wetboek bepaalt dwingendrechtelijk dat de huurder een tijdelijke huurovereenkomst tussentijds mag opzeggen (art. 7:271 lid 1, vierde volzin, en lid 7, eerste volzin, slot BW).

Sindsdien gebruiken sommige studentenhuisvesters een “contractmal” bij zelfstandige woningen waarin tussentijdse opzegging door de huurder van zelfstandige woonruimte toch wordt uitgesloten, waarbij die afwijking wordt gestoken in de sleutel van artikel 6:248 lid 2 BW: het is naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar dat de betreffende student de overeenkomst tussentijds kan opzeggen (behoudens bijzondere persoonlijke omstandigheden, waardoor het studieprogramma voortijdig wordt beëindigd en de student voortijdig uit Nederland vertrekt). Deze contractmal was het startpunt voor overleg met alle stakeholders uit het Landelijk Platform Studentenhuisvesting (o.a. onderwijsinstellingen, studentenhuisvesters, studentenorganisaties en gemeenten) dat heeft geresulteerd in het voorstel wat nu voorligt.

Onzelfstandige eenheden worden enkel op basis van *shortstay* verhuurd, omdat daarmee tussentijdse opzegging wel kan worden uitgesloten. Het uitsluitend verhuren van onzelfstandige eenheden aan internationale studenten biedt echter geen oplossing, en

daarnaast geeft de uitsluiting van tussentijdse opzegging bij zelfstandige woonruimte op basis van voornoemde contractueel rechtsonzekerheid.

Bij een shortstay-contract ("een gebruik dat naar zijn aard slechts van korte duur is", zoals art. 7:232 lid 2 BW het bepaalt) is geen van de wettelijke bepalingen over huur van woonruimte van toepassing, dus er is huurbescherming noch prijsregulering. Gezien deze gevolgen is de algemene lijn dat deze vorm van verhuur terughoudend dient te worden toegepast (het klassieke voorbeeld is de huur van een vakantiebungalow).

Onwenselijke gevolgen van de huidige wet- en regelgeving

Kences constateert de volgende onwenselijke gevolgen van de huidige wet- en regelgeving:

- a Gelet op de hiervoor genoemde knelpunten blijven studentenhuisvesters terugvallen op het gebruik van shortstay-contracten. Één der doelen van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 was juist dat een shortstay-contract "*minder zal worden gebruikt en door de rechter ook minder makkelijk zal worden aanvaard*".² **Op dit punt is de wet dus niet in haar doel geslaagd: de betreffende contractvorm wordt niet minder gebruikt en Kences meent dat – bij de hiervoor geschetste problematieken bij verhuur aan internationale studenten op basis van voor hen gereserveerd gehouden woonruimte, die aan hen wordt toegewezen buiten de wachtlijsten om – de rechter het gebruik van shortstay-contracten niet zal sanctioneren.**³
- b Door het toepassen van shortstay-contracten wordt elke huurbescherming en prijsregulering voor de huurder uitgesloten, terwijl er wat de studentenhuisvesters betreft geen bezwaar bestaat om de huurder toegang te bieden tot die bescherming en de gang naar de Huurcommissie. Het bezwaar zit immers in de mogelijkheid tot tussentijdse opzegging en niet in de huurprijsregulering, terwijl huurders wel toegang wensen tot die bescherming ten aanzien van maximale huurprijzen en redelijke servicekosten. **Door tijdelijke verhuur voor internationale studenten wel mogelijk te maken met uitsluiting van tussentijdse opzegging (behoudens bijzondere persoonlijke omstandigheden, waardoor het studieprogramma voortijdig wordt beëindigd en de student voortijdig uit Nederland vertrekt) wordt aan beide belangen van huurder en verhuurder recht gedaan, wat in een shortstay-constructie niet mogelijk is (want de Huurcommissie is dan niet bevoegd gelet op art. 2 Uhw).**

2. *Kamerstukken II 2015/16*, 37 373, nr. 3, p. 17-18 ([LINK](#)).

3. Steun voor deze redenering vindt Kences in het arrest van Hof Arnhem-Leeuwarden van 15 april 2014 ([ECLI:NL:GHARL:2014:3195](#)). Dat dit arrest voor inwerkingtreding van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 is geweest, doet daar niet aan af, want de Wet doorstroming huurmarkt 2015 heeft juist niet kunnen beantwoorden aan de problematieken bij verhuur aan internationale studenten, wat juist daarom de kern van deze reactie in de consultatie is.

- c Het is niet duidelijk waarom enkel voor zelfstandige woningen een bijzondere regeling is getroffen; destijds heeft de wetgever ook niet overwogen waarom dit onderscheid voor internationale studenten zou moeten bestaan.⁴ **Wat Kences betreft, vervalt het onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woningen van de huidige Woningwet bij verhuur aan deze doelgroep, mits de nieuwe wetgeving ook de in deze reactie bedoelde knelpunten zal wegnemen.**
- d Het is bij een mondiaal verspreid, snel gemuteerd oud-huurders-bestand erg bewerkelijk en dus kostbaar om actief de servicekosten af te rekenen met alle huurders. **Het is om die reden dat Kences voorstaat dat studentenhuisvesters aan deze bijzondere doelgroep slechts desverzocht hoeft af te rekenen.** Onder het huidige recht kan dat ook al en is dat in de rechtspraak aanvaard (Rb. Amsterdam 6 oktober 2011, [ECLI:NL:RBAMS:2011:BT8093](#), r.o. 14-16), maar dat neemt niet weg dat verankering in formele regelgeving gewenst is, omdat deze in de rechtspraak aanvaarde uitzondering in de sleutel van de redelijkheid en billijkheid is geplaatst.

Algemene opmerking: artikel 48 Woningwet niet betrokken in wetsvoorstel

Het wetsvoorstel regelt – kort gezegd – dat tijdelijk verhuren van zelfstandige woningen mogelijk wordt tot en met een duur van in totaal maximaal drie jaar. Een tweede huurovereenkomst kan bovendien, anders dan nu, voor een tijdelijke duur worden gesloten als de totale duur maar binnen die drie jaar blijft.

Kences constateert dat hierbij niet is stilgestaan bij het bepaalde in artikel 48 lid 1 Woningwet.⁵ Daar wordt namelijk gesproken over “*overeenkomsten van huur en verhuur voor bepaalde tijd voor de duur van twee jaar of korter*”. Deze specifiek voor toegelaten instellingen geldende beperking is onderdeel geweest van de Wet doorstroming huurmarkt 2015. Waar de tijdelijke duur in zijn algemeenheid drie jaar kan duren, is het consistent om dat ook in deze regeling door te voeren.

Naar een nieuw, evenwichtig kader voor verhuur internationale studenten

Het voorgaande samengevat bepleit Kences een nieuw huurarrangement voor de tijdelijke verhuur aan internationale studenten, waarbij tussentijdse opzegging in beginsel niet mogelijk is gelet op de bijzondere aard van de verhuur, maar huurders wel huurprijsbescherming hebben, een servicekostenafrekening kunnen opvragen en toegang verkrijgen tot de Huurcommissie ter toetsing van huurprijs en servicekosten.

Onder die voorwaarden kan deze doelgroep goed bediend blijven worden en dat is noodzakelijk, omdat internationale uitwisseling van studenten bijdraagt aan onze kenniseconomie en internationale positie in de wereldeconomie.

4. Kamerstukken II 2015/16, 34 373, nr. 18.

5. Weliswaar wordt op in voetnoot 14 op pagina 5 van de concepttoelichting gerefereerd aan deze bepaling, maar daarbij is het doel om te illustreren dat tijdelijke verhuur van (zelfstandige) woningen enkel aan bepaalde doelgroepen mogelijk is en niet om dit artikel te beschouwen in het geheel van het conceptwetsvoorstel.

Door het laten vervallen van het onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woningen in de Woningwet voor deze doelgroep gaan de huurders van onzelfstandige eenheden erop vooruit, omdat de toegelaten instelling die nu wel *shortstay* mag verhuren, maar in het voorgestelde arrangement niet meer.

Het uitsluiten van tussentijdse opzegging acht Kences gerechtvaardigd, omdat voor de huurder daardoor gegarandeerde huisvesting met voorrang op anderen mogelijk is.

De voorgestelde wijzigingen op een rij:

- a De toegelaten instelling krijgt de *keuze* door een "kan"-bepaling om gebruik te maken van de nieuwe vorm van verhuur, maar hoeft dit niet te doen en mag altijd voor reguliere vorm van verhuur kiezen.
- b Tussentijdse opzegging door de huurder moet worden uitgesloten, indachtig het gegarandeerde aanbod voor de nieuwe lichte en het voorkomen van leegstand (dan wel het uit maatschappelijke gelden bestrijden van de kosten daarvan).
- c Hierop moet een uitzondering komen bij bijzondere persoonlijke omstandigheden waardoor de huurder terugkeert, op aangeven van de onderwijsinstelling, en de mogelijkheid tot indeplaatsstelling moet de huurder toevallen (waarbij de verhuurder bij zwaarwichtige belangen moet kunnen weigeren, zoals het niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning op grond van de Huisvestingswet of de Woningwet c.a., want de voorwaarden voor verhuur van sociale woonruimte blijven gehandhaafd).
- d Huurprijsbescherming dient voor de huurder van toepassing te zijn (bijvoorbeeld toetsing kale huur en de – desverzocht – afgerekende servicekosten); voor de betreffende doelgroep moet *shortstay*-verhuur dus verboden worden en daarmee kan ook het onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimte in de Woningwet ten aanzien van deze doelgroep vervallen;
- e De in de rechtspraak aanvaarde vorm van "*passief afrekenen*" wordt wettelijk verankerd, waarbij de huurder altijd het recht behoudt de afrekening op te vragen (en dan wordt ook afgerekend). Verzoekt de huurder echter niet om een afrekening, dan blijft die achterwege en krijgt het voorschot "als vanzelf" het karakter van definitief bedrag. Omdat een verhuurder wel de afrekening moet kunnen opstellen, dient de huurder binnen drie maanden na het verstrijken van het kalenderjaar om een afrekening te verzoeken, zodat de verhuurder die binnen de termijn van zes maanden aan de huurder kan doen toekomen. Om de huurder hierbij afdoende te beschermen en bewust te maken van deze regeling, moeten partijen zulks schriftelijk overeenkomen. Ontbreekt een dergelijke schriftelijke afwijking, dan geldt de reguliere afrekenplicht. Voor misbruik van deze regeling door het vragen van een erg hoog servicekostenvoorschot hoeft niet te worden gevreesd, omdat de huurder de afrekening kan opvragen en kan laten toetsen door de Huurcommissie, waartoe hij extra zal worden gestimuleerd indien de verhuurder een (te) hoog voorschot verlangt.

Hoe kan dit evenwichtige kader vorm krijgen in wet- en regelgeving?

Omdat de verwachting is dat artikel 48 lid 1 Woningwet slechts in die zin wordt aangepast dat de huurperioden overeenkomen met het nieuwe, voorgenomen artikel 7:271 lid 1 BW, blijft als hoofdregel voor toegelaten instellingen gelden dat reguliere verhuur van zelfstandige eenheden niet mag geschieden op een contract met een maximumduur.

De door Kences geschetste knelpunten worden ervaren door haar leden, alle toegelaten instellingen. Daarnaast ontstaan die knelpunten mede door hetgeen in artikel 48 lid 1 Woningwet is bepaald.

Kences stelt daarom voor om een en ander vorm te geven in de Woningwet en het RTIV.

Een wijziging van wet- en regelgeving zou er als volgt uit kunnen zien. Hierbij heeft Kences onderstaand voorstel geschreven op basis van de *huidige* wetgeving en niet op basis van de tekst van het ter consultatie gelegde voorstel.

- A. In artikel 48, zevende lid, van de Woningwet wordt "eerste tot en met vierde en zesde lid" vervangen door:

eerste tot en met vierde, zesde en achtste lid.

- B. Aan artikel 48 van de Woningwet wordt toegevoegd een achtste lid, dat komt te luiden:

8. Met personen die deel uitmaken van een bij regeling van Onze Minister te bepalen groep kan de toegelaten instelling huurovereenkomsten sluiten als bedoeld in artikel 271 lid 1, tweede volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, in zoverre afwijking van het in het eerste lid, eerste volzin, bepaalde. Het in de tweede volzin van het eerste lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing. Partijen kunnen ten aanzien van huurovereenkomsten bedoeld in de eerste volzin schriftelijk overeenkomen dat het overzicht als bedoeld in artikel 259 lid 2, eerste volzin, van het Burgerlijk Wetboek slechts op schriftelijk verzoek behoeft te worden verstrekt, welk verzoek de huurder uiterlijk binnen drie maanden na het verstrijken van het betreffende kalenderjaar moet hebben gedaan. Op huurovereenkomsten bedoeld in de eerste volzin van dit lid is het bepaalde in artikel 271 lid 1, vierde volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing, tenzij:

- a. sprake is van onbedoelde en onvoorziene wijzigingen in de persoonlijke omstandigheden van de huurder, welke huurder nopen tot het voortijdig verlaten van Nederland, of*
- b. de huurder een derde voordraagt om in zijn plaats te stellen, welke derde slechts om zwaarwichtige redenen door de toegelaten instelling kan worden geweigerd; onder een dergelijk zwaarwichtig belang wordt in ieder geval verstaan het niet op grond van deze wet in aanmerking kunnen komen voor een huurovereenkomst met de toegelaten instelling; of*
- c. een door de onderwijsinstelling aangewezen of voor haar werkzame functionaris schriftelijk aan zowel huurder als de toegelaten instelling verklaart dat in redelijkheid de huurder niet aan zijn verplichting kan worden gehouden om de overeengekomen duur van de huurovereenkomst te vervolmaken.*

Het voortijdig beëindigen van het studieprogramma is bewust geen uitzonderingscriterium: het is best denkbaar dat een huurder wél eerder terugkeert naar land van herkomst vanwege bijzondere persoonlijke omstandigheden of op indicatie van de onderwijsinstelling, maar ondertussen het onderwijsprogramma op afstand afrondt.

- C. In artikel 22a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting 2015 wordt aan sub a toegevoegd:

, tenzij het gaat om een huurder die tot de doelgroep behoort als bedoeld in artikel 48, achtste lid, van de wet

Terwijl daaruit wordt geschrapt: "of studie" en "of studeren")

Deze toevoeging en schrappingen zijn nodig, omdat het huidige sub a ook ziet op flexwerkers en seizoenarbeiders, voor welke groep de huidige regeling intact kan blijven.

- D. In artikel 22a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting 2015 wordt na sub d een nieuwe volzin ingevoegd, luidende:

De groep, bedoeld in artikel 48, achtste lid, van de Woningwet, bestaat uit huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland of afkomstig vanuit het buitenland in Nederland werken voor of studeren 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.

Afsluiting

Door invoering van deze evenwichtige vorm van verhuur aan internationale studenten wordt het gebruik van shortstay-contracten in de ban gedaan en krijgen zij toegang tot de huurprijsbescherming en de Huurcommissie. Dat sluit beter aan bij uw bedoeling over terughoudend gebruik van shortstay-contracten in het algemeen, zoals die bijvoorbeeld blijkt uit de Memorie van Toelichting en de Nota naar aanleiding van het verslag bij de Wet doorstroming huurmarkt 2015.⁶

Daarnaast doet het beter recht aan een voorziening die de praktijk nodig heeft en zoals die soms ook al in de praktijk wordt gebracht (via een contractmal bij verhuur van zelfstandige woonruimte, waarin partijen overeen zijn gekomen dat tussentijdse opzegging niet mogelijk is op grond van derogerende werking van redelijkheid en billijkheid). Waar studentenhuisvesters gebruik van een dergelijk mal niet toepassen vanwege rechtsonzekerheid, bieden zij hun zelfstandige eenheden dus niet aan internationale studenten aan.

⁶. Kamerstukken II 2015/16, 34 373, nr. 3-, p. 17 en nr. 6, p. 26.

Kences ziet deze praktijkbehoefte ook in die zin, dat van de thans bestaande regeling in artikel 48 lid 1 Woningwet en art. 22a sub a RTIV maar weinig gebruik wordt gemaakt. In die zin heeft de Wet doorstroming huurmarkt 2015 op dat punt niet gebracht wat er wellicht werd gedacht (wat misschien nog naar voren komt in de beloofde, maar nog niet verschenen evaluatie over de Wet doorstroming huurmarkt 2015). Studentenhuisvesters kiezen in de ervaring van Kences ofwel voor het "klassieke campuscontract" in de zin van artikel 7:274d BW of voor shortstay. Wilt u met succes de toepassing van shortstay-contracten verkleinen, dan ziet ook Kences daartoe voldoende mogelijkheden als daarbij de genoemde knelpunten worden weggenomen, terwijl de rechtspositie van huurders vooruitgaat. Daarom geeft Kences u dit voorstel in overweging.

Mocht u nog vragen hebben of behoefte aan een verdere toelichting, dan kan u contact met ons opnemen.

Hoogachtend,

Paul Tholenaars



Directeur

Reserved Accommodation Programme - September 2021

Utrecht University offers a Reserved Accommodation Programme for new international students who meet the requirements. Through this programme new international students can apply for a limited number of furnished rooms and studios. Because the housing is not owned by Utrecht University, contracts are between the tenant and housing providers.

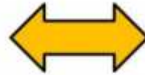
Note that the information below specifically applies to Bachelor's and Master's degree students. If you have applied as an Erasmus / Exchange student, please [visit this website external link](#) instead.

Important to know



Offers are limited

Placing a reservation is not guaranteed. Because the run for housing is high, also anticipate that you might not be able to book.



Rental periods are fixed

The agreements have fixed start and end dates. It is not possible to rent longer or shorter or cancel the agreement prematurely.



One year only

Even if you plan to study in Utrecht for multiple years, it is only possible to rent in your first 12 months of studies.

Who can apply

Conditions for degree students planning to enrol per September 2021

- You plan to enrol in the first year of an English-taught* Bachelor's or Master's degree programme per September 2021, and;
 - You are new to the Netherlands and currently live abroad
- * **Exemption:** Students who require a [visa and/or residence permit](#) are exempted for the English-taught condition. This means that you can apply for housing if you require a permit, even if your programme is (partly) taught in Dutch

If you have any questions about these conditions please contact us via StudentServices@uu.nl.

Housing provider: Camelot Europe

Utrecht University reserves a limited number of furnished studio accommodations for international Bachelor's and Master's degree students via housing provider Camelot Europe. The USP030 building on Utrecht Science Park offers several shared facilities such as a coffee corner, game and movie room.

Camelot Europe Housing: When to apply

You are advised, but not required, to register an account on the Camelot website prior to the start of booking. Do note that your eligibility for Camelot Europe is assessed by Utrecht University **after** you placed a reservation.

Booking opens: Tuesday 18 May 9.00 AM Central European Summer Time (CEST)

Booking opened on 18 May 2021 9.00 am CEST. Camelot have currently reached the maximum number of applicants for both Master's and Bachelor's studios.

Housing provider: Xior Student Housing

Utrecht University reserves a limited number of accommodations for international Bachelor's and Master's degree students via Xior Student Housing. Bear in mind that all housing via the Reserved Accommodation Programme is very popular, so make sure to consider all options and housing providers.

Xior Student Housing: When to apply

You are advised, but not required, to register an account on the Xior booking website prior to the start of booking. Do note that your eligibility for Xior student housing is assessed by Utrecht University **after** you placed a reservation.

Booking opens Tuesday 18 May 9.00 AM Central European Summer Time (CEST)

Booking opened on 18 May 2021 9.00 am CEST. If no offers appear in the booking portal, you would not be informed in the case that accommodation becomes available again due to a cancellation. You would have to check the Xior website regularly.

Housing provider: SSH Short Stay

Utrecht University reserves a limited number of furnished rooms and studios via the student housing foundation SSH Short Stay. Bear in mind that all housing via SSH Short Stay is very popular. Make sure to also consider the other options beforehand.

SSH Short Stay: When to apply

Before you are able to reserve accommodation with SSH Short Stay you need an approved registration. This is because, for SSH Short Stay only, Utrecht University first needs to verify your registration before you can submit a reservation when booking opens. Registration is free of charge.

Account registration opens: Wednesday 28 April 2021 onwards. For SSH, you require an approved registration prior to the start of booking.

Booking opens: Tuesday 18 May 9.00 AM Central European Summer Time (CEST)*
***Important:** This booking date applies to Bachelor's and Master's degree students. For [Erasmus/Exchange students](#) SSH booking starts on a different date.

Booking opened on 18 May 2021 9.00 am CEST. SSH Short Stay housing for Bachelor's and Master's students is currently fully booked. You would not be informed in the case that accommodation becomes available again due to a cancellation. You would have to check the SSH website regularly.

Bron:

<https://www.uu.nl/en/education/welcome-to-utrecht/prepare-your-stay/arrange-housing/uu-reserved-accommodation-programme/reserved-accommodation-september-2021>



Universiteiten niet meer zo happig op internationale studenten

Achmed Majid 5 aug 22:56

Bijna alle universiteiten zijn gestopt met het actief werven van buitenlandse studenten, omdat de onderwijsinstellingen te vol worden. Desondanks blijft de stroom studenten aanzwellen en Europese regels verbieden een limiet op de studentengroei. Is deze situatie nog wel houdbaar?



Foto: Ramon van Flynn/ANP

In het kort

- Universiteiten zeggen niet meer actief te werven in het buitenland.
- De Vereniging Samenwerkende Universiteiten herkent zich in die kentering.
- Onderwijshistoricus Pieter Slaman van de Universiteit Leiden betwijfelt die lezing.
- Universiteiten vechten om de gelden die internationale studenten met zich meebrengen.

Bijna alle universiteiten zijn gestopt met het actief werven van internationale studenten, blijkt uit een rondgang van het FD langs dertien universiteiten. In plaats van werven zetten ze in op het geven van 'voorlichting'. Deze koerswijziging heeft alles te maken met overvolle collegezalen, overwerkte docenten en huisvestingstekorten die de komst van meer (internationale) studenten met zich meebrengen.

Zo laat een woordvoerder van de Universiteit van Amsterdam (UvA) weten dat de onderwijsinstelling al een tijd niet meer werft. 'We hoeven absoluut niet groter te worden of nog meer studenten aan te trekken.' Maar ondanks het feit dat universiteiten niet meer actief werven, blijft de internationale studentenstroom toenemen. Jaarlijks gemiddeld met zo'n 15%, blijkt uit cijfers van de Vereniging van Samenwerkende Universiteiten (VSNU).

Geen limiet

Een toename van het aantal studenten is lucratief. Het geld dat universiteiten van het Rijk krijgen is voor een deel afhankelijk van het aantal studenten en het aantal mensen dat afstudeert. Jaarlijks staat een bedrag vast dat universiteiten met elkaar moeten verdelen. Hoe meer studenten een universiteit heeft, hoe groter het bedrag dat een universiteit ontvangt.

In 2017 kwam een debat op gang rond een eventuele limiet voor internationale studenten, omdat het gebruik van Engels in het onderwijs zou zijn doorgeslagen en huisvesting schaars werd. Studenten en politici waarschuwden dat Nederlandse studenten de dupe waren van het beleid. Universiteiten en hogescholen pleitten een jaar later voor mogelijkheden om de instroom van buitenlandse studenten te perken, bijvoorbeeld door quota te introduceren voor Engelstalige opleidingen. Dit bleek echter in strijd met het Europees recht te zijn. Sindsdien is er weinig veranderd. Een numerus fixus (loting) is vooralsnog het enige handvat voor universiteiten de instroom te beheersen. Maar dat raakt zowel de internationals als de Nederlandse studenten.

TU Eindhoven

De Rijksuniversiteit Groningen maakte eerder dit jaar bekend in het aankomende studiejaar over te stappen van werving naar het geven van voorlichting. Rector Cisca Wijmenga gaf tegenover de website Scienceguide aan dat de studentenaantallen groter dreigen te worden dan de school aankan. Met de nieuwe maatregelen hoopte ze 'op een afschrikwekkend effect.'

Alleen de Technische Universiteit Eindhoven zet in op meer internationale studenten. Volgens een woordvoerder van de TU Eindhoven mikt die universiteit op een aandeel van minimaal 25% internationals bij de opleidingen. 'Dat percentage halen wij nog niet bij de meeste opleidingen waardoor er nog ruimte is voor internationale instroom.'

Het werven van studenten voltrekt zich voor een groot deel door campagnes op sociale media, maar ook door het houden van open dagen en door op internationale beurzen te staan. Een woordvoerder van de UvA, die bevestigt dat de onderwijsinstelling alleen nog maar voorlichting geeft aan buitenlandse studenten, legt het als volgt uit: 'Bij een wervingscampagne ga je zelf op zoek naar nieuwe studenten en bij voorlichting wil je studenten zo goed mogelijk informeren als zij met vragen komen.'

Een woordvoerder van de Erasmus Universiteit ziet daarentegen niet veel verschil tussen het werven van internationale studenten en het geven van voorlichting. 'De voorlichting die je geeft, is ook bedoeld om studenten te werven.'

Kentering

De Vereniging Samenwerkende Nederlandse Universiteiten (VSNU) bevestigt dat er een kentering plaatsvindt bij universiteiten wat betreft de zoektocht naar meer internationals. Die is volgens hen al een tijdje aan de gang. 'Door de toenemende studentenaantallen staat het onderwijs onder druk. Universiteiten willen de onderwijskwaliteit hoog houden en de werkdruk van medewerkers die nu enorm hoog is omlaag brengen.'

Onderwijs- en beleidshistoricus Pieter Slaman van de Universiteit Leiden is niet onder de indruk van 'de kentering'. Hij meent dat universiteiten achter de schermen wel degelijk vechten om internationale studenten binnen te hengelen. 'Als je op buitenlandse studentenbeurzen gaat staan met een studentassistent, zoals vrijwel alle universiteiten doen, dan zit er wat mij betreft weinig verschil tussen werving en voorlichting. Overigens was er het afgelopen jaar door corona geen fysieke studentenbeurs, maar vond deze digitaal plaats'

Hoe langer er gewacht wordt hoe nijpender de situatie wordt en hoe meer Nederlandse studenten de dupe zijn, zegt Slaman. 'Je hoeft geen PVV'er te zijn om te zeggen dat hoger onderwijs gefinancierd wordt uit Nederlands belastinggeld. Dan is het gek als Nederlandse studenten slechter bediend worden door internationalisering.'

link: <https://fd.nl/economie-politiek/1406235/universiteiten-niet-meer-zo-happig-op-internationale-studenten-gfh1cagofNbf>

'Nederlandse universiteiten stoppen met werven buitenlandse studenten'

Koerswijziging Waar universiteiten de afgelopen jaren het aantal buitenlandse studenten zagen toenemen, stoppen ze nu met het actief werven van nieuwe aanwas.

[Thomas Borst](#)

[6 augustus 2021 om 10:25](#)

Leestijd 2 minuten



Universiteiten zeggen meer buitenlandse studenten niet aan te kunnen.
Foto Bart van Oeverbeke/ANP/Hollandse Hoogte

Nederlandse universiteiten zijn gestopt met het actief werven van buitenlandse studenten. Onderwijsinstellingen geven in plaats daarvan voorlichting. Er is sprake van een koerswijziging: voorheen probeerden universiteiten buitenlandse studenten juist massaal te verleiden om hier te komen studeren. Overwerkte docenten, huisvestingstekorten en volle collegezalen hebben geleid tot een ander beleid, blijkt vrijdag uit een rondgang van het **FD** langs dertien universiteiten.

De koerswijziging lijkt vooralsnog weinig effect te hebben. In het vorige collegejaar stonden ruim 70.000 internationale studenten ingeschreven in het wetenschappelijk onderwijs; zo'n 21 procent van alle studenten. Dat is een toename van 13 procent vergeleken met het jaar ervoor, [blijkt uit cijfers](#) van de Vereniging van Samenwerkende Universiteiten (VSNU). De afgelopen jaren is het aantal buitenlandse studenten fors toegenomen, van ruim 30.000 in 2015 naar 62.000 in 2019. De meeste buitenlandse studenten - ruim 71 procent - zijn afkomstig uit Europese landen.

De toename van buitenlandse studenten is financieel aantrekkelijk voor universiteiten. Hoe meer (buitenlandse) studenten, hoe hoger het bedrag dat de onderwijsinstellingen kunnen bijschrijven. Jaarlijks moeten onderwijsinstellingen een subsidiebedrag verdelen onder elkaar; wie de meeste studenten huisvest, krijgt het grootste deel van de subsidie. Ook hangt de hoogte van het bedrag af van het aantal studenten dat hun diploma haalt.

Debat

De internationalisering van het wetenschappelijk- en hoger onderwijs is vaak onderwerp van debat geweest. In 2019 pleitten de Vereniging van Universiteiten en Vereniging van Hogescholen ervoor om de groei te stelpen. Buitenlandse studenten zouden de toegankelijkheid van het onderwijs bedreigen, omdat de voertaal steeds vaker veranderde in Engels. Nergens in Europa - afgezien van het Verenigd Koninkrijk - zijn meer Engelstalige opleidingen dan in Nederland.

Universiteiten hebben echter weinig mogelijkheden om de instroom te begrenzen; ze kunnen via numerus fixus een loting inschrijven, maar die beperking geldt ook voor Nederlandse studenten. Door Europese regelgeving mogen Nederlandse onderwijsinstellingen niet specifiek buitenlandse studenten weigeren.

Het Centraal Planbureau (CPB) stelde in 2019 vast dat Nederlandse studenten mogelijk buiten de boot zullen vallen door de toename van buitenlandse studenten. Ook zorgden zij voor extra drukte op de huizenmarkt, een van de redenen waarom Nederlandse studenten langer thuis blijven wonen.

Het CPB schetste in het onderzoek ook positieve kanten aan de internationalisering van het onderwijs: zo profiteert de Nederlandse economie van buitenlandse studenten doordat ze de staatskas spekken. Een Europese student draagt zo'n 5.000 tot 17.000 euro bij aan de economie. Dat bedrag ligt volgens de onderzoekers nog hoger bij studenten buiten het Europese continent, omdat zij hun collegegeld helemaal zelf betalen.

Bovendien hopen bedrijven uit de technische sector hun personeelstekorten te kunnen lenigen door de afgestudeerde buitenlandse studenten, die er relatief vaak voor kiezen om in Nederland te blijven werken. Dat geldt ook voor studenten die een natuurwetenschappelijke opleiding hebben gevolgd.

Bron: <https://www.nrc.nl/nieuws/2021/08/06/nederlandse-universiteiten-stoppen-met-werven-buitenlandse-studenten-a4053896>

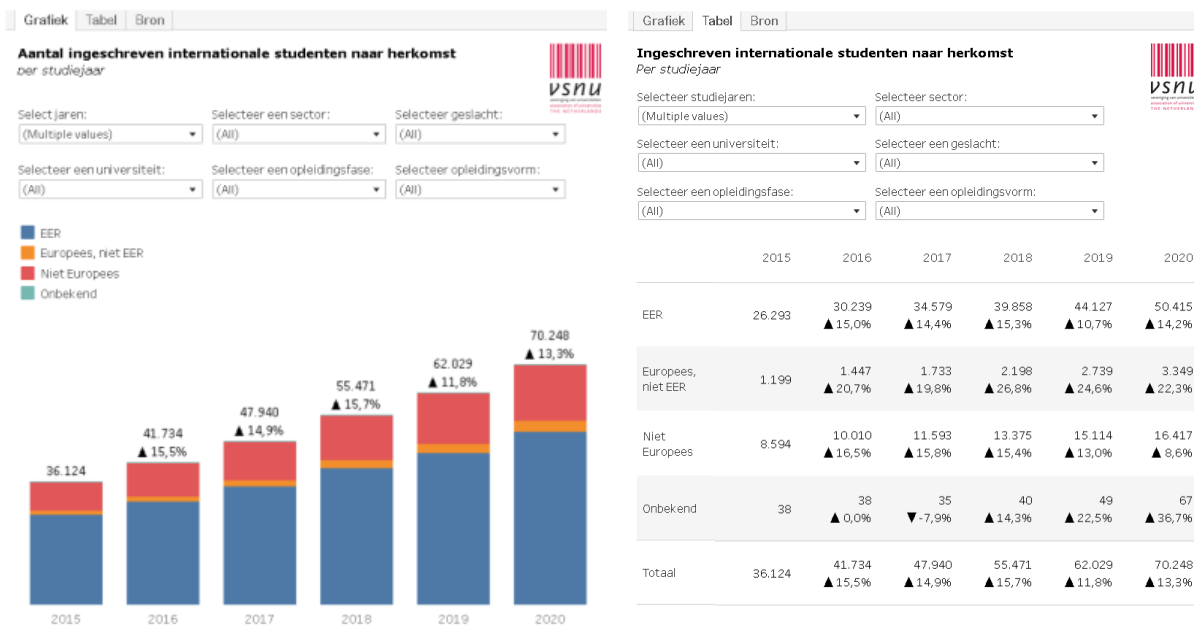
Internationale studenten in het wetenschappelijk onderwijs

Het aantal internationale studenten in het Nederlandse wetenschappelijk onderwijs groeit gestaag. In studiejaar 2020/21 staan er op peildatum 1 oktober 70.248 internationale studenten ingeschreven bij een bachelor- of masteropleiding aan een Nederlandse universiteit. Dit is een toename van 13%. In studiejaar 2020/21 maken internationale studenten 21,5% uit van de totale universitaire studentenpopulatie.

Van het totale aantal internationale studenten komt 71,8% uit landen behorende tot de Europese Economische Ruimte (EER).

Het Verenigd Koninkrijk wordt in studiejaar 2020/21 gerekend tot de groep EER. Studenten die vóór 31 december 2020 ingeschreven stonden bij een Nederlandse hoger onderwijsinstellingen, mochten onder EU-regels inschrijven voor het onderwijs;

4,7% van de groep Internationale studenten is afkomstig van buiten de EER; 23,4% is afkomstig van buiten Europa (voor aantallen: zie onderstaande grafiek). Van een klein percentage internationale studenten is de herkomst onbekend.



Herkomst internationale studenten

De grootste groep internationale studenten is afkomstig uit Europese landen. Studenten uit Duitsland zijn verreweg de grootste groep internationaal studenten. De grootste groep niet-Europa zijn afkomstig uit China.



Bron:

https://www.vsnul.nl/f_c_internationale_studentsen.html

FOLIA

Aantal internationale studenten verdubbelt in vijf jaar; hoe de basisbeursmiljoenen verdampen

Yvonne van de Meent, 12 februari 2021 - 09:59

Studenten die hun basisbeurs kwijtraakten zouden er beter onderwijs voor terug krijgen. Minder grote hoorcolleges, meer kleine werkgroepen. Maar de honderden miljoenen euro's die vrijkomen dankzij het wegbezuinigen van de beurs, zijn door de ongebreidelde toename van het aantal internationale studenten een druppel op de gloeiende plaat.



Om de concurrentie een slag voor te blijven zette de Universiteit van Amsterdam in 2014 vaart achter de start van het nieuwe interdisciplinaire programma Politics, Psychology, Law & Economics (PPLE). Er waren in mei van dat jaar al vierhonderd aanmeldingen binnen terwijl de accreditatie nog niet eens rond was en de studentenraad nog moest instemmen met de start van de Engelstalige bachelor voor 'ambitieuze en intellectueel getalenteerde studenten'.

'Wij stonden als studentenraad ambivalent tegenover dat project,' vertelt Stefan Wirken, die in 2015 voorzitter werd van de Landelijke Studentenvakbond (LSVb). Daarvoor zat hij twee jaar in de studentenraad van de rechtenfaculteit die eindverantwoordelijk is voor PPLE. 'Het had veel weg van een prestigieuze opleiding waarmee je internationale studenten kunt trekken,' stelt Wirken die tegenwoordig jurist is bij de Gemeente Amsterdam.

PPLE is officieel erkend als kleinschalige, intensieve opleiding en mag daarom selecteren aan de poort en extra collegegeld vragen. De opleiding startte in 2014 met 88 eerstejaars en laat nu jaarlijks zo'n tweehonderd studenten toe. Twee van de drie studenten komen uit het buitenland. Nederlanders en studenten uit EU-landen betalen dit studiejaar 4.336 euro collegegeld, het dubbele van het wettelijke tarief. Studenten van buiten de EU - waarvoor universiteiten geen subsidie krijgen - zijn 13.300 euro kwijt. Kortom, een opleiding voor de *happy few* die flink wat geld in het laatje brengt.

Kruisbestuiving

Ondanks het elitaire karakter heeft de studentenraad op het nippertje ingestemd met de start van PPLE. 'Omdat er kruisbestuiving tussen PPLE en de traditionele rechtenopleiding zou zijn,' legt Wirken uit. 'Rechtenstudenten zouden van het nieuwe interdisciplinaire onderwijs kunnen profiteren. We zouden bijvoorbeeld aan minors van PPLE mee kunnen doen. Dat was het verhaal, maar daar is in de praktijk weinig van terecht gekomen. Er stond een soort Chinese muur tussen rechten en PPLE. Er was eigenlijk geen uitwisseling.' Maar dat kwam ook doordat de rechtenopleiding in die tijd nog in het centrum van Amsterdam zat en PPLE op de Roeterseiland-campus aan de oostkant van de stad, zegt hij vergoelijkend.

Dit ga je lezen

In dit derde onderzoeksverhaal zoeken we uit waarom studenten zo weinig merken van de extra docenten die er door het leenstelsel kwamen.

- De 4.000 docenten die minister Bussemaker studenten beloofde toen ze de basisbeurs in 2015 wegbezuinigde, zijn er gekomen.
- Het hoger onderwijs groeit explosief: sinds de basisbeurs is afgeschaft zijn er ruim 67.000 studenten bij gekomen.
- Die groeispurt komt grotendeels voor rekening van de universiteiten, daar is het aantal studenten met 22 procent toegenomen.
- Aan de studentengroei zitten geen grenzen meer nu de concurrentiestrijd is verplaatst naar de internationale markt.
- Daardoor wordt het onderwijsbudget steeds verder uitgehold.



Stefan Wirken: 'Ik ben helemaal niet tegen internationalisering en buitenlandse studenten, maar het zijn wel Nederlandse studenten die hun basisbeurs hebben ingeleverd'

Dat de UvA achteraf een deel van de opstartkosten van de nieuwe opleiding heeft betaald uit de voorinvesteringen, stoort Wirken veel meer. 'PPLE trekt als Engelstalige opleiding veel internationale studenten. Ik ben helemaal niet tegen internationalisering en buitenlandse studenten, maar het zijn wel

Nederlandse studenten die hun basisbeurs hebben ingeleverd. In ruil daarvoor zouden zij beter onderwijs krijgen. Daar is bij rechten weinig van terecht gekomen.'

◆◆◆

Minister van Onderwijs Jet Bussemaker (PvdA) beloofde in 2015 alle studenten die hun basisbeurs kwijtraakten kleinschaliger en intensiever onderwijs. Het hoger onderwijs was in haar ogen door de spectaculaire groei in het eerste decennium van deze eeuw steeds massaler en onpersoonlijker geworden. Tussen 2000 en 2010 kwamen er - tegen alle verwachtingen in - 180.000 studenten bij waardoor het totaal aantal uitkwam op 657.000, een groei van bijna 40 procent.

Omdat de budgetten van universiteiten en hogescholen niet even hard meegroeiden, kwam de kwaliteit van het onderwijs in de verdrukking, analyseerde de commissie Toekomstbestendig Hoger Onderwijs in 2010. De denktank onder leiding van oud-landbouwminister Cees Veerman adviseerde eindelijk eens serieus werk te maken van de ambitie om van Nederland een van de sterkste kenniseconomieën van de wereld te maken. Flink investeren in het hoger onderwijs was volgens de commissie dé remedie tegen de economische crisis en 'een bittere noodzaak gegeven de jarenlange onderinvesteringen.'

Intensiever onderwijs

Het Kabinet Rutte II dat eind 2012 aantrad, was het roerend met die analyse eens maar had zichzelf ook de opdracht gegeven 16 miljard euro te bezuinigen op de overheidsuitgaven om uit de crisis te komen. Het geld voor de broodnodige kwaliteitsimpuls moest daarom uit de onderwijsbegroting van minister Bussemaker komen. En zo sneuvelde de basisbeurs.

Maar studenten zouden er beter onderwijs voor terug krijgen. Minder hoorcolleges, meer werkgroepen, meer individuele feedback, vaker mondelinge tentamens, intensievere begeleiding. Daar zouden de extra docenten die betaald konden worden met de honderden miljoenen van de wegbezuinigde basisbeurs voor gaan zorgen. 'Een belangrijk resultaat van het hervormingsbeleid is dat het hoger onderwijs er ongeveer vierduizend docenten bij krijgt en nog enkele honderden onderzoekers met een onderwijstaak,' beloofde Koning Willem Alexander op 15 september 2015 in de Troonrede. 'Voor studenten betekent dit meer persoonlijke aandacht, intensievere begeleiding en een betere entree op de arbeidsmarkt.'

◆◆◆

Die vierduizend docenten, tutoren en studiebegeleiders zijn er gekomen, blijkt uit ons onderzoek.

Bij de twaalf grote hogescholen die wij onder de loep namen zijn er sinds de invoering van het leenstelsel 2.055 voltijd docentbanen bij gekomen, een groei van 13 procent. De dertien universiteiten stelden samen zelfs 2.258 nieuwe docenten aan, een toename van 20 procent. Maar is het onderwijs daardoor kleinschaliger en persoonlijker geworden? Daar lijkt het niet op.

Studentenbonden en oppositiepartijen waarschuwden bij de introductie van het leenstelsel dat leenangst veel jongeren uit de lagere inkomensgroepen ervan zou weerhouden te gaan studeren. De Vereniging Hogescholen becijferde met een model van het Centraal Planbureau in de hand dat leenaversie het hbo 15.000 studenten zou gaan kosten.

Maar in weerwil van die voorspellingen is het aantal studenten sinds de introductie van het leenstelsel stevig doorgegroei. Na een dipje in 2015 zwol de instroom weer aan. In het studiejaar 2019/20 stonden er bijna 770.000 studenten ingeschreven bij een universiteit of hogeschool, ruim 67.000 meer dan in 2014. En afgelopen september vestigde de instroom, mede dankzij de coronacrisis, weer nieuwe records. Dit studiejaar staan er in totaal meer dan achthonderdduizend studenten ingeschreven.

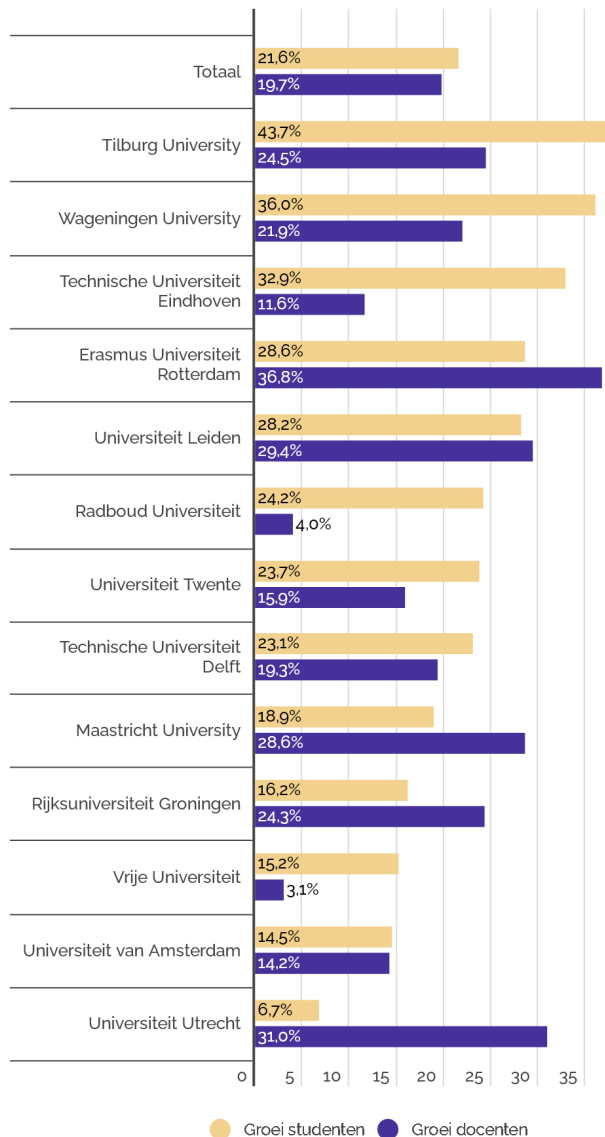
De groei komt grotendeels voor rekening van de dertien universiteiten die in 2019 samen bijna vijftigduizend studenten meer hadden dan in 2014, een groei van 22 procent. Het aantal wo-studenten neemt net iets harder toe dan het aantal docenten, waardoor het aantal studenten per docent min of meer gelijk blijft. Van meer persoonlijke aandacht voor alle universitaire studenten is dus zeker geen sprake. Bij de meerderheid van de universiteiten wordt het onderwijs juist massaler.

(Lees verder onder de infographic)

Extra docenten en toch massaler onderwijs op de universiteit

Bij meer dan de helft van de universiteiten kwamen er relatief meer studenten bij dan docenten en nam de groepsgrootte dus toe. Enkel bij de universiteiten in Utrecht, Groningen, Maastricht en Rotterdam lijkt het onderwijs kleinschaliger te zijn geworden.

Bekijk hieronder hoe het aantal studenten (beige) en docenten (paars) per universiteit toenam in de periode 2014-2019.



Wie is er docent en wie niet?

Hoeveel docenten telt het hoger onderwijs? Dat is niet zo eenvoudig vast te stellen als het lijkt. De Vereniging van Universiteiten rekent hoogleraren, universitair (hoofd)docenten en overige docenten tot het onderwijspersoneel. Die medewerkers geven meestal niet alleen onderwijs, maar doen ook onderzoek. Hoeveel tijd ze in het onderwijs steken, wordt niet geregistreerd. In de statistieken van de Vereniging Hogescholen doen zich vergelijkbare problemen voor. Hogescholen maken naar eigen inzicht onderscheid tussen docerend en ondersteunend personeel, daardoor zijn de docent-studentratio's onderling niet altijd vergelijkbaar. Bovendien wordt alleen onderwijspersoneel dat in loondienst is meegeteld. Omdat hogescholen de laatste jaren veel flex-docenten in dienst nemen, kunnen de cijfers een vertekend beeld geven.

N.B. In de cijfers van deze grafiek zijn universitaire docenten en studenten op het gebied van Gezondheid (tandheelkunde en geneeskunde) niet meegenomen. De Vereniging van Universiteiten heeft hiervan geen cijfers. Vereniging van Universiteiten

Zeven van de dertien universiteiten kunnen de onstuimige studentengroei niet bijbenen. Ze nemen wel extra docenten aan, maar desondanks stijgt het aantal studenten per docent. Uitschieter is Tilburg University waar het aantal docenten met 25 procent toenam, maar het aantal studenten met 44 procent groeide. Daardoor is het aantal studenten per docent met ruim vijftien procent gestegen.

Bij slechts vier van de dertien universiteiten lijkt er iets terecht te komen van de beloofde intensivering van het onderwijs. De Universiteit Utrecht springt er in positieve zin uit: daar daalt het aantal studenten per docent met ruim 18 procent. Dat is niet omdat UU veel meer nieuwe docenten aanstelde dan de andere universiteiten, maar doordat de studentengroei er beperkt bleef tot 7 procent.

Hogescholen groeien nauwelijks

Bij de twaalf onderzochte hogescholen is het aantal studenten per docent tussen 2014 en 2019 met ruim acht procent gedaald. Dat is vooral te danken aan de bescheiden studentengroei van 3,3 procent. Bij vier hogescholen liep het aantal studenten zelfs terug en bij twee bleef het min of meer gelijk. Daardoor hoefden deze zes niet eens extra docenten aan te stellen om hun docent-studentratio te verbeteren.

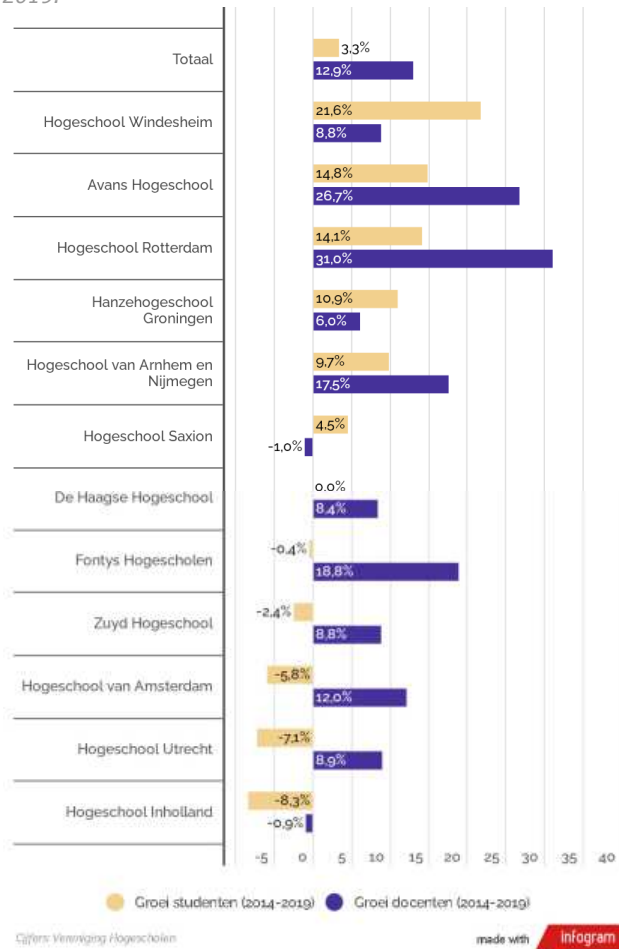
Van de zes hogescholen die wel groeiden, lukte het maar de helft genoeg nieuwe docenten aan te stellen om de docent-studentverhouding te verbeteren. Bij Hogeschool Windesheim waar het aantal studenten met 21,5 procent het snelst groeit, stijgt het aantal studenten per docent zelfs met bijna 10 procent. Bij Saxion nam het aantal docenten af terwijl de studentenaantallen groeiden, daardoor steeg het aantal studenten per docent met bijna 8 procent.

(Lees verder onder de infographic)

Minder studenten per docent op hogescholen

Anders dan universiteiten lukte het de meeste hogescholen wel om de docent-studentratio te laten dalen. Het aantal docenten nam met bijna 13 procent toe, terwijl het aantal studenten met 3,3 procent steeg.

Bekijk hieronder hoe het aantal studenten (beige) en docenten (paars) per hogeschool toenam in de periode 2014-2019.



Het onderwijs is dus eerder massaler en onpersoonlijker geworden dan kleinschaliger en intensiever en dat hadden de politici die de basisbeurs opofferden om de kwaliteit van het onderwijs te verbeteren kunnen zien aankomen. De commissie-Veerman die in 2010 aandrang op extra investeringen in het hoger onderwijs, adviseerde namelijk ook de studentgebonden financiering af te bouwen. Dat systeem 'zet aan tot het binnenhalen van zoveel mogelijk studenten en brengt instellingen ertoe studenten te verleiden met modieuze studierichtingen en voorrang te geven aan kwantiteit boven kwaliteit,' betoogde de denktank.

'Het financieringssysteem zit heel geniepig in elkaar,' vindt de Leidse historicus Pieter Slaman, auteur van *In de regel vrij, 100 jaar politiek rond onderwijs, cultuur en wetenschap* dat bij het honderdjarig bestaan van het ministerie van Onderwijs in 2018 verscheen. 'Sinds de jaren tachtig wordt het geld in het hoger onderwijs verdeeld op basis van het aantal studenten en het aantal diploma's. Maar het budget ligt van tevoren vast, dus als je concurrent groeit moet je mee groeien. Als je dat niet doet dalen je inkomsten. Stilstand is achteruitgang in een groeiende markt waarin je om een gelijkblijvende pot met geld concurreert.'

Neerwaartse spiraal

De moordende concurrentie die daardoor is ontstaan zorgt ervoor dat het aantal studenten jaar op jaar groeit. Het onderwijsbudget groeit ook, maar onvoldoende om het bedrag dat universiteiten en hogescholen per student ontvangen op peil te houden. Om te voorkomen dat hun inkomsten dalen, moeten instellingen nog meer studenten werven en wordt het budget over nog meer studenten uitgesmeerd.

Om deze neerwaartse spiraal te doorbreken adviseerde de commissie-Veerman de studentgebonden financiering geleidelijk te vervangen door bekostiging van onderwijsprestaties. In 2012 werd daar met de invoering van prestatieafspraken een begin mee gemaakt. Maar universiteiten en hogescholen vonden het

experiment waarbij ze na vier jaar werden afgerekend op zaken als verbetering van het studierendement of het aantal contacturen, absoluut niet voor herhaling vatbaar.

'Ze vonden dat ze veel te veel verantwoording moesten afleggen. De discussies gingen altijd over te veel overheidscontrole,' weet Stefan Wirken uit de tijd dat hij LSVb-voorzitter was. 'De instellingen wilden meer vertrouwen van de overheid. Daarom is ook niet van tevoren vastgelegd waaraan het basisbeursgeld moet worden besteed. Dat geld had natuurlijk wel geormerkt moeten worden. Je had bijvoorbeeld kunnen afspreken dat er alleen extra docenten aangenomen mochten worden.'

◆◆◆

Exit prestatieafspraken, de basisbeursmiljoenen worden net als de rest van het onderwijsbudget verdeeld op basis van de studentenaantallen. De moordende concurrentiestrijd waar de commissie-Veerman een eind aan wilde maken, gaat dus gewoon door. In die strijd winnen de universiteiten terrein op de hogescholen. Ze weten zo langzamerhand bijna alle vwo'ers naar zich toe te halen.

In de jaren negentig was het hbo voor praktisch ingestelde vwo'ers nog een aantrekkelijk alternatief voor een universitaire studie. Halverwege de jaren negentig bestond de hbo-instroom nog voor 20 procent uit vwo'ers, in 2010 was dat gedaald naar 10 procent en vorig jaar had nog maar 6,9 procent van de hbo-eerstejaars een vwo-diploma. Dankzij de associate degrees, de nieuwe tweejarige opleidingen voor mbo'ers, weten hogescholen dat verlies enigszins te compenseren.



Pieter Slaman: 'We smeren de pot met geld over steeds meer studenten uit, daarmee zijn we het onderwijs juist aan het uithollen'

Prestatieafspraken

Universiteiten en hogescholen maakten in 2012 prestatieafspraken met het ministerie van Onderwijs over terugbrengen van de studieuitval, meer contacturen voor eerstejaars, deelname aan honourstrajecten, verhoging van het opleidingsniveau van docenten en het terugdringen van de overhead.

Instellingen bepaalden zelf hoe hoog ze daarbij de lat wilden leggen. De minister kon 7 procent van het onderwijsbudget van een instelling inhouden als na vier jaar de afgesproken prestaties niet waren gehaald.

De universiteiten maakten hun beloften redelijk waar, maar 30 van de 36 hogescholen haalden de afspraken over het verbeteren van het studiesucces niet. Zes hogescholen kregen uiteindelijk een onvoldoende van de reviewcommissie die de eindresultaten beoordeelde. Na veel getouwtrek waarbij een hogeschool zelfs met een rechtszaak dreigde, halveerde minister Bussemaker de boete van de zes. Omdat ze niet wilde dat studenten de dupe zouden worden van de budgetkorting, luidde haar verklaring.

Internationals

De studentengroei bij de universiteiten is maar voor een klein deel te danken aan het binnenhalen van meer vwo'ers. 'De groeispurt van de laatste jaren komt vooral door de vlucht die de internationalisering heeft genomen,' stelt Slaman. De cijfers geven hem gelijk. De strijd om de student heeft zich naar het buitenland verplaatst. Sinds 2002 is het aantal internationale studenten bijna vertienvoudigd en elk jaar neemt de internationale instroom weer met zo'n 15 procent toe. Rond 2010 leek de groeicurve af te vlakken, maar sinds 2014 is het aantal buitenlandse studenten aan een nieuwe spurt begonnen die ondanks de corona-epidemie dit studiejaar doorgaat.

In 2019 stonden er bij de universiteiten ruim 62.000 internationale studenten ingeschreven, een verdubbeling ten op zichten van 2014, het jaar voordat de basisbeurs werd afgeschaft. Eén op de vijf universitaire studenten komt nu uit het buitenland en 70 procent van de internationals komt uit een EU-land. Die studenten tellen gewoon mee bij het verdelen van het onderwijsbudget en de basisbeursmiljoenen.

Bij de hogescholen groeit het aantal internationale studenten veel langzamer. Daar stonden in 2019 bijna 32.000 buitenlandse studenten ingeschreven, 7 procent van het totaal. Dit studiejaar daalde de instroom uit het buitenland er voor het eerst in vijf jaar. Niet dat hogescholen niet vechten om elke student. Maar het is voor hen lastiger om zich te profileren op de internationale markt dan voor universiteiten die in de internationale rankings allemaal bij de beste 250 universiteiten ter wereld staan.

Dankzij hun steeds uitgebreidere Engelstalige opleidingsaanbod en met hulp van commerciële recruiters die op listige manieren nieuwe markten weten aan te boren blazen Nederlandse universiteiten inmiddels een aardig toontje mee op de internationale markt, waar Angelsaksische landen als de VS, Australië en het Verenigd Koninkrijk tot nu toe de dienst uitmaken. Dat presenteren de universiteiten graag als bewijs van de kwaliteit van hun onderwijs, maar in werkelijkheid maakt de toestroom uit het buitenland de spoeling alleen maar dunner. 'We smeren de pot met geld over steeds meer studenten uit, daarmee zijn we het onderwijs juist aan het uithollen,' stelt Slaman.

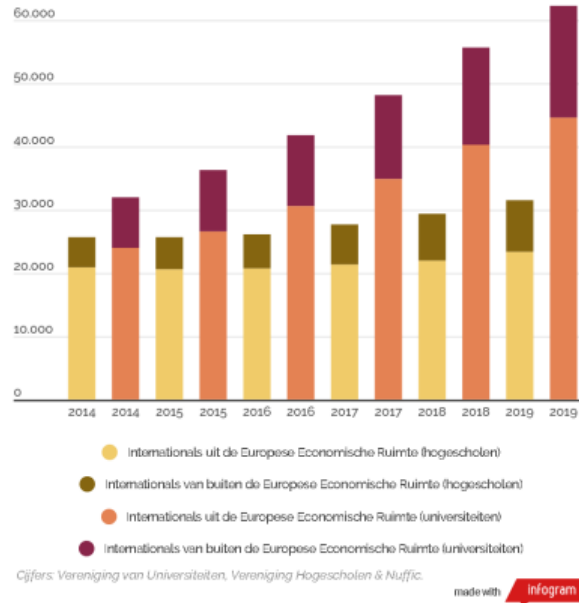
(Lees verder onder de infographic)

Aantal internationale studenten groeit explosief

Het aantal buitenlandse studenten dat een bachelor of master volgt aan een Nederlandse universiteit is in vijf jaar verdubbeld. In 2014 stonden er nog 32.000 internationale studenten ingeschreven, in 2019 waren het er ruim 62.000. Bij hogescholen groeide het aantal internationals in dezelfde periode met 22 procent van bijna 26.000 naar 31.500.

Bijna driekwart van de internationale studenten komt uit een EER-land (De EU plus Noorwegen, IJsland en Liechtenstein). Studenten uit die landen betalen hetzelfde collegegeld als Nederlandse studenten en universiteiten en hogescholen krijgen voor deze studenten dezelfde overheidssubsidie. Studenten van buiten de EER betalen het zogenoemde instellingscollegegeld dat kan oplopen tot 25.000 euro per jaar.

Bekijk hieronder de groei van het aantal internationale studenten bij hogescholen en universiteiten. Als je met je muis over de balkjes gaat staat het absolute aantal EER-studenten (onderin) en niet-EER-studenten (bovenin), tussen haakjes het aandeel dat zij vormen van het totaal aantal ingeschreven studenten bij hogescholen/universiteiten



Het is extra wrang dat de basisbeursmiljoenen die bedoeld waren om die uitholling tot staan te brengen, worden ingezet voor het ontwikkelen van Engelstalige programma's waarmee nog meer buitenlandse studenten geworven kunnen worden. Want [de UvA is niet de enige universiteit die de voorinvesteringen heeft gebruikt voor het opstarten van een dure, kleinschalige opleiding](#) als Politics, Psychology, Law & Economics.

De VU kwam al snel na de start met een tegenhanger van PPLE, de kleinschalige en intensieve opleiding Philosophy, Politics & Economics (PPE) en de Universiteit Twente pompte een deel van de voorinvesteringen in het University College voor Technology, Liberal Arts & Sciences, afgekort Atlas. De Rijksuniversiteit Groningen reserveerde 5 miljoen euro van de voorinvesteringen voor het ontwikkelen van nieuwe Engelstalige masterprogramma's en de Radboud Universiteit stak een paar miljoen van de voorinvesteringen in 'internationalisering, masterinstroom en beurzen'.

En het blijft natuurlijk niet bij de aanloopkosten. Om de binnengehaalde buitenlandse studenten van onderwijs te voorzien, zijn niet alleen extra docenten nodig, maar ook nieuwe, grotere collegezalen, massa's studiewerkplekken en niet te vergeten, studentenkamers. Daarbij komen de basisbeursmiljoenen natuurlijk goed van pas.

Grenzeloze markt

Historicus Pieter Slaman ziet het met toenemende bezorgdheid aan. 'Toen het financieringssysteem werd bedacht concurreerden de universiteiten nog op een afgebakende markt. Door de invoering van het bachelor/master-systeem is de buitenlandse markt open gegooid en daar zitten geen grenzen aan. Waar houdt het op?'

'Bij het afschaffen van de basisbeurs is tegen studenten gezegd: je krijgt er beter onderwijs voor terug. Dat is een mooi frame, maar in de vijf jaar die we besteden aan discussies over of dat geld wel goed wordt besteed, zijn er weer tienduizenden studenten bijgekomen en is het onderwijs verder uitgehold. Het zou helpen als universiteiten stoppen met de grootschalige werving van internationale studenten. Maar ik durf onze rector niet te adviseren om hier als eerste mee te beginnen, want dan gaat de universiteit onderuit in de concurrentieslag.'

Met medewerking van Altan Erdogan, Laura ter Steege en Henk Strikkers.

Dit verhaal is het vijfde deel van een serie die mede mogelijk is gemaakt door het Stimuleringsfonds voor de Journalistiek en verschillende redacties bij hogescholen en universiteiten in Nederland.

Lees aanstaande woensdag 17 februari op onze site: 'Studenten die meebeslissen over basisbeursmiljoenen, het was een prachtige theorie'.

- 1. Op zoek naar miljoenen, verstoep tussen belofte en praktijk**
- 2. Zo verdampten de honderden miljoenen van de basisbeurs**
- 3. Zo sneuvelde jouw basisbeurs**
- 4. Extra docenten die na een jaar weer verdwenen, en 5 miljoen voor 400 studieplekken; hoe de voorinvesteringen mislukten**

Bron: <https://www.folia.nl/actueel/143524/aantal-internationale-studenten-verdubbelt-in-vijf-jaar-hoe-de-basisbeursmiljoenen-verdampen>

Lees ook: [Hoe de UvA in de jacht op de internationale student de grenzen opzoekt](#)

Dit ga je lezen

- In samenwerking met OnCampus biedt de UvA voorbereidingsjaren aan voor internationale studenten die nog niet aan het toelatingsniveau voldoen.
- Als enige Nederlandse universiteit doet de UvA dat ook voor studies met een numerus fixus of selectie.
- Volgens een commissie die onderzoek deed naar voorbereidende jaren 'wringt' dat.
- De UvA moet een truc toepassen om voor studenten in sommige voorbereidende jaren een verblijfsvergunning te krijgen.
- Volgens de Immigratie- & Naturalisatiedienst (IND) is het foefje dat de UvA toepast 'niet de bedoeling'.

Link: <https://www.folia.nl/actueel/140134/hoe-de-uva-in-de-jacht-op-de-internationale-student-de-grenzen-opzoekt>

DUB

UU wil wel meer internationale studenten, maar niet zoveel mogelijk

[Achtergrond](#)



Oriëntatiedag voor internationale studenten in 2017. Foto: Sany Weerdenburg

Internationaliseren gaat met horten en stoten, merken veel Nederlandse universiteiten. In Utrecht valt dat mee, denkt collegevoorzitter Anton Pijpers. De stroom buitenlandse studenten naar de UU kwam laat op gang en is nog steeds relatief beperkt. Een nadeel met een voordeel: "Groeistuipe zijn uitgebleven."

Door [Xander Bronkhorst](#)

18/05/2018

Eindelijk hebben hogescholen en universiteiten dan hun bekost van de ontembare drang buitenlandse studenten te trekken met Engelstalige opleidingen. Zo reageerden sommige criticasters op de eerste mediaberichten over de internationaliseringsagenda die de Vereniging Hogescholen en de vereniging van universiteiten VSNU deze week publiceerden. De onderwijsinstellingen vroegen daarin onder meer studentenstops te mogen invoeren voor Engelstalige opleidingen.

Bij nadere lezing van het rapport bleken de zaken [toch wat genuanceerder](#) te liggen. De onderwijsinstellingen willen maar wat graag verder internationaliseren, in het belang van hun studenten, van de samenleving, van de economie, en ja ook van hun eigen concurrentiepositie. Ze zetten niet zozeer in op minder internationale studenten, maar wel op meer mogelijkheden om bij te sturen waar internationalisering tot problemen leidt.

Want bij sommige opleidingen keert de wal inderdaad het schip. Zo zijn universiteiten als Maastricht en Groningen minder blij met een soms wel erg eenzijdige (Duitse) instroom. En in Amsterdam zijn er dit jaar [voor het eerst meer aanmeldingen uit het buitenland](#) dan uit Nederland. Het zijn ontwikkelingen die leidden tot allerlei vragen over de kwaliteit van het onderwijs en de toegankelijkheid daarvan voor Nederlandse studenten.

"Wij blijven als universiteiten internationalisering belangrijk vinden", zegt de UU-collegevoorzitter Anton Pijpers. "Maar het moet niet de verkeerde kant opschieten." Pijpers denkt dat de UU zelf wat internationalisering betreft "op de goede weg is". Een interview.



Foto: Ed van Rijswijk

Volgens de UU-voorzitter zijn Utrechtse opleidingen tot nu toe gevrijwaard gebleven van ongewenste effecten van internationalisering. Deels is dat te danken aan het feit dat Utrecht als een van de laatste Nederlandse universiteiten ging inzetten op het werven van internationale studenten. Nog steeds staat de UU onderaan lijstjes als het gaat om het percentage van studenten van over de grens. Volgens cijfers van de VSNU was in 2016 7,3 procent van de ingeschreven studenten bij de UU niet afkomstig uit Nederland. Bij andere universiteiten is dat gemiddeld 16 procent. "Dat nadeel is een voordeel geworden; groeistuipe zijn uitgebleven. We kunnen bovendien leren van hoe het elders gaat."

Daarnaast wijst Pijpers erop dat de UU geen groeistrategie hanteert voor de UU als geheel. Daarmee wil hij aangeven dat de universiteit het werven van internationale studenten niet ziet als een middel om het Utrechtse marktaandeel te behouden of te vergroten. Volgens hem is het streven naar méér Utrechtse studenten een heilloze weg, zeker gezien het feit dat de inkomsten per Nederlandse en EU-student al jaren afnemen en alom als onvoldoende worden beschouwd. "We hebben 31.000 studenten en dat is genoeg. Het verlies aan marktaandeel accepteren we. Wij gaan niet voor kwantiteit, dat hebben we nog nooit gedaan."

Maar de UU wil toch wel méér internationale studenten? Dat was een belangrijk uitgangspunt bij de mastervernieuwing en het staat ook in het Strategisch Plan ...

"Jawel, we vinden de internationale instroom nu nog te klein. We willen graag een *international classroom*, omdat de inbreng vanuit verschillende culturen het onderwijs kan verdiepen. Op dit moment zijn er bij de meeste opleidingen nog te weinig studenten uit andere landen. Maar we richten ons op kwaliteit. We doen dus wel aan internationale marketing, maar we kijken daarbij niet naar de grote aantallen, maar naar geschikte studenten."

Toch kan het snel gaan, vorig jaar groeide de internationale studentenpopulatie in Utrecht met 45 procent. Wat is het einddoel?

"Voorlopig gaat het niet om heel veel studenten en vinden we het dus ook nog niet voldoende. In het Strategisch Plan noemen we een percentage van gemiddeld 10 procent internationale studenten per opleiding in 2020, dat is relatief bescheiden. Bovendien mikken we vooral op meer internationale studenten voor onze Engelstalige masteropleidingen. Voor die opleidingen is er een selectieprocedure. We zijn dus niet verplicht iedereen die zich aanmeldt ook toe te laten."

Maar veel van die selectieve Utrechtse masteropleidingen willen nu nog graag méér internationale studenten, zegt u. Daardoor kunnen studenten met een bachelordiploma van de UU wel vaker buiten de boot gaan vallen ...

"Dat is nu nog niet aan de hand, maar dat zou kunnen gebeuren. Het is in ieder geval niet langer vanzelfsprekend dat een UU-student met een zesje een plek in de Utrechtse master van zijn of haar keuze kan opeisen. Maar we hebben als Nederlandse universiteiten wel een vangnetstructuur opgezet. Een student moet altijd ergens in Nederland toegang kunnen krijgen tot een master in zijn vakgebied."

In de samenleving en in de politiek lijkt er steeds meer weerstand te bestaan tegen de verengelsing van de universitaire opleidingen. Hoe kijkt u daar tegenaan?

"In Utrecht gaan we zeker niet helemaal over op het Engels. Onze universiteit heeft een gedragscode opgesteld waarbij het uitgangspunt is dat de bachelorstudies in principe Nederlandstalig zijn en de masteropleidingen Engelstalig. Dat is een evenwichtige aanpak waarvan de minister in de Tweede Kamer heeft gezegd dat andere universiteiten die als voorbeeld zouden kunnen nemen."

Toch komen er waarschijnlijk twee nieuwe Engelstalige bacheloropleidingen in de bèta- en medische hoek bij ...

"Dat zijn opleidingen die naast de Nederlandstalige opleidingen komen te staan. Nederlandse studenten blijven de keuze houden om opleidingen in het Nederlands te gaan volgen. Dat is overigens ook een uitgangspunt in de internationaliseringsagenda. In Utrecht hebben we nu een beperkt aantal bacheloropleidingen die we alleen in het Engels aanbieden. We gaan niet investeren in uitbreiding van dat aantal, tenzij er bijzondere redenen zijn om een Engelstalige opleiding te starten vanwege de specifieke internationale oriëntatie. Denk bijvoorbeeld aan de nieuwe opleiding Global Sustainability Studies."

Ik denk dat vrij goed gaat met de Engelse taalvaardigheid van studenten en docenten

Op de vraag wat Pijpers vindt van de veelgehoorde klacht dat de gebrekkige Engelse taalvaardigheid van studenten en docenten tot slechter onderwijs leidt, antwoordt de UU-voorzitter in lijn met wat de internationaliseringsagenda daarover meldt. Studenten zijn in meerderheid niet ontevreden over het Engelstalige onderwijs, zo blijkt onder meer uit de Nationale Studenten Enquête (NSE). Pijpers: "Ik denk dat het vrij goed gaat."

De collegevoorzitter wijst er bovendien op dat studenten en docenten goede ondersteuning krijgen. "Er zijn mogelijkheden om goedkope of gratis cursussen te volgen. We kijken ook nadrukkelijk hoe we het ondersteunend personeel kunnen helpen. Van medewerkers die verantwoordelijk zijn voor formele, juridische of openbare teksten verwachten we nu dat ze die ook in het Engels gaan schrijven."

Voor het overige is Pijpers niet van zins zich te laten verleiden tot principiële discussies over Engels versus Nederlands of uitgesproken standpunten. "Ik bekijk het graag pragmatisch. In de meeste gevallen komen mensen er samen prima uit. Laatst had ik een gesprek met een aantal hoogleraren waarvan er één wel Nederlands verstond, maar liever Engels sprak. Nou prima. Als het helemaal in het Engels had gemoeten, had dat ook gekund. Zo kijk ik ook naar de taal van de medezeggenschapsraden. Op den duur moet je daar misschien iets over afspreken. Maar op dit moment is het nog niet zo dat er heel veel internationale studenten of stafleden zich daarvoor aanmelden."

De universiteit is geen huisvester

Wat Pijpers meer zorgen baart, is de huisvesting van de internationale studenten. De Utrechtse kamermarkt is voor Nederlandse studenten al problematisch, laat staan voor studenten van ver weg. Deze week maakte de UU bekend extra budget van maximaal 280.000 euro vrij te maken om onder andere het aantal shortstay-kamers dat bij huisvesters zoals de SSH wordt gereserveerd – vorig jaar zo'n 770 – uit te breiden. In de stad Utrecht en in buurgemeenten wordt gezocht naar beschikbare woonruimte. Ook zijn er afspreken met hostelketen StayOK. "Maar we weten nu al dat het niet voldoende zal zijn", beseft Pijpers.

Universiteiten krijgen vaak het verwijt dat ze studenten lokken zonder dat er onderdak beschikbaar is. Wat vindt u daarvan?

“Ten eerste: wij gaan in de werving dus voor kwaliteit, niet voor kwantiteit. Ten tweede: wij zijn geen huisvester. Natuurlijk voelen we wel een morele verantwoordelijkheid. De vraag is waar die ophoudt. Wij proberen voor zoveel mogelijk kamers te zorgen, maar de markt in Utrecht is ontzettend moeilijk. Tegelijkertijd doen we er alles aan om studenten goed en eerlijk voor te lichten over de Utrechtse situatie. Als je dan nog hierheen komt, zonder enige voorbereiding ... Of als je per se in de stad Utrecht wilt wonen ... Dan is er ook ergens een grens. Overigens vindt uiteindelijk bijna iedereen een plek. Wij kennen ook nauwelijks voorbeelden van studenten die zijn gestopt met hun studie in Utrecht puur vanwege frustratie over de huisvestingssituatie.”

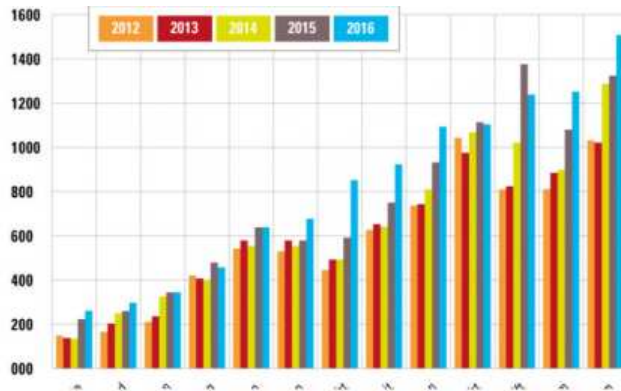
Hoeveel internationale studenten er volgend jaar in Utrecht komen studeren is nog ongewis. De aanmeldcijfers laten een stijging zien, maar worden nog niet bekend gemaakt. Pijpers: “Die cijfers zijn erg onbetrouwbaar. Er is steeds meer strategisch aanmeldgedrag. Sommige studenten proberen het gewoon bij acht universiteiten.”

[Link: https://www.dub.uu.nl/nl/achtergrond/uu-wil-wel-meer-internationale-studenten-maar-niet-zoveel-mogelijk](https://www.dub.uu.nl/nl/achtergrond/uu-wil-wel-meer-internationale-studenten-maar-niet-zoveel-mogelijk)

Sterke groei internationale masterstudenten UU [Plusen en minnen](#)

De Universiteit Utrecht heeft nog altijd minder internationale masterstudenten dan de meeste andere universiteiten, maar er is dit jaar wel een inhaalslag gemaakt. Met een groei van 45 procent is Utrecht één van de grote stijgers.

Door [HOP](#) 13/02/2017



De Universiteit Utrecht heeft nog altijd minder internationale masterstudenten dan de meeste andere universiteiten, maar er is dit jaar wel een inhaalslag gemaakt. Met een groei van 45 procent is Utrecht één van de grote stijgers.

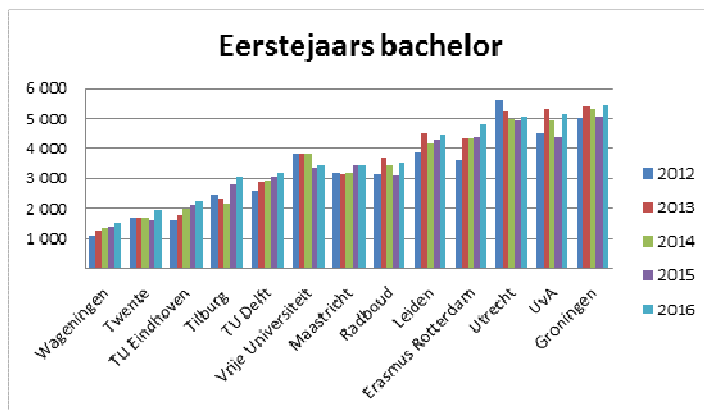
Uit de jaarlijkse cijfers van de Vereniging Samenwerkende Nederlandse Universiteiten (VSNU) blijkt dat de meeste internationale masterstudenten kiezen voor Amsterdam, Rotterdam en Delft. Zo trekt Amsterdam 1500 eerstejaars masterstudenten uit het buitenland. In dit schema zijn dat voor Utrecht 850 studenten. Hierin zijn alle studenten opgenomen die zich voor het eerst hebben opgegeven voor het Nederlands hoger onderwijs. Hier zitten ook Nederlanders bij die de bachelor in het buitenland gedaan hebben. Uit de cijfers van Utrecht is de instroom van internationale masterstudenten 786.

In het rijtje van universiteiten komt de UU op de zevende plaats. Opvallend is de groei van internationale masterstudenten. Landelijk gezien is de groei van internationale studenten in het bachelor- en masteronderwijs 17,8 procent. Bij de UU is dat 45 procent, waarbij de stijging bij de master (58 procent) veel hoger is dan bij de bachelor (13 procent).

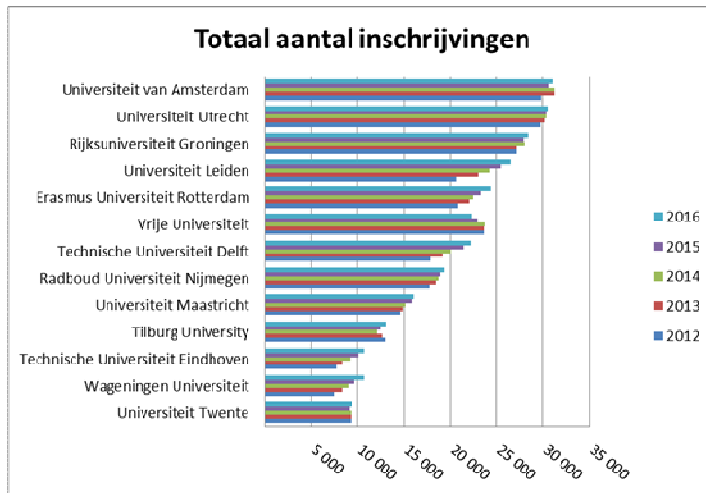
Internationalisering is een hot item op de universiteit. In het academisch jaar 2015-2016 was [ook al een groeiende belangstelling vanuit het buitenland](#) te zien. Het afgelopen jaar is meer geld gestopt in de werving van internationale studenten. Ook is besloten om praktisch [alle masters in het Engels](#) te geven.

Van de instroom uit het buitenland komt de grootste groep uit Griekenland. Ook studenten uit Engeland, Amerika en Ierland weten de weg naar de UU te vinden.

Uit de landelijke cijfers blijkt verder dat Groningen opnieuw de meeste eerstejaars bachelor heeft aangetrokken met 5.500 studenten. Slechts twee andere universiteiten komen daarbij in de buurt met meer dan 5000 eerstejaars: de Universiteit van Amsterdam en de Universiteit Utrecht. Het totaal aantal eerstejaars voor de bachelor is 47.316.



Als je kijkt naar het totaal aantal studenten per universiteit, dan staat de UU op een tweede plaats na de UvA en de RUG.



De universiteitenvereniging VSNU maakt vreemd genoeg niet bekend hoeveel masterstudenten de universiteiten tellen. In totaal staan er 100.000 masterstudenten ingeschreven.

Link: <http://www.dub.uu.nl/nl/plussen-en-minnen/2017/02/13/sterke-groei-internationale-masterstudenten-uu.html>



Nieuw beleid short stay van kracht

02-04-2020

Het nieuwe Utrechtse beleid voor tijdelijk verblijf (short stay) en het aangepaste hotelbeleid zijn per 1 april van kracht. De invoering volgt op het collegevoorstel van afgelopen september en behandeling in de gemeenteraad. Grootste verandering is dat tijdelijke verhuur aan doelgroepen die slechts kort in onze stad verblijven, zoals expats of internationale studenten, alleen nog plaats kan vinden in panden met een logiesbestemming. Voorheen gebeurde dit meestal in reguliere woningen.

De aanscherping van het hotelbeleid betekent dat Utrecht tot 1 januari 2023 geen nieuwe hotels meer toestaat, tenzij het gaat om bijzondere concepten die een eigen markt bedienen. Hier kan de gemeente onder voorwaarden wel aan meewerken. Ook de bouw van de al geplande hotels gaat door. Utrecht kreeg en krijgt er t/m 2023 al 1200 tot 1500 hotelkamers bij, waardoor de stad eerst de effecten hiervan wil afwachten voordat toestemming wordt gegeven voor nieuwe hotels.

Short stay

Utrecht telt steeds meer internationale bezoekers die voor hun werk of opleiding tijdelijk in Utrecht willen verblijven. Deze groep heeft behoefte aan een specifieke vorm van verblijf voor een periode van een paar weken tot zes maanden en soms een jaar. Hiervoor is nu beleid gemaakt. "Wij willen deze groeiende behoefte aan tijdelijk verblijf graag faciliteren, zonder dat dit de druk op onze woningmarkt opvoert", zegt wethouder Klaas Verschuure (Economische Zaken en Ruimtelijke Ontwikkeling). "Daarom scharen we tijdelijk verblijf nu onder een specifieke logiesbestemming en niet onder een woonbestemming."

Aanbieders die al voor 1 januari 2018 gestart zijn met het aanbieden van tijdelijk verblijf in een woning, kunnen een tijdelijke omgevingsvergunning en onttrekkingsvergunning aanvragen om deze vorm van verhuur voort te zetten. Dit mag voor maximaal vijf jaar. Daarna moeten de panden weer gebruikt worden als woning. Nieuwe aanbieders kunnen alleen tijdelijk verblijf bieden op locaties met een bestemming 'logies met aanduiding tijdelijk verblijf' en hebben een omgevingsvergunning en exploitatievergunning (horecaverunning) nodig.

Kijk voor meer informatie op de webpagina over [tijdelijke verhuur](#).

Bron: <https://www.utrecht.nl/nieuws/nieuwsbericht-gemeente-utrecht/nieuw-beleid-short-stay-van-kracht/>



Wonen Regels voor tijdelijke verhuur van uw woning

Wilt u uw eigen woning tijdelijk verhuren? Bijvoorbeeld tijdens uw vakantie. Of wilt u een bed & breakfast beginnen? Lees hieronder de verschillende mogelijkheden van verhuren en de daarbij horende regels.

- [Uw woning verhuren aan toeristen](#)
- [Een woning het hele jaar door verhuren voor tijdelijk verblijf \(short stay\)](#)
- [Kamers verhuren voor langere tijd](#)
- [Woning verhuren die te koop staat](#)
- [Handhaving, overlast melden](#)

Uw woning verhuren aan toeristen

U mag (een deel van) de woning aan toeristen verhuren. Dit mag alleen als u eigenaar of hoofdhuurder van de woning bent en u op dit adres woont. Er zijn 2 mogelijkheden voor verhuur aan toeristen: particuliere vakantieverhuur of bed & breakfast.

Voorwaarden particuliere vakantieverhuur

- U verhuurt tijdelijk uw hele woning
- U mag uw woning voor maximaal 60 nachten per kalenderjaar verhuren aan toeristen. Dit kan bijvoorbeeld via Airbnb, Wimdu, Homeaway of Booking.com
- Woning met een woonoppervlak tot 200 m²: u mag uw woning aan maximaal 6 personen verhuren
- Woning met woonoppervlak vanaf 200 m²: u mag uw woning aan maximaal 8 personen verhuren

Een overzicht van alle voorwaarden kunt u vinden in:

- [beleidsregels particuliere vakantieverhuur](#)
- [beleidskader particuliere vakantieverhuur](#) (pdf, 513 kB)

Voorwaarden bed & breakfast

- U verhuurt gedurende het hele jaar een deel van de woning
- Hiervoor geldt de bed & breakfast regeling
- U mag meestal maximaal 50% van uw woning verhuren aan toeristen. Het precieze percentage is opgenomen in het bestemmingsplan.

Regels voor verhuren aan toeristen

- U betaalt toeristenbelasting. Dit is 6% van het bedrag voor een overnachting, exclusief btw en ontbijt. [Meld u aan voor toeristenbelasting bij BghU](#).
- Brandveiligheid: uw woning moet voldoen aan de eisen van het [Bouwbesluit](#). We adviseren verhuurders in ieder geval rookmelders en koolmonoxidemelders aan te brengen in de kamers en vluchtroutes en een vluchtplan op te stellen en dit door te nemen met de gasten.
- Er mag geen overlast zijn, bijvoorbeeld door geluid, afval en asociaal gedrag. Bij ernstige of aanhoudende overlast, kunt u als eigenaar of verhuurder een dwangsom krijgen.

Tijdelijke regeling

De Raad van State heeft bepaald dat voor vakantieverhuur aan toeristen een vergunning nodig is. Daarnaast komt er vanaf 1 januari 2021 een nieuwe wet (Wet toeristische verhuur van Woonruimte). Daarom kunt u tot die tijd tijdelijk een vergunning aanvragen. Met de invoering van de nieuwe wet, vervalt misschien de vergunningsplicht voor vakantieverhuur. Maar dat is nu nog niet zeker.

[Lees meer over de tijdelijke regeling in de raadsbrief](#)

[Vraag een vergunning aan](#)

Moet u zich inschrijven voor vakantieverhuur?

Er komt een registratieplicht, wat betekent dat u zich moet inschrijven. Dat geldt nu nog niet. Eerst wordt een landelijk systeem gemaakt. Als dat bijna klaar is, informeren wij verhuurders over het starten van de registratieplicht. Voor extra hulp, vragen en tips voor bijvoorbeeld goed gastheerschap kan je ook terecht bij [Host Club Utrecht](#).

Een woning het hele jaar door verhuren voor tijdelijk verblijf (short stay) Nieuwe regels vanaf 1 april 2020

Vanaf 1 april 2020 zijn er nieuwe regels voor het verhuren van woningen voor tijdelijk verblijf. Alleen gebouwen met bestemming 'logies met aanduiding tijdelijk verblijf' mogen nog verhuurd worden voor tijdelijk verblijf. Gebouwen met een woonbestemming mogen niet meer op deze manier verhuurd worden.

Wat is verhuren voor tijdelijk verblijf (short stay)?

- U verhuurt bedrijfsmatig een ruimte het hele jaar door, steeds voor een periode vanaf 2 weken tot een half jaar (met een uitloop naar maximaal 12 maanden).
- U staat niet zelf op het adres ingeschreven en dit adres is niet uw hoofdverblijf. Hierin verschilt tijdelijk verblijf dus van vakantieverhuur en bed & breakfast.

Bestaande locaties

Verhuurt u op dit moment een woning (met woonbestemming) voor tijdelijk verblijf? Dan kunt u hiervoor een tijdelijke vergunning aanvragen voor een periode van maximaal 5 jaar. U moet voldoen aan de voorwaarden die staan in de [beleidsregels tijdelijk verblijf](#). U vraagt hiervoor een omgevingsvergunning aan. Dit kan tot en met 31 maart 2021.

[Vraag omgevingsvergunning aan](#)

Daarnaast hebt u een tijdelijke onttrekkingsvergunning nodig op grond van de Regionale Huisvestingsverordening Utrecht.

[Vraag onttrekkingsvergunning aan](#)

Nieuwe locaties voor tijdelijk verblijf

Wilt u op een nieuwe locatie starten met de verhuur voor tijdelijk verblijf? Dan is dit alleen mogelijk op een locatie met een bestemming 'logies met aanduiding tijdelijk verblijf'. U hebt een omgevingsvergunning nodig en een horecaverunning (exploitatievergunning). Ook vult u de Bibob-vragenlijst in.

[Vraag omgevingsvergunning aan](#)

[Vraag horecaverunning aan](#)

In het aanvraagformulier voor een horecaverunning kunt u aangeven dat het om verhuur voor tijdelijk verblijf gaat.

[Vul Bibob-vragenlijst in](#)

Kamers verhuren voor langere tijd

Wilt u in een woning de kamers apart verhuren, bijvoorbeeld aan studenten? U kunt zonder vergunning aan maximaal 2 andere personen kamers verhuren. Dit geldt ook als u zelf niet in de woning woont. Wilt u aan meer dan 2 personen een kamer verhuren? Dan hebt u een [omgevingsvergunning](#) (let op! U kunt voor deze activiteit geen vergunningcheck doen, alleen een vergunningaanvraag) en mogelijk ook een [omzettingsvergunning](#) nodig.

Vanwege het grote kamertekort wil de gemeente Utrecht hospitaverhuur (het verhuren van 1 of 2 kamers) stimuleren. Hebt u interesse om hospita of hospes te worden en een kamer te verhuren aan een internationale student? Dan kunt u terecht bij [Hospi Housing](#). Bij kamerverhuur geldt een belastingvrijstelling van € 5.367 (2019).

Woning verhuren die te koop staat

Staat uw woning te koop en wilt u deze tijdelijk verhuren? Daar hebt u een vergunning voor nodig.

[Aanvragen vergunning 'Tijdelijke verhuur koopwoning'](#)

Hoe handhaven we de regels?

Wij controleren als er een klacht of een melding binnenkomt. Verhuurt u niet volgens de regels? Dan kunt u een dwangsom krijgen.

Melden van overlast of vermoeden van illegaal gebruik

[Meld overlast of illegaal gebruik](#)

Bron: <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/wonen/regels-voor-tijdelijke-verhuur-van-uw-woning/>



Beleidsregels tijdelijk verblijf (Short Stay) gemeente Utrecht

Wetstechnische informatie

Gegevens van de regeling

Organisatie	Utrecht
Organisatietype	Gemeente
Officiële naam regeling	Beleidsregels tijdelijk verblijf (Short Stay) gemeente Utrecht
Citeertitel	Beleidsregels tijdelijk verblijf (Short Stay) gemeente Utrecht
Vastgesteld door	college van burgemeester en wethouders
Onderwerp	financiën en economie
Eigen onderwerp	

Opmerkingen met betrekking tot de regeling

Geen

Wettelijke grondslag(en) of bevoegdheid waarop de regeling is gebaseerd

- artikel 4:81 van de Algemene wet Bestuursrecht
- artikel 2.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Overzicht van in de tekst verwerkte wijzigingen

Datum inwerkingtreding	Terugwerkende kracht tot en met	Datum uitwerkingtreding	Betreft	Datum ondertekening Bron bekendmaking	Kenmerk voorstel
01-04-2020			Nieuwe regeling	19-02-2020 gmb-2020-47808	

Tekst van de regeling

Intitulé

Beleidsregels tijdelijk verblijf (Short Stay) gemeente Utrecht

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht;

Gelet op artikel 4:81 van de Algemene Wet Bestuursrecht, artikel 2.1 eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het 'Beleid tijdelijk verblijf (short stay) en bijstelling hotels' gemeente Utrecht;

Besluit vast te stellen de Beleidsregels tijdelijk verblijf (short stay) gemeente Utrecht

Artikel 1 Definities

- Tijdelijk verblijf (short stay): het bedrijfsmatig verstrekken van logies met een minimum periode van twee weken tot zes maanden met een uitloop tot maximaal 12 maanden.
- Bedrijfsmatige verstrekking: Er is sprake van bedrijfsmatige verstrekking van logies wanneer de verstrekking plaatsvindt met het oogmerk om winst te behalen.
- Accommodatie voor tijdelijk verblijf: Een zelfstandige ruimte met eigen badkamer, keuken en toilet, die geschikt is voor tijdelijk verblijf.

Artikel 2

Deze beleidsregels hebben als doel om onevenredige aantasting van de leefomgeving door tijdelijk verblijf accommodaties te voorkomen, de bestaande woningvoorraad te beschermen en mogelijke woningbouwlocaties bij voorkeur voor de woonfunctie te behouden. Op grond van deze beleidsregels kan het college voorwaarden stellen aan bestaande accommodaties voor tijdelijk verblijf in woningen en aan het realiseren van nieuwe accommodaties voor tijdelijk verblijf.

Artikel 3

Deze beleidsregels zijn van toepassing bij het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het gebruiken van gronden of bouwwerken ten behoeve van tijdelijk verblijf als bedoeld in artikel 1 van deze beleidsregels, in strijd met het bestemmingsplan of met de beheersverordening.

Artikel 4

1. Het college kan op grond van artikel 2.1 eerste lid sub c Wabo een vergunning verlenen voor het gebruik van gronden of bouwwerken ten behoeve van tijdelijk verblijf in strijd met het bestemmingsplan of met de beheersverordening.
2. Een vergunning als bedoeld in artikel 4 lid 1 van deze beleidsregels, wordt niet verleend wanneer de betreffende locatie als wonen bestemd zou kunnen worden en uit de onderbouwing van de aanvraag onvoldoende blijkt:
 - a. waarom tijdelijk verblijf op de betreffende locatie wenselijker en geschikter is dan reguliere woningen, en;
 - b. waarom het verantwoord is mensen op deze locatie gedurende een bepaalde periode (2 weken tot 6 maanden, met uitloop naar maximaal 12 maanden) te laten verblijven.
3. Een vergunning als bedoeld in artikel 4 lid 1 van deze beleidsregels, wordt niet verleend wanneer de door de gemeenteraad vastgestelde maximale ontwikkelruimte voor tijdelijk verblijf al is ingevuld.

Artikel 5

1. Wanneer er op de betreffende locatie een woonbestemming geldt, kan het college van burgemeester en wethouders alleen een tijdelijke vergunning op grond van artikel 2.1 eerste lid sub c Wabo verlenen voor het gebruik van woonruimte ten behoeve van tijdelijk verblijf, indien de aanvrager aan de hand van onder andere huurcontracten, gebruikersovereenkomsten, belastingaangiftes en bankafschriften aan kan tonen dat de woonruimte al voor 1 januari 2018 en tot aan de vergunningaanvraag onafgebroken in gebruik is ten behoeve van tijdelijk verblijf.
2. Het college van burgemeester en wethouders verleent een vergunning zoals bedoeld in artikel 5 lid 1 voor een periode van maximaal vijf jaar.
3. Het college van burgemeester en wethouders kan een vergunning zoals bedoeld in artikel 5 lid 1 verlenen, gedurende de periode van één jaar na inwerkingtreding van deze beleidsregels.

Artikel 6

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 4 lid 1 of artikel 5 lid 1 van deze beleidsregels, wordt niet verleend wanneer deze vergunning naar verwachting leidt tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid en gezondheid, dan wel verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de afwijking betrekking heeft.

Artikel 7

Elke accommodatie voor tijdelijk verblijf heeft een oppervlakte van minimaal 18 m² GBO per persoon die in de accommodatie verblijft.

Artikel 8

Aan het verlenen van een vergunning als bedoeld in artikel 4 lid 1 of artikel 5 lid 1 van deze beleidsregels, kunnen beperkende voorwaarden in tijdsduur en/of gebruik worden verbonden.

Artikel 9

Het college van burgemeester en wethouders stelt aan een vergunning als bedoeld in artikel 4 lid 1 of artikel 5 lid 1 van deze beleidsregels, in ieder geval de volgende voorwaarden:

- a. in het kader van veiligheid en voorkoming van overlast zijn in de accommodatie huis- en leefregels opgesteld;
- b. in de accommodatie zijn alarmnummers op een duidelijk zichtbare plaats aangegeven;
- c. er is sprake van een beheerder niet zijnde een huurder van de accommodatie, die aanspreekpunt is voor huurders, omwonenden en overheden bij klachten.

Artikel 10

Deze beleidsregels treden in werking op 1 april 2020.

Artikel 11

Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels tijdelijk verblijf (short stay) gemeente Utrecht

Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van Utrecht, gehouden op 19 februari 2020.

De secretaris, De burgemeester,

Toelichting op de artikelen

Algemene toelichting

Op 19 december 2019 heeft de gemeenteraad het 'Beleid tijdelijk verblijf (short stay) en bijstelling hotels' vastgesteld. Daarin heeft de raad aangegeven de groeiende behoefte aan tijdelijk verblijf voor internationale werknemers of internationale studenten zoveel mogelijk te willen faciliteren, maar niet ten koste van de leefbaarheid en verdere druk op de woningmarkt. Met de huidige druk op de woningmarkt is het bovendien belangrijk om de bestaande woningvoorraad te beschermen

en mogelijke woningbouwlocaties bij voorkeur te behouden voor het realiseren van reguliere woningen. Daarnaast merken we dat de groei van tijdelijke verhuur, vakantieverhuur en short stay in bestaande woonwijken de druk op de leefbaarheid verder vergroot en ervoor zorgt dat de sociale cohesie in een buurt afneemt. Om deze redenen staan wij het gebruik van woningen voor tijdelijk verblijf niet toe en staan wij de realisatie van nieuw aanbod voor tijdelijk verblijf (door transformaties of nieuwbouw) alleen toe op locaties waar geen woonbestemming geldt en waar een woonbestemming niet mogelijk of minder wenselijk zou zijn. Voor deze locaties moet goed gemotiveerd worden waarom tijdelijk verblijf hier de voorkeur verdient boven een mogelijke woonbestemming en dat tijdelijk verblijf op de betreffende locatie verantwoord is. Daarnaast heeft de gemeenteraad voor de komende twee jaar de ontwikkelruimte voor tijdelijk verblijf begrensd op 300 eenheden voor de doelgroep tijdelijke (internationale) werknemers en 780 eenheden voor internationale studenten.

Voor het bestaande aanbod aan tijdelijk verblijf (short stay) in woningen, bieden wij de mogelijkheid om (tegen een aantal voorwaarden) een tijdelijke vergunning aan te vragen.

In deze 'Beleidsregels tijdelijk verblijf gemeente Utrecht' is bovenstaand beleid uitgewerkt. Hierin wordt bepaald dat het college geen vergunning mag verlenen voor strijdig gebruik t.b.v. tijdelijk verblijf op woonbestemmingen, tenzij het gaat om tijdelijk verblijf accommodaties die al voor 1 januari 2018 gebruikt werden als tijdelijk verblijf accommodatie.

Wanneer woonruimte bedrijfsmatig gebruikt gaat worden voor het aanbieden van tijdelijk verblijf, kan dit op verschillende manieren leiden tot een verhoogde druk op de leefbaarheid. Door veelvuldig verhuur aan steeds wisselende bewoners voor korte periodes, neemt de intensiteit van het gebruik van de woning toe, waardoor de kans op overlast (geluid, gedrag) toeneemt. Daar komt bij dat de wisselende bewoners zich minder verantwoordelijk voelen voor de woning en de buurt dan vaste bewoners. Hierdoor is er risico op minder zorg voor de woning en afname van de sociale cohesie in de buurt.

Om deze reden wordt in deze beleidsregels bepaald dat het college aan de omgevingsvergunning voor gebruik als tijdelijk verblijf, eisen kan stellen met betrekking tot de leefbaarheid, zoals de minimale gebruiksoppervlakte per accommodatie, beheer en veiligheid. Op grond van deze beleidsregels kan het college vergunningvoorwaarden en -voorschriften stellen aan zowel de vergunningen voor nieuw te realiseren accommodaties voor tijdelijk verblijf als voor de tijdelijke vergunningen voor bestaande accommodaties voor tijdelijk verblijf.

Bij overtreding van de voorwaarden die op grond van deze beleidsregels aan de omgevingsvergunning worden gesteld, kan het college van burgemeester en wethouders besluiten tot het opleggen van een dwangsom (op grond van de Awb en artikel 2.3 Wabo) of tot (gedeeltelijke) intrekking van de vergunning op grond van artikel 5.19 Wabo. Dit is bijvoorbeeld aan de orde wanneer geconstateerd wordt dat verhuurd wordt in strijd met de voorwaarden uit deze beleidsregels.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

a en b

Doordat bij het beschikbaar stellen van een accommodatie voor tijdelijk verblijf sprake is van het bedrijfsmatig, steeds kortdurend verhuren van woonruimte (van twee weken tot zes maanden met een uitloop tot maximaal twaalf maanden) is er geen sprake van wonen; er is immers geen hoofdbewoner die een duurzaam verblijf heeft in deze woning en de intentie heeft om hier te gaan wonen. Het feit dat de accommodatie ook voor een periode langer dan zes maanden gehuurd kan worden (tot maximaal twaalf maanden) maakt dit niet anders. De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in meerdere uitspraken aangegeven dat short stay niet als wonen kan worden gezien. Daarmee kan tijdelijk verblijf/short stay niet onder een woonbestemming vallen. Zowel huurder als verhuurder hebben immers geen woonintentie maar de intentie tot kortdurend verblijf. Het gebruik als tijdelijk verblijf is dan ook niet passend in een woonbestemming. Om deze reden zal bij de vergunningverlening ook worden opgenomen dat een accommodatie voor tijdelijk verblijf alleen verhuurd mag worden ten behoeve van verblijf, waarvan de aard en intentie tijdelijk is. Wanneer het gaat om een verblijf van langer dan zes en korter dan 12 maanden, dient de exploitant aan te tonen dat de aard en intentie van het verblijf tijdelijk is.

c.

In de definitie van accommodatie voor tijdelijk verblijf is een huisnummer niet als kenmerk opgenomen. Dat heeft te maken met het feit dat niet alle (en zeker niet de nieuwe) accommodaties voor tijdelijk verblijf over een apart huisnummer beschikken. De bestaande accommodaties voor tijdelijk verblijf zijn voor een groot deel gevestigd in woningen. Vaak zijn dit losse appartementen in een gebouw met eigen huisnummers, maar niet altijd. Er worden ook accommodaties verhuurd zonder eigen huisnummer. Ook bij de nieuw te realiseren

accommodaties zal één huisnummer aan het logiesgebouw worden verstrekt en zullen van gemeentewege geen aparte huisnummers per accommodatie worden verstrekt.

Artikel 3

Op grond van artikel 2.1 van de Wabo zijn burgemeester en wethouders bevoegd om een omgevingsvergunning af te geven voor het afwijken van het bestemmingsplan. Deze beleidsregels worden alleen toegepast, als burgemeester en wethouders van die bevoegdheid gebruik maken om het gebruik van een accommodatie als tijdelijk verblijf (short stay) mogelijk te maken en vergunningverlening niet mogelijk is met de afwijkingsregels van het bestemmingsplan. Met de vergunning wordt de huidige bestemming niet gewijzigd, maar wordt enkel afgeweken van de geldende planologische regels om tijdelijk verblijf zoals aangegeven in deze beleidsregels mogelijk te maken.

Artikel 4

Eerste lid

Het college van burgemeester en wethouders wil tijdelijk verblijf faciliteren en tegelijkertijd bestaande woonbuurten beschermen tegen negatieve effecten van tijdelijk verblijf (short stay), zoals vergrote druk op de leefbaarheid en afname van sociale cohesie (zie ook de algemene toelichting). Om deze reden is in het eerste lid van artikel 4 bepaald dat het college een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik ten behoeve van het gebruik als tijdelijk verblijf (short stay) kan verlenen.

Tweede lid

Dit lid is toegevoegd door amendement A2019/143 'Laat short stay niet ten koste gaan van wonen' om ervoor te zorgen dat het inlopen van het tekort aan reguliere woningen prioriteit blijft houden ten opzichte van het inlopen van het tekort aan short stay accommodaties. Situaties waarin tijdelijk verblijf wenselijker is dan wonen zouden zich bijvoorbeeld voor kunnen doen op locaties die wel aan de wettelijke normen voldoen voor geluid, maar niet aan de gemeentelijke beleidsnormen voor geluid.

Derde lid

Deze ontwikkelruimte is door de raad in de notitie 'Beleid tijdelijk verblijf en bijstelling hotels' voor de komende twee jaar vastgesteld op 1080 eenheden, waarvan 300 eenheden voor internationale werknemers en 780 eenheden voor internationale studenten.

Artikel 5

Eerste lid

Hier is bepaald dat een omgevingsvergunning voor tijdelijk verblijf niet kan worden verleend wanneer er sprake is van een woonbestemming. De enige uitzonderingsmogelijkheid daarop is wanneer er sprake is van een tijdelijk verblijf accommodatie die aantoonbaar als tijdelijk verblijfaccommodatie geëxploiteerd werd vóór 1 januari 2018. Daarbij moet aangetoond worden dat aan de definitie van tijdelijk verblijf, zoals geformuleerd in artikel 1 van de beleidsregels wordt voldaan. We maken hierbij uitdrukkelijk een onderscheid met vakantieverhuur, waarbij de eigenaar zelf in de woning woont en de woning steeds voor minder dan twee weken verhuurt aan bijvoorbeeld toeristen. Vakantieverhuur valt dus niet onder de definitie van tijdelijk verblijf en indien uit de praktijk blijkt dat de accommodatie voor tijdelijk verblijf voornamelijk voor vakantieverhuur wordt gebruikt, kan het college van burgemeester en wethouders de vergunning intrekken of buiten werking stellen. Dit laatste betekent dat van de vergunning feitelijk geen gebruik meer mag worden gemaakt.

Voor de uitzonderingsmogelijkheid voor bestaande tijdelijk verblijf accommodaties onder een woonbestemming is de datum van 1 januari 2018 gehanteerd, omdat vanaf die datum door de gemeente in verlening van vergunningen voor bouwkundig splitsen en woningvorming duidelijk gecommuniceerd is, dat het gebruik van de nieuwe appartementen voor tijdelijk verblijf (short stay) niet is toegestaan. In de periode voor 1 januari 2018 was er geen specifiek beleid voor tijdelijk verblijf en was voor een exploitant van een short stay accommodatie niet duidelijk welke vergunning hij hiervoor moest aanvragen.

Tweede lid

De termijn van maximaal vijf jaar is opgenomen om bestaande tijdelijk verblijf accommodaties de tijd te bieden om zich aan het gewijzigde beleid aan te passen (aanbieden van tijdelijk verblijf accommodaties is straks immers niet meer mogelijk onder een woonbestemming maar alleen onder een logiesbestemming) en tegelijkertijd de markt tijd te geven nieuwe tijdelijk verblijfaccommodaties onder een hotel-tijdelijk verblijf-bestemming te realiseren. De komende vijf jaar kunnen de bestaande accommodaties nog voorzien in de behoefte aan tijdelijk verblijf.

Artikel 6

Op grond van dit artikel kan een vergunningaanvraag voor een nieuwe tijdelijk verblijfaccommodatie of een aanvraag voor een tijdelijke vergunning voor een bestaande tijdelijk verblijfaccommodatie in een woning geweigerd worden, wanneer de vergunning naar verwachting zal leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid en gezondheid, dan wel verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de afwijking betrekking heeft. Dit is bijvoorbeeld aan de orde wanneer uit gegevens van toezicht en handhaving blijkt dat er sprake is van een klachtenpatroon over het gebruik van het pand als tijdelijk verblijf accommodatie of dat er de afgelopen jaren prostitutie of andere overtredingen zijn geconstateerd. Hierbij wordt het aspect leefbaarheid expliciet getoetst. Wanneer het gaat om een bestaande situatie waarvoor ook een onttrekkingsvergunning noodzakelijk is, wordt ook een uitgebreide leefbaarheidstoets uitgevoerd, zoals deze is opgenomen in de Beleidsregels wijziging van de woonruimtevoorraad.

Artikel 7

Dit artikel heeft tot doel te voorkomen dat woonruimten verhuurd worden aan teveel mensen tegelijk. De norm van 18 m² per persoon komt overeen met het raadsbesluit over de Huisvestingsverordening van 23 mei 2019 en het beleid voor het omzetten van zelfstandige woningen naar onzelfstandige woonruimte.

Artikel 8

Bij de vergunningverlening voor tijdelijk verblijf mag een accommodatie alleen verhuurd worden ten behoeve van verblijf, waarvan de aard en intentie tijdelijk is. Wanneer het gaat om een verblijf tussen de zes en twaalf maanden kan bij de vergunning worden bepaald dat de exploitant de tijdelijkheid van de aard en intentie van het verblijf aan moet kunnen tonen.

Daarnaast kan het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 8 voorwaarden stellen, die zien op het voorkomen van klachten als gevolg van het gebruik van het pand en voorwaarden over het maximaal aantal te huisvesten personen.

Wanneer de accommodatie verhuurd wordt aan (internationale) studenten, kan het college op grond van artikel 8 ook de voorwaarde stellen dat verhuur plaatsvindt conform het WWS puntenstelsel, dat de verhuurder de mogelijkheid biedt tot tussentijdse contractovername (in de plaats stelling) en dat de bevoegdheid van de huurcommissie contractueel wordt vastgelegd. De noodzaak tot het koppelen van deze voorwaarden aan de vergunning is aanwezig wanneer het beoogde gebruik bestaat uit verhuur aan de doelgroep (internationale) studenten.

Bij overtreding van deze voorwaarden kan het college van burgemeester en wethouders de vergunning intrekken of buiten werking stellen

Artikel 9

De vergunningvoorschriften uit dit artikel gelden voor zowel de bestaande tijdelijk verblijf accommodaties in woningen als de nieuwe tijdelijk verblijfaccommodaties. Deze voorschriften zijn opgenomen omdat er voor bestaande accommodaties in woningen geen exploitatievergunning vereist is. Voor nieuwe accommodaties is een exploitatievergunning wel verplicht. De vergunningvoorschriften worden ook in de vergunning zelf opgenomen.

Bron: [http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Actueel/Utrecht%20\(Utr\)/CVDR637567.html](http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Actueel/Utrecht%20(Utr)/CVDR637567.html)

Gemeente stelt grenzen aan tijdelijke verhuur aan internationale studenten



De groeiende behoefte bij internationale studenten en expats aan tijdelijk onderdak in Utrecht mag niet ten koste gaan van de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen in de stad. Daarom zijn er sinds deze maand in Utrecht nieuwe regels van kracht voor verhuurders van 'shortstay-verblijven'.

Door [Xander Bronkhorst](#) 09/04/2020

Het is goed mogelijk dat er door de coronacrisis na de zomer minder internationale studenten naar Utrecht komen. Maar tot voor heel kort was de situatie zo dat er steeds meer vraag kwam naar tijdelijke huisvesting voor deze groep en voor tijdelijke werknemers van over de grenzen. De vrees was dat deze ontwikkeling zou leiden tot een verdere verstoring van de reguliere Utrechtse woningmarkt.

Daarom besloot het stadsbestuur dat het vanaf 1 april verboden is om internationale studenten of expats in Utrecht tijdelijk onder te brengen in gebouwen die een woonbestemming hebben. Wie beschikt over een pand zonder woonbestemming en dat aan internationale studenten of expats wil verhuren, moet beschikken over een exploitatievergunning op grond van de Utrechtse horecaverordening. Feitelijk moet een verhuurder dus een soort hotel beginnen. Het enige verschil is dat het bij shortstay gaat om een verblijf van minimaal twee weken tot maximaal een jaar.

Verhuurders die kunnen aantonen dat ze al langere tijd een woning verhuren aan studenten of werknemers die tijdelijk in Nederland verblijven, krijgen voor vijf jaar uitstel. Na die tijd moet hun pand weer een woonfunctie krijgen. Het is onbekend om hoeveel verblijven het hier gaat.

"Wij willen de groeiende behoefte aan tijdelijk verblijf graag faciliteren, zonder dat dit de druk op onze woningmarkt opvoert", zegt wethouder Klaas Verschuure [in een persbericht](#). "Daarom scharen we tijdelijk verblijf nu onder een specifieke logiesbestemming en niet onder een woonbestemming."

De gemeente heeft besloten dat er de komende twee jaar voor maximaal 780 internationale studenten en 300 expats nieuwe shortstay-verblijven bij mogen komen. Dat moet naar de mening van het stadsbestuur volstaan. De meeste studenten en expats blijven hier een jaar of langer en wonen met normale huurcontracten in reguliere woningen. Met de limiet wil de gemeente daarnaast voorkomen dat de woningen tijdelijk voor hoge prijzen verhuurd gaan worden aan mensen die eigenlijk een woning voor onbepaalde tijd zoeken.

De aantallen zijn gebaseerd op een inschatting van de behoefte door onderzoeksbureau Decisio. Dat telde begin vorig jaar zo'n 280 shortstay-eenheden in de stad die al voldoen aan de nieuwe eisen. Daarnaast verhuurt de SSH zo'n 790 kamer shortstay. Deze vallen echter niet onder de gemeentelijke regels, omdat het daarbij gaat om onzelfstandige eenheden die bovendien zonder winstoogmerk worden verhuurd.

Bron: <https://www.dub.uu.nl/nl/nieuws/gemeente-stelt-grenzen-aan-tijdelijke-verhuur-aan-internationale-studenten>



Huisvestingsverordening Amsterdam: de nieuwe regels in 2020

Bas Teunissen

Laatste update jan 31 • Leestijd: 4 minuten

Vanaf 1 januari 2020 geldt de nieuwe huisvestingsverordening Amsterdam (HVV), die voor onder andere de kamerverhuur gevolgen met zich meebrengt. De veranderingen moeten volgens de gemeente de uit de hand lopende Airbnb verhuur bestrijden en de leefbaarheid in populaire amsterdamse wijken bewaken. De argumentatie hierachter is dat de korte termijn verhuur het woningtekort alleen maar ernstiger maakt en het feit dat door verkamering en woningdelen een eengezinswoning of appartement meer oplevert dan wanneer deze door 1 huishouden wordt bewoond. HousingAnywhere zet de belangrijkste veranderingen voor jou als verhuurder op een rijtje.

De nieuwe regels in Amsterdam

De gewijzigde huisvestingsverordening zorgde initieel voor flink wat onrust onder verhuurders, maar ook bij de studenten en woningdelers leek het een tijd even slikken. Nu zijn de regels echter definitief vastgesteld en zijn dit de punten waar je als verhuurder in Amsterdam rekening mee moet houden.

Vergunningen nu echt verplicht

Amsterdam kent al sinds 1993 een vergunningsplicht voor kamerverhuur, maar toch hebben veel woningen waar kamers verhuurd worden deze vergunning niet. Daarnaast moet, wanneer een woning wordt omgezet naar kamers, mogelijk een omzettingsvergunning worden aangevraagd. Alle woningen die deze vergunning al hebben behouden deze dan ook gewoon. Vanaf 2020 gaat de gemeente op dit gebied dus een stuk strenger handhaven, maar komt verhuurders wel tegemoet door sommige eisen te verlichten of een overgangperiode in te stellen. Het is dus vooral voor nieuwe verhuurders in Amsterdam zaak om op de juiste manier van start te gaan.

“Er is alleen een vergunning nodig voor het omzetten van zelfstandige woningen (voor één huishouden) naar onzelfstandige woonruimten (kamers). Wanneer een woonruimte is gebouwd als onzelfstandige woonruimten en ook altijd, al vanaf het begin, voor kamerbewoning is gebruikt, is er geen vergunning nodig.” (Huisvestingsverordening Amsterdam, 2020).

Wijk- en pandquota

Nieuw in de HVV is het quota, een maximaal aantal te verlenen vergunningen, die per wijk en ook per pand van kracht gaat. De aankondiging van een wijk- en pandquota voor de kamerverhuur liet onder verhuurders het meeste stof opwaaien, omdat men verwachtte dat sommige verhuurders door een maximum aantal te verlenen vergunningen voor kamerverhuur in de problemen zouden komen. De gemeente geeft echter aan dat de quota ook met oog op de toekomst ruimte biedt voor het aanvragen van vergunningen. Zelf als iedere verhuurder nu een vergunning zou hebben wordt alsnog in bijna geen enkele wijk het quota overschreden.

Bekijk hier de [quota per Amsterdamse wijk](#).

Maximaal aantal kamers per pand

Naast het quota per wijk gaat er ook een quota per pand in, waardoor er voor maximaal 25% van een pand vergunningen worden afgegeven. Daarnaast is het verkameren van een woning naar 6 of meer alleen toegestaan als de woning hiervoor geschikt is. Voorheen moesten panden met meer dan 5 kamers onder een behorende instelling vallen, maar deze regel is in de nieuwe HVV geschrapt. Goed nieuws voor particuliere verhuurders! Woningen met 7 of meer kamers worden gezien als studentencolony, waardoor je als verhuurder moet kunnen aantonen dat jouw complex geen onaanvaardbare inbreuk maakt op de lokale leefomgeving.

Geluidseisen

In Amsterdam golden al lange tijd geluidseisen voor woningen met meer dan 3 kamers. In de nieuwe regeling komen deze eisen voor 3 kamers te vervallen en krijgen woningen met 4 of meer kamers die voor 1 april 2020 een vergunning aanvragen t/m 1 juli 2022 de tijd om aan de geluidseisen (NEN 5077) te voldoen.

Individuele huurcontracten afdwingen

Vanaf 1 april 2020 is bij kamerverhuur een individueel huurcontract verplicht. Dit omdat sommige huurders onder een gezamenlijk huurcontract wonen, wat het voor hen lastig maakt om aanspraak te maken op hun rechten via de huurcommissie. Verhuurders die deze contracten hanteren moeten dus zo snel mogelijk overschakelen naar individuele huurcontracten.

Inschrijving verplicht

Huurders zijn in Amsterdam wettelijk verplicht om zich in te schrijven. Wanneer er 2 of minder huurders staan ingeschreven bij jouw woning waarvoor een vergunning is afgegeven, kan de

vergunning worden ingetrokken. De gemeente neemt in deze situatie contact met je op, waarna je 3 maanden de tijd hebt om voldoende huurders te regelen.

Algemene regels

Naast deze specifieke regels per hoeveelheid kamers blijven ook de (onveranderde) algemene regels van kracht, namelijk:

- Er is een gemeenschappelijke ruimte van minstens 11 vierkante meter en minimaal 3 meter breed. (denk aan een gedeelde keuken en/of woonkamer.)
- De woning moet voldoen aan de eisen voor brandveiligheid. Daarnaast moet je bij 5+ kamers (digitaal) melding brandveiligheid doen via het omgevingsloket van de gemeente Amsterdam..

Kortetermijn vakantieverbuur aan de korte ketting

Met de komst van de nieuwe regels is de kortetermijn toeristen verhuur lang niet meer zo lucratief als voorheen. Met een maximum van slechts 30 dagen per jaar, vergunning- en meldingsplicht en torenhoge boetes bij overtreding is snel cashen in Amsterdam het de rompslomp niet meer waard. Het rendement ligt nu juist bij midden- en lange termijnverhuur, omdat je ook met de nieuwe regels via HousingAnywhere zonder problemen jouw voormalige AirBnB-woning verhuurt. Daarnaast draag je bij aan de huisvesting van veelbelovende jonge (internationale) studenten en young professionals die in Amsterdam aan hun studie of carrière bouwen.

Gevolgen voor verhuurders

Als (nieuwe) verhuurder in Amsterdam moet je dus de volgende zaken controleren en waar nodig voor 1 april 2020 op orde brengen:

- Controleer voor het investeren of de wijk nog voldoende quotaruimte overheeft.
- Controleer of jouw beoogde pand geschikt is voor het aantal kamers dat je wilt verhuren, en dat je het pandquota van 25% niet overschrijdt.
- Zorg dat je bij meer dan 4 kamers voor 1 april een vergunning aanvraagt om gebruik te maken van de coulancregeling geluidseisen.
- Zorg dat je tijdig over de juiste vergunning (kamer- of omzetting) beschikt.
- Zorg dat huurders in een woning waarvoor een vergunning kamerverhuur is afgegeven zich tijdig inschrijven bij de gemeente.
- Zorg dat bewoners over individuele huurcontracten beschikken.

De gevolgen voor verhuurders in Amsterdam zijn dus minder erg dan bij de eerste aankondiging werd gedacht. Vooral bestaande verhuurders die al aan de bestaande eisen voldeden kunnen relatief eenvoudig aan de nieuwe regels voldoen en kunnen daarbij steunen op de verschillende coulancre- en overgangsregelingen. Ook als nieuwkomer op de Amsterdamse verhuurmarkt blijkt het gevreesde quota vooralsnog geen grote bedreiging te vormen.

Bron: <https://housinganywhere.com/nl/Nederland/huisvestingsverordening-amsterdam>



Kamerverhuur Delft: de regels en vergunningen in 2020

Bas

Laatste update mrt 13 • Leestijd: 2 minuten

Met een technische universiteit en een gunstige ligging ten opzichte van andere onderwijsinstellingen is Delft altijd populair onder studenten. Er wordt dan ook verwacht dat het kamertekort tot 2024 zal stijgen naar meer dan 4000. Toch heeft Delft sinds 2017 relatief strenge regels voor het verhuren van kamers. HousingAnywhere zet de regels, vergunningen en eisen voor je uiteen.

Hoeveel kamers mag je in Delft verhuren zonder vergunning?

Als startende of kleinschalige passieve verhuurder heb je niet altijd de beleggingsruimte om het groots aan te pakken. Het is in dat geval dan ook beter om te beginnen met een verhuursituatie waarvoor geen vergunning vereist is. Helaas is verhuren van kamers in Delft zonder omzettingsvergunning kamerverhuur alleen mogelijk binnen bepaalde uitzonderingen.

De regels voor verhuur zonder vergunning

Een omzettingsvergunning kamerverhuur heb je niet nodig in het geval van je verhuurt in:

- nieuwbouwwoningen
- hospilverhuur (verhuur aan maximaal 2 personen waarbij je als eigenaar zelf de helft of meer van de woning gebruikt)
- bedrijfspanden die omgezet worden naar woningen
- woningen boven winkels en horecazaken met een WOZ-waarde hoger dan €265.000.
- de verhuur van zelfstandige woningen (e.g. studio's met eigen keuken, badkamer en wc).

Als startende verhuurder is het dus wel mogelijk om delen van je eigen woning te verhuren. Voor grotere investeerders is het wellicht interessanter om een voormalig bedrijfspand om te laten bouwen naar woonruimte of te kiezen voor een groter pand waarin ruimte is voor meerdere zelfstandige woningen.

Verhuren met vergunning

Wil je kamers in een woning verhuren zonder dat je er zelf woont? Dan heb je een omzettingsvergunning van de gemeente Delft nodig. In tegenstelling tot andere steden heeft Delft een aantal extra eisen aan de kamerverhuur aan studenten. Zo zijn er eisen aan de WOZ-waarde en vindt er een leefbaarheidstoets plaats.

WOZ waarde is bepalend

Met de eisen aan de WOZ waarde reguleert Delft de voorraad woningen die voor gezinnen bedoeld zijn. Heeft een woning een WOZ waarde van €265.000 of meer en valt het niet onder de bovenstaande uitzonderingen? Dan is het onmogelijk om een vergunning voor kamerverhuur voor dit pand te krijgen. Het aanvragen van een omzettingsvergunning voor kamerverhuur kost, ook als deze wordt afgewezen, een aardige €1507.05 (2020).

De regels voor verhuur met vergunning

- de WOZ waarde is niet hoger dan €265.000
- elke bewoner beschikt over minimaal 20m² aan gebruiksoppervlak (dus inclusief badkamer, keuken en gedeelde ruimte).
- de woonruimte voldoet aan de normen voor luchtgeluidsisolatie voor woningscheidende constructies gebruiksruimten (NEN 5077)
- de leefbaarheid in de straat en buurt wordt niet negatief beïnvloed (n.a.v. leefbaarheidstoets).
- verhuur je 5 of meer kamers op 1 adres? Dan moet je ook een melding brandveilig gebruik indienen bij de gemeente Delft.

Leefbaarheid

Om de leefbaarheid te waarborgen stelt de gemeente Delft de volgende voorwaarden:

- zorg dat de woonruimte in goede staat verkeert en dat je de woning goed onderhoudt.
- stel huis- en leefregels zijn op, gericht op de veiligheid en om rekening te houden met de buren.
- deze huis- en leefregels moeten goed zichtbaar zijn in de (gedeelde) woonruimte.
- alarmnummers moeten duidelijk zichtbaar in de woonruimte worden aangegeven.
- geregeld beheer: er is iemand die (24-uur per dag) functioneert als aanspreekpunt en toezicht houdt op de hygiëne en veiligheid. Als verhuurder kan je dit zelf doen of overlaten aan een eventuele beheerder (geen huurder).

- nachtrust: na 22:00 moet het buiten stil zijn. Informeer de burens tijdig over activiteiten en feesten.

Kamers verhuren in Delft kan dus best pittig zijn, maar het blijft een stad met voldoende vraag en een zonnige toekomst als belangrijke studentenstad. Succes!

Bron: <https://housinganywhere.com/nl/Nederland/kamerverhuur-delft-regels-vergunning>



Kamerverhuur Den Haag: de regels en vergunningen in 2020

Bas

Laatste update mrt 13 • Leestijd: 2 minuten

Met een stijgend tekort van ruim 3000 kamers (in 2019) is het verhuren van kamers in Den Haag helemaal geen slechte kans voor een vastgoedbelegger. Zelfs zij die gewoon een kamer over hebben of hun appartement willen delen, kunnen een flinke deuk in het kamertekort maken. Maar wat zijn nu precies de regels voor kamerverhuur in Den Haag? Wanneer mag je kamers verhuren zonder vergunning? HousingAnywhere zocht het voor je uit.

Hoeveel kamers mag je in Den Haag verhuren zonder vergunning?

Als startende of kleinschalige passieve verhuurder wil je natuurlijk niet al te veel bureaucratisch gedoe rondom je belegging. Het is in dat geval dan ook beter om te beginnen met een verhuursituatie waarvoor geen vergunning vereist is.

De regels voor verhuur zonder vergunning op een rij

- Zonder vergunning mag je op 1 adres aan maximaal 3 personen kamers verhuren. Indien jij of je gezinsleden zelf ook in de woning wonen (hospitaverhuur) tel je deze ook mee. Bijvoorbeeld: je verhuurt kamers in je appartement waar je zelf ook woont, je mag dan dus maximaal 2 huurders hebben. Je hebt dan ook recht op de kamerverhuurvrijstelling van maximaal €5506 per jaar (2020).
- Een huurder moet beschikking hebben over minimaal 12m² woonruimte. Dit is inclusief de gezamenlijk gebruikte ruimtes zoals keuken, toilet en badkamer.
- Het huurcontract moet aan de wettelijke eisen voldoen.
- Zorg bij het vaststellen van de huurprijs dat je de regels voor de maximale huurprijs en huurverhogingen in het achterhoofd houdt.

Wil je op 1 adres aan meer dan 3 huurders kamers verhuren? Dan heb je daarvoor een vergunning nodig.

Kamerverhuur met vergunning

Verhuur je op 1 adres aan meer dan 3 kamers? Dan heb je een vergunning nodig voor het omzetten van een zelfstandige woning naar kamerbewoning. Deze vraag je aan bij de gemeente Den Haag

Update verkameringsverbod 23/03/2020

De Gemeente Den Haag geeft in tien haagse wijken per direct geen omzetvergunningen voor kamerverhuur meer af. De gemeente neemt de maatregel om de in deze wijken schaarse goedkope woningvoorraad te beschermen. Tegen de zomer presenteert de gemeente verdere maatregelen om de druk op de overspannen Haagse woningmarkt te verlichten.

Het verbod geldt in de volgende wijken: Zuiderpark, Moerwijk, Laakkwartier en Spoorwijk, Rustenburg en Oostbroek, Transvaalkwartier, Morgenstond, Schildersbuurt, Bouwlust/Vrederust, Leyenburg en Groente- en Fruitmarkt.

Zodra er meer informatie over de verdere maatregelen beschikbaar komt, wordt deze pagina zo snel mogelijk geüpdatet.

De eisen voor de vergunning

Bij het verhuren met een vergunning zijn een aantal bijzonderheden waar je als verhuurder rekening mee moet houden:

- Alleen de eigenaar van de woning kan een omzettingsvergunning aanvragen. Voor het verlenen van de vergunning vindt een inspectie door de gemeente plaats.
- De kosten voor een omzettingsvergunning bedragen €471,65 (2020). Je betaalt dit bedrag ook als de aanvraag wordt afgewezen.
- In de onderstaande wijken is het niet toegestaan om aan meer dan 3 personen per adres een kamer te verhuren: Schildersbuurt, Transvaalkwartier, Regentes- en Valkenboskwartier, Rustenburg- Oostbroek, Laakkwartier.
- Verhuur je aan 5 of meer huurders op 1 adres? Dan moet je extra rekening houden met de brandveiligheidseisen en hiervoor een melding van gebruik doorgeven aan de gemeente.

Huisvestingsvergunning Den Haag

Bij het verhuren van kamer hoeven bewoners niet over een huisvestingsvergunning van de gemeente Den Haag te beschikken. Deze vergunning is alleen van kracht op zelfstandige woonruimte. Dus, als je in een pand een 5 kamers en een zelfstandig appartement verhuurt heb je

voor de kamers alleen een vergunning kamerverhuur nodig en heeft moet een (toekomstige) bewoner van het zelfstandige appartement zelf eerst een huisvestingsvergunning aanvragen.

Bron: <https://housinganywhere.com/nl/Nederland/kamerverhuur-den-haag-regels-vergunning>



Kamers verhuren in Rotterdam: de regels en vergunningen in 2020

Bas Teunissen

Laatste update mei 24 • Leestijd: 5 minuten

Of je nou je eigen studentenhuus gaat beginnen of simpelweg die extra kamer in je huus wilt verhuren, je krijgt te maken de wet- en regelgeving van de gemeente. Gelukkig hebben we hier bij HousingAnywhere jarenlange ervaring met de kamerverhuur in Rotterdam, dus we zetten alle ins- en outs voor je op een rijtje. Eerst kijken we naar de kleinschalige, particuliere kamerverhuur en daarna naar de vergunningen die je nodig hebt om het groter aan te pakken.

Kamers verhuren zonder vergunning

Je hebt lang niet altijd een vergunning nodig om kamers te mogen verhuren. Bijvoorbeeld als je een leegstaande logeerkamer aan een enkele student verhuurt is er vrij weinig waar je rekening mee hoeft te houden. Wel is er een onderscheid tussen het verhuren van kamers in een woning waar je zelf ook woont (hospitahuur) en wanneer jij zelf niet in het pand woont.

Kamerverhuur aan tussen de 1-3 huurders

Ben je eigenaar van een woning/pand waar je zelf niet woont, dan is verhuren een slimme manier om bij te verdienen. Hoe groter het pand, hoe meer studenten je erin kwijt kunt. Natuurlijk heeft niet iedereen de ambitie om vastgoedmagnaat te worden of op grote schaal in een studentenhuus te investeren. In dit geval wil je de woning verhuren zonder dat je daarvoor aan de uitgebreidere eisen van een vergunning voor kamerbewoning voor nodig hebt. Toch zijn er een aantal regels waar je als huisbaas aan moet houden:

- Verhuren zonder vergunning mag in Rotterdam alleen wanneer er maximaal 3 bewoners op hetzelfde adres wonen.
- Zorg dat je de huurprijs bepaalt volgens het puntensysteem van de overheid.
- Zorg voor [het juiste huurcontract](#): een campuscontract is bijvoorbeeld ideaal voor studenten.
- Geef je huurders 1x per jaar een overzicht van de berekening van de servicekosten.
- Respecteer privacy van je huurders. Zolang je de kamer verhuurt mag je de kamers niet zomaar zonder toestemming van de bewoners betreden.

Hospitahuur aan tussen de 1-3 huurders in eigen huus verhuren

Wanneer je een kamer verhuurt in een woning waar je zelf ook nog woont, is er sprake van hospitahuur. Het maakt in dit geval niet uit of je zelf eigenaar of huurder van de woning bent. Er gelden speciale regels voor hospitahuur, namelijk:

- Ben je zelf huurder van de woning? Controleer dan eerst of je huurcontract wel het toestaat om een kamer onder te verhuren. Mag dit niet of wordt het niet expliciet genoemd, ga dan het gesprek aan met de woningeigenaar over vrijstelling van deze bepaling.
- Bij hospitakamers gelden de eerste 9 maanden van het huurcontract als proeftijd. Bevalt het niet, dan kan je binnen die tijd zonder reden het huurcontract opzeggen. De huurder heeft in dit geval wel een opzegtermijn van 3 maanden, dus wacht er niet te lang mee.
- Wanneer je een kamer in je woning onderverhuurt, geef dit dan binnen 4 weken door aan de belastingdienst. Dankzij het huurcontract met deze huurder telt de belastingdienst hen niet mee als medebewoner, zodat dit bijvoorbeeld geen invloed heeft op bijvoorbeeld de berekening van je huursubsidie.
- Als particuliere verhuurder wordt een deel van je huurinkomsten niet meegeteld voor je inkomstenbelasting. In 2019 is de vrijstelling voor inkomen via kamerverhuur € 5.367 (hoezo leuker kunnen we het niet maken?!). Hier geldt weer: geef wijzigingen op tijd aan bij de belastingdienst.
- Vergeet niet: ookal ligt de kamer in jouw woning, zolang je deze verhuurt dien je de privacy van je huurder te respecteren. Betreed de kamer(s) dus alleen met toestemming van de huurder.
- Wonen er maximaal 3 mensen (inclusief jij als hoofdbewoner) in de woning? Dan heb je in principe geen vergunningen nodig. Ga je extensief verbouwen om de verhuur mogelijk te maken? Dan kan het zijn dat je dáár dan wel weer een omgevingsvergunning voor moet aanvragen.

Hospitaverhuur / kamerverhuur	Aantal bewoners	Vergunning vereist?
Kamerverhuur	max 3 (incl. evt. hoofdbewoner)	Nee
Verbouwen	n.v.t	Alleen bij verbouwing
Brandveilig gebruik bouwwerken	max 4 (inclusief hoofdbewoner)	Nee

Kamerverhuur met vergunning

Komen er meer dan het bovengenoemde aantal mensen in de woning en/of ga je ook verbouwen om de kamerverhuur te realiseren? Dan kan je tegen verschillende meldingen of vergunningen aanlopen. Ik zet de meest veelvoorkomende voor je op een rijtje, maar voor jouw specifieke situatie is het slim om de vergunningscheck uit te voeren. Of neem direct contact op met de gemeente.

Vergunning voor kamerbewoning

Zijn er in de woning meer dan 3 bewoners (inclusief evt hoofdbewoner) aanwezig? Dan heb je een vergunning voor kamerbewoning nodig. Deze vraag je digitaal aan via het loket van de gemeente Rotterdam. Relatief simpel, maar er zijn wel een aantal bijzonderheden, namelijk:

- De vergunning kamerbewoning wordt alleen verstrekt voor verhuur aan studenten.
- De aanwezigheid van de kamerbewoning moet een positieve invloed op het woonmilieu en de leefbaarheid in de buurt hebben. Dit wordt bepaald door het College. Het wordt dus lastig om een groot studentenhuis op te zetten midden in een rustige woonwijk.
- In de woonruimte is ten minste 18 m² gebruiksoppervlak gemiddeld per persoon aanwezig. Geen Harry Potter kamertjes onder de trap dus.

De kosten voor een vergunning voor kamerverhuur in de gemeente Rotterdam kost in 2019 €77.

Omgevingsvergunning: brandveilig gebruik bouwwerken

4 weken voor je de kamers kan verhuren, moet je eerst een melding brandveilig gebruik indienen bij de gemeente. Zo'n melding bestaat veelal uit een plattegrond het gebouw met daarop aangegeven waar alle brandveiligheidsmaatregelen te vinden zijn, waaronder:

- waar de rookmelders zijn geplaatst;
- de aanwezigheid van eventuele compartimentering van het gebouw;
- de locatie van handbrandblussers.

Het is dus handig om brandveiligheid al tijdens het plannen in je achterhoofd te houden en deze apparatuur ruim van tevoren aan te schaffen. Wees bijvoorbeeld niet bang om van tevoren contact op te nemen met de lokale brandweerkazerne. Zij kunnen je helpen met de meest recente eisen en je vertellen hoe je het huis zo brandveilig mogelijk maakt.

Hospitaverhuur / kamerverhuur	Aantal bewoners	Vergunning vereist?	Kosten
Kamerverhuur	4 + (inclusief evt. hoofdbewoner)	Ja	€77.-
Verbouwen	n.v.t	Alleen bij verbouwing	Relatief
Brandveilig gebruik bouwwerken	Vanaf 4 (incl. hoofdbewoner)	Melding	Gratis

In het kort

Samenvattend, wanneer je per adres aan minder dan 3 mensen (inclusief jij als hoofdbewoner) verhuurt heb je geen vergunning nodig. Wonen er meer dan 3 mensen? Dan moet je een vergunning aanvragen en vaak ook een melding voor brandveilig gebruik indienen. Voor je begint met verhuren raden we je aan om even aan te kloppen bij de gemeente en de lokale brandweer.

Er komen nog veel meer dingen kijken bij het verhuren van kamers, zoals het meubileren, onderhoud en het papierwerk naast het regelmatig vinden van nieuwe studenten. Het is haalbaar om het allemaal zelf te regelen, maar het kost veel tijd en energie. Besteed je liever tijd aan leukere en belangrijkere dingen, maar wil je tegelijkertijd het meeste uit je kamerverhuur halen?

Bron: <https://housinganywhere.com/nl/Rotterdam--Nederland/kamers-verhuren-rotterdam-regels-vergunning>



Verhuren in Utrecht: de nieuwe regels in 2020

Bas

apr 24 • Leestijd: 3 minuten

Zoals in veel grote (studenten) steden staat de woningmarkt onder druk. Het opkopen van woningen voor de verhuur aan studenten of internationals is voor de gemeente dan ook een doorn in het oog. Om de woningvoorraad voor starters en doorstromers te bewaren. Vanaf gelden er dan ook nieuwe regels die zowel de toeristische short stay verhuur als de middellange verhuur aan internationale studenten en expats. Housinganywhere zet de regels en de overgebleven mogelijkheden voor verhuurders op een rijtje.

De nieuwe regels vanaf april 2020

Steeds meer internationale huurders komen voor hun werk of opleiding een aantal maanden, een semester of, afhankelijk van hun arbeidscontract, 1 a 2 jaar in Utrecht wonen. Deze zogenaamde 'tijdelijke verhuur' (short stay) valt volgens de gemeente Utrecht nu onder een logiesbestemming, in plaats van een woonbestemming.

Wat betekent tijdelijk verblijf in Utrecht

Voor verhuren voor tijdelijk verblijf heeft de gemeente de volgende definities opgesteld:

- "De verhuurder verhuurt bedrijfsmatig een ruimte het hele jaar door, steeds voor een periode vanaf twee weken tot een half jaar (met een uitloop naar maximaal 12 maanden)".
- "De verhuurder staat niet zelf op het adres ingeschreven en dit adres is niet uw hoofdverblijf. Hierin verschilt tijdelijk verblijf dus van vakantieverhuur en bed & breakfast".

Mag ik aan internationale studenten en expats blijven verhuren?

Bestaande verhuurders die voor 1 januari 2018 al gestart zijn met het verhuren van woningen die onder deze tijdelijke verhuur vallen, kunnen een tijdelijke omgevings- en onttrekkingsvergunning krijgen voor maximaal 5 jaar. Deze tijdelijke vergunningen moeten voor 31 maart 2021 zijn aangevraagd. Wil je dus nu pas beginnen met verhuren in Utrecht, dan moet je dit regelen als 'logies met aanduiding tijdelijk verblijf', waarvoor je de juiste omgevingsvergunning en zelfs een horecavergunning voor nodig hebt. Reguliere woningen mogen hiervoor dus niet meer zomaar worden ingezet.

Om aan de tijdelijke onttrekking te voldoen moet je als verhuurder wel voldoen aan de beleidsregels tijdelijk verblijf. De belangrijkste hieruit zijn:

- Een accommodatie voor tijdelijk verblijf is een zelfstandige ruimte met eigen badkamer, keuken en toilet, die geschikt is voor tijdelijk verblijf.
- De verhuurder moet aan de hand van onder andere huurcontracten, gebruikersovereenkomsten, belastingaangiftes en bankafschriften aantonen dat de woonruimte **al voor 1 januari 2018 en tot aan de vergunningaanvraag onafgebroken in gebruik** is als verhuur voor tijdelijk verblijf.
- De woning moet minimaal 18m² woonruimte bieden per persoon die in de woonruimte verblijft.
- Er zijn huis- en leefregels opgesteld die samen met alarmnummers op een duidelijk zichtbare plaats aangegeven.
- Er is sprake van een beheerder (geen huurder) van de accommodatie, die aanspreekpunt is voor huurders, omwonenden en overheden bij klachten.

Een nieuwe locatie tijdelijk verblijf opstarten

Met de nieuwe regels is het niet meer de bedoeling dat je een gewone woning (alles met een woonbestemming) mag verhuren voor tijdelijk verblijf. Wil je wel verhuren met contracten die binnen de short stay categorie vallen, dan moet je een logiesbestemming regelen. In het geval van een woning moet deze dus onttrokken worden aan de woningvoorraad, wat de gemeente naar alle waarschijnlijkheid niet meer snel zal goedkeuren.

Om een aanduiding logiesbestemming te krijgen heb je niet alleen een omgevingsvergunning nodig, maar ook een horecavergunning aanvragen en de Bibob vragenlijst invullen.

Regels reguliere kamerverhuur

Wil je in een woning voor langere tijd (onzelfstandige) kamers verhuren aan studenten? Dat blijft wel gewoon mogelijk. Voor Verhuren aan maximaal 2 (andere) personen heb je geen vergunning

nodig. Verhuur je aan meer dan 3 personen op 1 adres? Dan heb je een omgevingsvergunning en mogelijk een omzettingsvergunning nodig.

Voor deze vergunningen gelden de volgende eisen:

Oppervlakte-eis: Na de omzetting heeft de woning een gebruiksoppervlakte van minimaal 18 m² per bewoner. (Omgevings- en omzettingsvergunning)

Geluidsisolatie: De nieuwe woonruimten voldoen aan de normen van NEN 5077 (Omgevings- en omzettingsvergunning)

Algemene leefbaarheidstoets: Hier wordt gekeken naar de weerbaarheid van de buurt, het onderhoudsniveau van het pand en de situatie in de straat (straatbeeld). Ook neemt de gemeente het klachtenpatroon uit de buurten en het algemeen buurtoordeel uit de Utrechtse Wijkenmonitor mee bij de belangenafweging. (Omgevings- en omzettingsvergunning)

Voor de omzettingsvergunning geldt daarnaast specifiek:

volkshuisvestelijke toets: De gemeente weegt het belang van de aanvrager af tegen het belang van het behoud van de woning als zelfstandige woonruimte. Als het belang van het behoud van de woning zwaarder weegt, dan moet je compensatie per omgezette m² betalen voor het omzetten van de zelfstandige woonruimte. Deze kosten bedragen in 2020 circa €120 per m².

Kosten vergunningen kamerverhuur 2020

- Behandeling omgevingsvergunning voor afwijken van bestemmingsplan: €336,30
- Behandeling aanvraag omzettingsvergunning (per woning) €3.001,85
- Eventuele compensatie bij volkshuishoudelijk bezwaar: €120 per omgezette m².

Als je de aanvraag intrekt of de gemeente uw omzettingsvergunning weigert, krijg je 40% van de gemaakte kosten vergoed.

Bron: <https://housinganywhere.com/nl/Nederland/verhuur-tijdelijk-verblijf-regels-utrecht>



Actieplan Studentenhuisvesting 2018-2021

Omdat het tekort aan studentenhuisvesting in Nederland voor (inter)nationale studenten tot onwenselijke situaties leidt, zijn gemeenten, onderwijsinstellingen, woningcorporaties, particuliere beleggers, studenten en het Rijk het [Actieplan studentenhuisvesting 2018-2021](#) overeengekomen. Deze partijen werken samen om een langetermijnoplossing te vinden voor het kamertekort. Daarbij is de lokale situatie het uitgangspunt. Zo is er krapte op de woningmarkt, maar de mate waarin verschilt van stad tot stad.

In het actieplan zijn afspraken gemaakt op basis van drie pijlers:

Verbetering (cijfermatige) inzichten

Betrouwbare cijfers zijn cruciaal om te bepalen of er nu en in de toekomst voldoende aanbod is om aan de vraag voor studentenhuisvesting te voldoen. De jaarlijkse Landelijke Monitor Studentenhuisvesting is hierin een belangrijk instrument.

Door de input voor de landelijke monitor steeds verder te verbeteren, kunnen de cijfers ook een steeds beter beeld geven van de benodigde studentenhuisvesting. Verder financiert het ministerie van BZK een onderzoek waarmee het bestaande aanbod nauwkeuriger in kaart wordt gebracht. Dit onderzoek zal half augustus 2019 middels een brief aan de Kamer worden gestuurd. Daarin is extra aandacht voor de wijze waarop het onzelfstandige kameraanbod (geen eigen toegang) kan worden bepaald en toegerekend aan studenten. Verder wordt onderzoek gestart naar de haalbaarheid en wens voor studentencampussen bij universiteiten en hogescholen.

(Productie)afspraken en versterking lokaal overleg

Lokale partijen hebben het meeste zicht op relevante ontwikkelingen. Zo hebben onderwijsinstellingen informatie over het aantal inschrijvingen en hun eigen ambities in de toekomst. Gemeenten hebben inzicht in bijvoorbeeld grondposities of vergunningen. Woningcorporaties en particuliere beleggers weten hoeveel woningen er beschikbaar zijn, komen en hoeveel woningen gebouwd worden. Studentenvetegenwoordigers kennen de wensen en behoeften van studenten. Daarom is het belangrijk dat deze groepen structureel om tafel zitten om vraag en aanbod in kaart te brengen.

De conclusies van het lokaal overleg, (productie)afspraken en/of andere oplossingen die op lokaal niveau worden gemaakt, dienen zo veel als mogelijk verwerkt te worden in het woonbeleid of de woonvisie van de betreffende gemeente. Het Rijk bewaakt hiervoor de voortgang en biedt waar nodig en gewenst ondersteuning bij het versneld realiseren van bouwplannen en/of bij het oplossen van knelpunten. Dit doet zij bijvoorbeeld via het Expertteam Woningbouw.

Verbetering informatiepositie studenten

Op dit moment kenmerkt de woningmarkt zich in de meeste studentensteden door krapte. Deze situatie vergroot de afhankelijkheidspositie van huurders, in dit geval de studenten, ten opzichte van verhuurders. Om die reden wordt ingezet op het versterken van de informatiepositie van studenten en op goed verhuurderschap.

Door voorlichting worden studenten geïnformeerd over hun rechten en plichten als huurders. Daarmee worden ze minder kwetsbaar als zij zich een weg banen op de woningmarkt. Concreet betekent dit dat de campagne Wegwijs met je huurprijs wordt herhaald in 2018 en 2019 en de campagnewebsite is vertaald in het Engels. Via deze campagne worden studenten aangespoord om hun (aanvangs)huurprijs te toetsen bij de Huurcommissie.

Verder geven betrokken partijen extra aandacht aan de informatievoorziening die zij aanbieden aan internationale studenten en verbeteren deze zodat zij goed voorbereid naar Nederland komen.

Voortgang Actieplan Studentenhuisvesting

Het driejarige actieplan loopt vanaf oktober 2018. De voortgang wordt minstens twee keer per jaar besproken in het Landelijk Platform Studentenhuisvesting en op bestuurlijk niveau wordt verslag gedaan aan het Netwerk Kennissteden Nederland. Jaarlijks delen de ministers van OCW en BZK de voortgang aan de Tweede Kamer.

Bron: <https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/studentenhuisvesting/actieplan-studentenhuisvesting-2018-2021>

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 24 juni 2019

Veel studentensteden hebben te maken met een groot tekort aan studentenhuysvesting. Ik vind het belangrijk dat studenten een goede en betaalbare woning in de buurt van hun opleiding kunnen vinden. Op 4 oktober 2018 heb ik daarom samen met de G4, het Netwerk Kennis-steden Nederland, de VSNU, de Vereniging Hogescholen, Kences, Vastgoed Belang, de LSVb, Nuffic en het Ministerie van OCW het landelijk actieplan studentenhuysvesting 2018–2021 afgesloten. In deze brief informeer ik u, mede namens de Minister van OCW, over de voortgang van dit actieplan.

Met dit actieplan zetten alle deelnemende organisaties zich in voor voldoende en kwalitatief goede huysvesting voor studenten. Essentiële onderdelen van onze aanpak zijn het maken van lokale productieafspraken, het vergroten van de kennis over studentenhuysvesting op nationaal en lokaal niveau en het beter informeren van studenten over hun mogelijkheden en rechten als woningzoekende of huurder. Deze acties hebben als doel om binnen tien jaar op lokaal niveau een evenwicht tussen vraag en aanbod te bereiken. Alle aangesloten partijen hebben zich gecommitteerd aan dit doel. Ik monitor de voortgang van het actieplan middels het Landelijk Platform Studentenuysvesting (LPS), waarin alle ondertekenaars zijn gerepresenteerd, en door direct contact met de partijen die aangesloten zijn bij het plan.

Studentenuysvesting kan niet van de ene op de andere dag gerealiseerd worden. Het vinden van locaties, het maken van plannen en de bouw zelf kosten tijd. De tekorten en de druk op de woningmarkt als geheel zijn op dit moment dusdanig groot dat het ook in de komende jaren in veel steden moeilijk zal blijven voor studenten om een woning te vinden. Dit probleem zal met name spelen in augustus en september (de piekperiode), omdat dan grote aantallen nieuwe studenten tegelijkertijd naar een woning zoeken. Ook dit jaar zijn er lokaal mogelijk weer noodoplossingen

noodzakelijk om (met name buitenlandse) studenten die echt niet aan een woning kunnen komen tijdelijk te huysvesten.

Het actieplan biedt dan ook geen snelle oplossing voor de bestaande tekorten aan woonruimte voor studenten. Samen met de ondertekenende partijen zet ik in op structurele verbeteringen. Echte oplossingen voor de bestaande problematiek vinden plaats op lokaal niveau. In voorgaande jaren waren de (gevoelde) verantwoordelijkheid en de middelen voor het realiseren van voldoende huysvesting van studenten echter verdeeld tussen gemeenten, huysvesters en onderwijsinstellingen. Dit was vaak een struikelblok voor een ambitieuze aanpak. De belangrijkste stap voorwaarts binnen het actieplan is de versterking van de lokale samenwerking tussen deze partijen. Binnen deze lokale samenwerking maken zij gezamenlijke afspraken over de ambities voor het realiseren van extra huysvesting. Alhoewel het actieplan nog jong is zijn de eerste resultaten hiervan al zichtbaar. De versterkte lokale samenwerking heeft in veel steden al geleid tot ambitieuze afspraken over aantallen woningen die de komende jaren gerealiseerd moeten worden. Deze eerste resultaten vindt u in de tabel op pagina's drie en vier.

Graag geef ik u ook nog mee dat ik mij parallel aan het actieplan ook via andere wegen inzet om het bestaande tekort aan studentenuysvesting op te lossen en de kwaliteit van de huysvesting te verbeteren. Zo heb ik onlangs de Stimuleringsaanpak flexwonen aan uw Kamer gestuurd. Deze aanpak zal een bijdrage leveren aan het opvangen van de grote tijdelijke tekorten aan het begin van elk collegejaar (de piekperiode). En ook in de woondeals die ik met gemeenten en regio's afsluit vraag ik aandacht voor studentenuysvesting. Zo heb ik met de gemeente Eindhoven in de woondeal stedelijk gebied Eindhoven afspraken gemaakt over de inzet van nieuwe tijdelijke woningen om de acute vraag van studenten op te vangen. En in de woondeal Groningen heb ik een bijdrage van € 500.000 beschikbaar gesteld om de aanpak van malafide kamerverhuurders van de gemeente Groningen te ondersteunen.

Leeswijzer

In de eerste sectie ga ik in op de productieafspraken voor de korte en de lange termijn die op lokaal niveau tot stand zijn gekomen.¹ In het vervolg van de brief bespreek ik de voortgang op de drie pijlers van het landelijk actieplan: 1) verbetering van het (cijfermatige) inzicht in studentenuysvesting, 2) het maken van (productie-)afspraken en de versterking van lokaal overleg en 3) verbetering van de informatiepositie van studenten. Op elk van deze pijlers zijn door de partijen acties ingezet. Tot slot zal ik de verdere voortgang van dit proces schetsen.

Eerste resultaten actieplan zichtbaar

Nu partijen ruim een half jaar aan de slag zijn met het actieplan zie ik dat de samenwerking tussen alle betrokken partijen op lokaal niveau een steviger fundament heeft gekregen. In alle studentensteden is het lokale overleg tussen de betrokken partijen op gang gekomen, en dit heeft in bijna alle studentensteden inmiddels geleid tot concrete doelstellingen en plannen voor het wegwerken van de tekorten. Concrete voorbeelden van lokale initiatieven zijn een convenant studenten- en jongerenhuysvesting in Groningen, waarin de ambitie wordt uitgesproken tot 2025 1.000–1.500 eenheden te realiseren bovenop de al bestaande bouwplannen. Ook in

¹ Ik geef hiermee ook uitvoering aan de moties Krol en Smeulders c.s., (Kamerstuk 32 847, nrs. 450 en 458), en een toezegging aan de heer Smeulders in het AO over woonaangelegenheden van 18 oktober 2018 (Kamerstuk 32 847, nr. 451).

Amsterdam is in maart 2019 een dergelijk convenant afgesloten tijdens de opening van een nieuw studentenhuysvestingsproject in het universiteits-complex de Oudemanhuyspoort. In dit convenant is als doel afgesproken om tot 2022 te komen tot 9.400 extra studentenwoningen. Een derde voorbeeld is Den Haag, dat in april jl. heeft aangekondigd nog eens 3.000 eenheden bovenop de bestaande plannen te willen realiseren tot 2026.

Realisatieplannen lokale partijen

In het actieplan (actie 7) is afgesproken dat de betreffende gemeenten tenminste jaarlijks aan mij rapporteren over de conclusies uit hun lokale overleg met betrekking tot (voorzien) tekorten, ambities voor de realisatie van nieuwe woningen en de knelpunten die zij daarbij tegenkomen. De uitkomsten van deze rapportage vindt u in de onderstaande tabel.

Stad	Geconstateerd tekort	Ambities korte termijn	Periode	Ambities langere termijn
Amsterdam ¹	9.400	9.400	Tot 2022	
Arnhem	0	0	nvt	
Delft	3.400–5.700	2.000	Tot 2023	Aanvullende plannen nog in voorbereiding
Den Haag	2.700	1.900	Tot 2020	Realiseren 3.000 extra woningen voor 2026
Eindhoven	1.000–1.500	300 tijdelijk	Tot 2019	Aanvullende plannen nog in voorbereiding
Enschede	283	183	Tot 2020	
Groningen	4.000–4.500 tot 2025	3.000	Tot 2021	Realiseren 1.000–1.500 extra woningen voor 2025
Leeuwarden	0	0	nvt	Realiseren 1.400 woningen in centrum voor 2026
Leiden	1.200, voorzien tekort groeit naar 2.700 in komende jaren	2.240	Tot 2023	Het nu voorzien tekort van 2.700 is vrijwel geheel ingelopen in 2026
Maastricht	Nihil, voorzien tekort van 2.900 in 2024	2.900	Tot 2024	
Nijmegen	900	560	Tot 2023	Realiseren 400 extra woningen
Rotterdam	2.100 tot 2025	2.000	Tot 2021	
Den Bosch	450–500	450–500	Tot 2023	
Tilburg	Nihil, voorzien tekort van 1.050 in 2025/2026	360	Tot 2022	980 tot 2025/2026
Utrecht	8.575	2.527	Tot 2023	Aanvullende plannen nog in voorbereiding
Wageningen	0, vraag loopt op met 1.725 in 2023/2024	1474	Tot 2024	

¹ In de bijlage van het Landelijk actieplan studentenhuysvesting staat een streefaantal van 10.500 woningen genoemd voor Amsterdam. Het ging hier echter expliciet niet alleen over studentenhuysvesting, maar ook om huysvesting voor een bredere doelgroep jongeren. In het convenant studentenhuysvesting is voor de specifieke studentendoelgroep een doel van 9.400 eenheden afgesproken.

Het gaat hierbij nadrukkelijk om ambities die door de lokale partijen zelf zijn uitgesproken. Ik zie het als een belangrijke stap vooruit dat de partijen bereid zijn om zich publiekelijk te committeren aan deze ambities. Ik constateer verder dat wanneer deze ambities gerealiseerd worden, dit in de meeste steden zicht geeft op het bereiken van een evenwicht. Uiteraard

moeten deze ambities wel ondersteund worden met concrete projecten voor bouw of herbestemming. Dit is nog niet overal het geval. Dit komt enerzijds vanwege het feit dat de afgesproken ambities van zeer recente datum zijn en anderzijds omdat van sommige plannen nog onzeker is of de realisatie daarvan past binnen de ontwikkeling van een bepaald gebied. De komende periode zal daarom, zoals in het actieplan is afgesproken, benut worden om verdere afspraken te maken over de invulling van de ambities. Over de resultaten daarvan zal ik u op de hoogte stellen.

Daar waar de bestaande realisatieplannen nog niet voldoende zicht geven op evenwicht wordt ingezet op procesafspraken om te komen tot aanvullende plannen. Dit is het geval in Utrecht, Delft en Eindhoven. Zo willen de samenwerkende partijen in Utrecht later dit jaar een convenant studentenhuysvesting afsluiten. In Delft loopt de huidige woonvisie tot 2023. Op dit moment is de gemeente met de TU en DUWO in gesprek over de woonopgave na 2023, waarin onder meer gesproken wordt over nieuwe locaties voor studentenhuysvesting. De partijen in Eindhoven hebben zich de afgelopen maanden met urgentie gericht op het opvangen van de verwachte grote instroom van internationale studenten aan het begin van het komende studiejaar. Na de piekperiode willen de lokale partijen gezamenlijk komen tot een nieuw convenant studentenhuysvesting waarin concrete afspraken worden gemaakt om het tekort ook voor de langere termijn weg te werken. Ik blijf met de betreffende partijen in gesprek over de voortgang.

Bijbouwen niet het antwoord op alle uitdagingen

Structurele oplossingen voor de tekorten aan studentenhuysvesting zijn noodzakelijk, maar ook de inzet van tijdelijke huysvesting voor het terugdringen van de grote tijdelijke tekorten tijdens de zogenaamde piekperiode vereist extra aandacht. Deze problematiek ontstaat doordat aan het begin van elk collegejaar grote aantallen nieuwe studenten tegelijkertijd naar een woning gaan zoeken. De bestaande kamervoorraad komt daarentegen in een veel geleidelijker tempo vrij, omdat afgestudeerde studenten enige tijd wordt geboden om naar een nieuwe woning te zoeken. Door deze dynamiek kunnen veel studenten in het begin van het collegejaar moeilijk een woning vinden, hetgeen vooral voor studenten die van ver of uit het buitenland komen een probleem vormt.

Vorig jaar leidde deze piekinstroom tot problemen in onder meer Groningen en ook dit jaar zal het weer een grote uitdaging zijn om alle instromende studenten op de korte termijn op een goede manier te huysvesten. Ik kan daarbij helaas niet uitsluiten dat er dit jaar opnieuw lokaal noodoplossingen ingezet zullen moeten worden. Dit komt voornamelijk omdat de instroom van nieuwe studenten lokaal van jaar tot jaar sterk varieert en de aantallen pas bij het definitieve moment van inschrijving bekend worden. Het is daarom belangrijk dat lokale partijen creatieve en flexibele oplossingen zoeken om studenten tijdelijk op te vangen in deze piekperiode. Zo zet Eindhoven voor september (driehonderd) tijdelijke woningen neer op grond die beschikbaar wordt gesteld door de gemeente. En de universiteit van Tilburg reserveert hostelkamers als basis van waaruit internationale studenten kunnen zoeken naar definitieve huysvesting.

1. Verbetering van het (cijfermatige) inzicht in studentenhuysvesting

De eerste pijler van het actieplan richt zich op het verbeteren van de informatiepositie van de betrokken partijen. Een goed lokaal inzicht in de

huidige en toekomstige vraag- en aanbodcijfers van studentenhuysvesting stelt partijen in staat om onderbouwde beslissingen te nemen over de realisatie van extra woningen.

Onderzoek lokaal vraag en aanbod

Sinds 2012 werken de partijen uit het LPS samen aan de jaarlijkse Landelijke Monitor Studentenuysvesting. Deze publicatie rapporteert over de daadwerkelijke en gewenste woonsituatie van studenten. Ook in 2019 verschijnt er weer een Monitor. VSNU en de Vereniging Hogescholen hebben dit jaar instellingen extra gestimuleerd om de vragenlijst te verspreiden onder hun studenten, waardoor de representativiteit van de monitor naar verwachting nog robuuster wordt. De vraagzijde van studentenuysvesting wordt daarmee naar mening van het LPS afdoende in kaart gebracht. Er is echter nog onvoldoende zicht op het bestaande aanbod van studentenuysvesting en de ontwikkeling van dit aanbod in de studentensteden. Dit maakt het lastiger om het potentieel tekort aan studentuwoningen voor de komende jaren accuraat te ramen. Om dit hiaat te verhelpen heb ik opdracht gegeven tot een onderzoek dat inzicht biedt in de ontwikkeling van het lokale aanbod van studentenuysvesting. Dit onderzoek loopt en ik verwacht de resultaten op zeer korte termijn. De partijen zullen deze uitkomsten benutten voor de verdere uitwerking van de bestaande ambities en plannen. Ik informeer uw Kamer hierover in de volgende voortgangsrapportage.

Studentenuysvesting op campus onderwerp in lokaal overleg

In het LPS heb ik er bij de onderwijsinstellingen en huisvesters op aangedrongen om de mogelijkheid van (intensivering van) de huysvesting van studenten op onderwijscampussen te verkennen.² Het huysvesten van studenten op een campus kan verschillende voordelen hebben, zoals het verkorten van de reistijd van studenten en het vormen van een academische gemeenschap. Uiteindelijk is de keuze om studenten te huysvesten op een campus afhankelijk van de mogelijkheden en de afwegingen die verschillende lokale partijen maken. De beschikbaarheid van grond op de campus is hierbij bijvoorbeeld een belangrijke factor. De mogelijkheden voor huysvesting op de campus worden besproken in de lokale overleggen. Zo is in Groningen in het lokale convenant studenten- en jongerenhuysvesting (2019–2022) afgesproken dat onderzoek wordt gedaan naar locaties en investeringsmogelijkheden voor wonen op de Zernike Campus. Verder wordt in het ambitiesdocument van eind 2018 voor het Utrecht Science Park (USP) de ambitie uitgesproken om het aantal studentuwoningen op de USP de komende tien jaar te verdubbelen, van 2.500 naar 5.000. Op het Bio Science Park in Leiden worden 600 nieuwe woningen voor studenten gerealiseerd. Ik zal gedurende de looptijd van het actieplan monitoren of en welke plannen lokale partijen hebben om de campus te betrekken bij het realiseren van huysvesting.

Betere schattingsmethode internationale studenten op korte termijn niet haalbaar

Een nauwkeurige inschatting van het toekomstig aantal internationale studenten is belangrijk, maar het is niet eenvoudig om de toekomstige ontwikkelingen nauwkeuriger te ramen dan we nu al doen. Er moet voldoende onderbouwing zijn dat een nieuwe ramingsmethode tot betere resultaten leidt. Het Ministerie van OCW is daarom in overleg getreden

² Hiermee geef ik uitvoering aan de motie Krol/Azarkan, Kamerstuk 32 847, nr. 371.

met de Adviesraad Leerlingen- en Studentenuysvestingen (ALS).³ Samen met de ALS is een werkgroep gestart waarin wordt onderzocht of en hoe de raming van de aantallen internationale studenten verbeterd kan worden. Als de resultaten van deze werkgroep er zijn, zal OCW ook Kences en Nuffic betrekken. De Minister van OCW zal u over de voortgang van dit onderzoek op de hoogte houden.

2. (Productie)afspraken en versterking lokaal overleg

Binnen pijler twee van het actieplan zetten partijen zich gezamenlijk in om voldoende kwalitatief aanvaardbare huysvesting voor studenten te realiseren. Hiervoor moeten goede afspraken gemaakt worden op lokaal niveau, omdat de lokale partijen het beste zicht hebben op de opgave in hun stad. Partijen zelf hebben geconstateerd dat een nauwere samenwerking tussen studentenuysvesters, onderwijsinstellingen, gemeenten en studenten (als huurders) cruciaal is om tot resultaten te komen. Een van de voornaamste doelstellingen van het actieplan is daarom om het lokale overleg tussen deze partijen te versterken. Dit overleg moet vervolgens ook leiden tot gedeelde ambities en concrete (productie)afspraken om de tekorten tegen te gaan. De Minister van OCW en ik ondersteunen deze lokale aanpak bij knelpunten en kansen als het bundelen van de investeringsvraag of het versnellen van bouwplannen.

Lokale samenwerking op weg

Zoals afgesproken in het landelijk actieplan wordt in alle studentensteden inmiddels actief overleg gevoerd over de ambities voor studentenuysvesting. Ik monitor de voortgang van deze lokale overleggen via het LPS. Zoals ik in het begin van deze brief al beschreef zijn deze lokale overleggen inmiddels goed op weg en heeft dit in de meeste steden inmiddels geleid tot gezamenlijke ambities van de partijen voor de realisatie van extra studentuwoningen.

Een aandachtspunt blijft wel dat alle relevante partijen voldoende betrokken worden bij de lokale samenwerking. Zo krijg ik signalen dat de betrokkenheid van studentenorganisaties in enkele steden nog niet of niet voldoende geregeld is. Ook de betrokkenheid van particuliere verhuurders verdient aandacht. Zoals wij uit de landelijke monitor studentenuysvesting 2018 weten huurt een groot deel (46%) van de studenten een woning van dit type verhuurder. Het is dan ook wenselijk dat hun perspectief ook wordt ingebracht in het overleg op lokaal niveau.

Ook het betrekken van naburige gemeenten bij het overleg kan kansen bieden, omdat ook hier soms mogelijkheden zijn om studenten te huysvesten. Zo werkt Leiden bijvoorbeeld samen met de gemeente Voorschoten, waar een transformatieproject om 140 woningen voor studenten te realiseren in een voormalig woon-zorgcomplex.

Beleidsopties stimuleren onzelfstandige verhuur onderzocht

Uit de Landelijke Monitor Studentenuysvesting blijkt dat het beschikbare aanbod in studentenuysvesting in toenemende mate bestaat uit zelfstandige woningen (woningen met eigen voorzieningen, zoals badkamer, toilet en keuken). Voor het terugdringen van het tekort zien de

³ Deelnemers ALS: Centraal Bureau voor de Statistiek (voorzitter en deskundige), vertegenwoordigers van OCW (secretaris) en FIN (toehoorder), deskundigen van het Centraal Planbureau (CPB), het Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP), het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL), het Researchcentrum voor Onderwijs en Arbeidsmarkt (ROA), vertegenwoordigers van de PO-raad, de VO-raad, de MBO raad, de Vereniging Hogescholen en de VSNU.

partijen uit het LPS graag dat ook de realisatie van nieuwe onzelfstandige kamers gaat groeien. BZK heeft daarom een onderzoek gefinancierd naar beleidsopties om het aanbod van onzelfstandige woningen te stimuleren. Dit onderzoek wordt op korte termijn afgerond en ik zal uw Kamer daar in een volgende tussenstand over informeren.

3. Verbetering informatiepositie studenten

Het huidige tekort aan studentenhuysvesting vergroot de afhankelijkheidspositie van uitwonende studenten ten opzichte van hun verhuurders. Ik vind het daarom erg belangrijk dat studenten goed geïnformeerd en op de hoogte zijn van hun rechten als huurder. Om dit voor elkaar te krijgen zet ik zelf stappen om studenten te informeren en ondersteun ik de andere partijen uit het LPS in hun activiteiten.

Campagne «Wegwijs met je huurprijs» wordt voortgezet

De BZK-campagne *Wegwijs met je huurprijs* brengt bij studenten onder de aandacht dat er (in de meeste gevallen) op basis van het woningwaarderingsstelsel een maximale redelijke huurprijs geldt voor hun studentenwoning. Ook geeft de campagne deze studenten praktische aanwijzingen over welke actie ze kunnen ondernemen als hun huurprijs boven dit redelijke maximum uitkomt. De effectiviteit van deze campagne is duidelijk zichtbaar. Zo hebben tussen oktober 2018 en mei 2019 bijna 25.000 unieke bezoekers doorgelinkt van de campagnewebsite naar de website van de Huurcommissie. Gegeven dit succes heb ik besloten om de campagne nogmaals te verlengen, tot 31 augustus 2019, zodat ook de nieuwe generatie eerstejaarsstudenten van deze informatie kan profiteren. Daarbij zullen verschillende partijen uit het LPS al voor de zomer stevig inzetten op het informeren van de nieuwe lichting studenten over de situatie op de woningmarkt voor studenten en hun rechten als (aankomend) huurder. Zo informeren meerdere onderwijsinstellingen potentiële studenten actief over de huysvestingssituatie in hun stad en heeft de LSVb net een huurrechtboek voor studenten uitgebracht dat gratis is te downloaden vanaf hun website. De LSVb werkt aan de vertaling in het Engels van dit boek zodat ook internationale studenten hiermee hun voordeel kunnen doen.

Campagnes tijdige aanmelding en discriminatie van internationals

De LSVb zal in 2020 een campagne lanceren waarin toekomstige studenten worden opgeroepen om zich tijdig in te schrijven als woningzoekende. Deze campagne zal zich richten op leerlingen uit de bovenbouw van de middelbare school. De sociale studentenhuysvesters verenigd in Kences willen met een campagne de positieve en waardevolle kanten van internationalisering te belichten. Sociale huysvesters ondernemen diverse initiatieven om integratie van groepen Nederlandse en internationale studenten te bevorderen. De aanpak van discriminatie van internationale studenten vraagt om lokaal maatwerk. Niet alle huysvesters herkennen namelijk dat hun huurders onwelwillend zouden staan tegenover internationale medebewoners.

Informatievoorziening aan internationale studenten verbeterd

Internationale studenten zijn zich vaak niet voldoende bewust van hoe huysvesting voor studenten geregeld is in Nederland, hoe zij aan een kamer kunnen komen en welke rechten zij als (potentiële) huurder hebben. Dit maakt hen kwetsbaar voor misstanden, zoals ook blijkt uit de «housing hotline» inventarisatie van de LSVb (<https://lsvb.nl/2019/06/19/>)

internationale-studenten-doelwit-van-uitbuiting-op-woningmarkt/). De bij het LPS aangesloten partijen zijn daarom gezamenlijk bezig met de evaluatie van hun informatievoorziening aan internationale studenten. Uit deze evaluatie blijkt dat in een aantal studentensteden de informatievoorziening al op orde is. Waar verbetering mogelijk is worden concrete acties ondernomen. Zo investeren de samenwerkende partijen in Den Bosch bijvoorbeeld gezamenlijk in één loket voor studentenhuysvesting en gaat Enschede internationale studenten actief informeren over het voor veel internationale studenten onbekende fenomeen coöptatie (hospiteren). De Universiteit Utrecht heeft een animatiefilmpje gemaakt waarmee buitenlandse studenten op een aantrekkelijke en toegankelijke manier worden geïnformeerd over het zoeken naar woonruimte in Nederland (<https://www.uu.nl/en/education/welcome-to-utrecht/to-do/arrange-housing>). Aankomende studenten worden proactief gewezen op deze informatie.

Ook zetten alle partijen in op vertaling van in het Nederlands beschikbare informatie naar het Engels. Zo heb ik de hierboven genoemde campagne *Wegwijs met je huurprijs* laten vertalen (www.realaboutrent.nl). Nuffic verspreidt, via de Study in Holland kanalen zoals de website (<https://www.studyinholland.nl/prepare/housing>) en sociale media, algemene informatie onder internationale studenten over het vinden van huysvesting. De informatie op de website is recent grondig herzien. Ze verwijzen nu onder andere naar de genoemde BZK-campagne.

4. Voortgang

Het landelijk actieplan studentenhuysvesting is in uitvoering en de eerste resultaten zijn zichtbaar. Het doel van het eerste jaar van het actieplan was om te komen tot gedeelde ambities. Nu dit is gelukt zal ik het tweede jaar met de aangesloten partijen in gesprek gaan over hoe deze ambities te realiseren. Er moeten aanvullende (bouw)plannen gemaakt worden, en de al bestaande plannen moeten worden uitgevoerd. Ook wil ik met de partijen in gesprek over mogelijke back-up-opties voor het geval dat sommige plannen in de praktijk niet haalbaar blijken.

Op deze manier werk ik samen met de andere partijen die zijn aangesloten bij het actieplan toe naar het gedeelde doel om een evenwicht in vraag en aanbod te bewerkstelligen binnen de afgesproken termijn van tien jaar. De lokale samenwerkingen bieden een platform voor partijen om elkaar aan te blijven spreken op de voortgang van de afspraken uit het actieplan. Tegelijkertijd kunnen partijen ook rekenen op mijn inzet wanneer zij tegen obstakels aanlopen die lokaal niet zijn op te lossen.

Tot slot kijk ik ook verder dan de looptijd van het landelijk actieplan. Het is noodzakelijk dat dit onderwerp na 2021 voor alle partijen hoog op de prioriteitenlijst blijft staan. In steden waar op dat moment een evenwicht van vraag en aanbod gerealiseerd is zullen de gemeente, onderwijsinstellingen, huysvesters en studentenorganisaties scherp moeten blijven om ervoor te zorgen dat er geen nieuwe tekorten ontstaan. Ik blijf hierover met hen het gesprek aangaan. En met steden waar ook op dat moment nog sprake zal zijn van een tekort blijf ik zoeken naar oplossingen om uiterlijk in 2028 ook hier een evenwicht te hebben bereikt. Over de voortgang van de ondernomen acties en de door mij gevoerde gesprekken zal ik uw Kamer in 2020 opnieuw informeren.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren

Actieplan studentenhuysvesting 2018-2021

Ieder jaar starten er duizenden nieuwe studenten uit binnen- en buitenland met hun opleiding aan een hogeschool of universiteit. Het merendeel van de Nederlandse studenten gaat tijdens de studie voor het eerst op zichzelf wonen, een flink aantal al in het eerste jaar. Internationale studenten hebben direct bij aankomst in Nederland behoefte aan woonruimte. Huisvesting is daarmee een belangrijke randvoorwaarde om de studie mogelijk te maken en onze kenniseconomie te faciliteren.

Het blijkt echter dat studenten nog steeds grote moeite hebben met het vinden van geschikte huisvesting. Deze situatie leidt voor zowel nationale als internationale studenten tot onwenselijke situaties. Gemeenten, onderwijsinstellingen, huisvesters (woningcorporaties en particuliere beleggers), studenten en het rijk zijn dit actieplan en convenant studentenhuysvesting 2018-2021 overeengekomen om een lange termijn-oplossing te vinden voor het kamertekort, met bijzondere aandacht voor internationale studenten. Het doel waar partijen zich aan verbinden is om in deze drie jaar een lokale samenwerking op te bouwen en in gezamenlijkheid huisvestingsplannen te formuleren waarmee in tien jaar vraag en aanbod lokaal in evenwicht worden gebracht.

Inhoud actieplan

De lokale situatie is het uitgangspunt. In tegenstelling tot het vorige actieplan studentenhuysvesting is geen centraal opgelegde productiedoelstelling afgesproken. De belangrijkste reden hiervoor is dat de tekorten aan studentenhuysvesting en de mogelijke oplossingen om het aanbod te vergroten van stad tot stad verschillen. Ook zijn de omstandigheden gewijzigd waardoor lokaal maatwerk gewenst en noodzakelijk is. Zo is er sprake van krapte op de woningmarkt, maar de mate waarin verschil ook van stad tot stad.

Hetzelfde geldt voor de mate en ambities qua internationalisering, deze wisselen van onderwijsinstelling tot onderwijsinstelling. Daarom heeft de minister van OCW in haar brief "internationalisering in evenwicht" ook gewezen op huisvesting voor (internationale) studenten en het belang dat alle partijen hun verantwoordelijkheid nemen en het gesprek met elkaar aangaan om oplossingen te vinden voor het kamertekort van (internationale) studenten. De VSNU en de Vereniging Hogescholen geven in hun gezamenlijke internationaliseringsagenda Hoger Onderwijs aan dat universiteiten en hogescholen zich zullen inspannen voor voldoende huisvestingsaanbod in structureel overleg met gemeenten en huisvesters. Met de vooraanmeldingen als jaarlijks ijkpunt.

Dit actieplan heeft de vorm van een convenant gekregen, met concrete afspraken over de inzet van alle betrokken partijen. In de bijlage is een overzicht opgenomen van alle afspraken en de bijbehorende inzet per partij. Doelstelling van dit actieplan is om structureel een betere aansluiting te bewerkstelligen tussen de vraag naar en het aanbod van studentenhuysvesting.

Er zijn afspraken gemaakt langs drie pijlers. De eerste betreft het verbeteren van de (cijfermatige) inzichten over de (verwachte) vraag naar en het (gewenste) aanbod van studentenhuysvesting. Pijler twee betreft de planvorming en concrete (productie)afspraken. Op lokaal niveau worden, met behulp van de (cijfermatige) inzichten uit pijler één, afspraken gemaakt over de gewenste en mogelijke uitbreiding van de voorraad aan studentenhuysvesting, in aantallen, kwaliteit en tijd. De realisatie en planvorming wordt gemonitord en jaarlijks herijken partijen zo nodig de situatie. In het geval er knelpunten zijn, wordt vanuit het rijk ondersteuning geboden om deze op te lossen. Daarbij wordt ook bezien of bestaande plannen kunnen worden versneld. De derde pijler richt zich op het versterken van de positie van studenten ten opzichte van verhuurders. Dit door rechten van studenten te versterken, studenten te informeren over de rechten en plichten als huurders en daarnaast door inzet op goed verhuurderschap. De betere informatiepositie maakt ze minder kwetsbaar als zij zich een weg banen op de woningmarkt. Voor goed verhuurderschap loopt er een apart traject, waarvan de uitkomsten worden meegenomen in dit actieplan.

Cijfermatige inzichten vergroten

Om te bepalen of er voldoende aanbod is om -nu en in de toekomst- aan de vraag naar studentenhuysvesting tegemoet te komen, is het van belang om over betrouwbare cijfers te beschikken. Deze cijfers moeten niet alleen de huidige situatie weerspiegelen, maar ook inzicht bieden in de toekomstige vraag naar studentenwoningen. De jaarlijkse Monitor Studentenhuysvesting is hierin een belangrijk instrument. Het instrument baseert zich op een aantal belangrijke bronnen om te komen tot haar resultaten, bijvoorbeeld de referentieraming van het ministerie van OCW, de internationaliseringscijfers van Nuffic en de enquêtes die worden uitgezet onder de

studentenpopulatie. Voor het laatste is met name ook een medewerking van onderwijsinstellingen van groot belang. Door de input voor de landelijke monitor steeds verder te verbeteren, kunnen de cijfers ook een steeds beter beeld geven van de benodigde studentenhuysvesting.

OCW zal zich inzetten voor het verbeteren van de referentieraming, één van de bronnen van de landelijke monitor studentenhuysvesting. Concreet zal OCW met betrokken partijen de haalbaarheid onderzoeken van een andere schattingsmethode specifiek voor internationale studenten.

Verder zal BZK een onderzoek financieren waarmee het bestaande aanbod aan studentenhuysvesting nauwkeuriger in kaart wordt gebracht. Daarbij wordt in het bijzonder aandacht besteed aan de wijze waarop het onzelfstandige kameraanbod kan worden bepaald en worden toegerekend aan studenten. Ook worden jaarlijkse verbeteringen in de landelijke monitor studentenhuysvesting doorgevoerd. Verder wordt een aanvullend onderzoek geïnitieerd naar de wenselijkheid en haalbaarheid van studentencampussen bij universiteiten en hogescholen. Met dit onderzoek wordt invulling gegeven aan de motie Krol/Azarkan¹.

(Productie)afspraken en versterking lokaal studentenhuysvestingsoverleg

De behoefte aan goede en betaalbare studentenwoningen is afhankelijk van een aantal, veelal lokale, factoren. De cijfermatige inzichten zorgen voor een gezamenlijk vertrekpunt. Maar partijen op lokaal niveau hebben zelf het meeste zicht op relevante ontwikkelingen. Zo hebben de onderwijsinstellingen actuele informatie over de aanmeldingen en inschrijvingen, maar ook over hun ambitie voor de volgende jaren. Zijn er bijvoorbeeld plannen om opleidingen Engelstalig aan te bieden? Hoe ziet het gemeentelijk beleid eruit, bijvoorbeeld als het gaat om grondposities of omzettingsovergunningen. De huisvesters (woningcorporaties en particuliere beleggers) weten hoeveel woningen er beschikbaar zijn of beschikbaar komen op korte termijn. Ook hebben zij zicht op hoeveel woningen nog gebouwd (kunnen) worden. De studentenvetegenwoordigers (als vetegenwoordigers van huurders) kunnen daarnaast een beeld geven van de wensen op het gebied van betaalbare huysvesting en helpen bij het vinden van creatieve oplossingen.

Het is daarom van belang dat deze vier partijen samen op structurele basis aan tafel zitten om vraag en aanbod in beeld te brengen en te bekijken wat nodig is om - nu en in de toekomst - te voldoen aan de onderling afgestemde behoefte. Als de verwachte toestroom van (internationale) studenten de lokale huysvestingsmogelijkheden in ernstige mate dreigt te overstijgen maken gemeenten, huysvesters (woningcorporaties en particuliere beleggers) en onderwijsinstellingen op korte termijn nadere afspraken. Het kan bijvoorbeeld gaan om afspraken over noodoplossingen, heldere communicatie richting studenten over de kans op het vinden van een kamer en het eventueel aanpassen van wervingsstrategieën. Een maatregel die mogelijk op termijn kan bijdragen aan beperking van de instroom van buitenlandse studenten betreft het mogelijk maken van een capaciteitsbeperking op alleen Engelstalige tracks. Het ministerie van OCW werkt aan een wetsvoorstel hiervoor. In veel steden is er al een constructief overleg, maar er zijn ook signalen bekend dat 'de kaarten voor de borst worden gehouden'. Daarbij kan tevens gekeken worden naar de huysvestingsmogelijkheden die wellicht in de regio opgelost kunnen worden en kan het Rijk bezien wat de mogelijkheden zijn voor het inzetten van overtollig Rijksvastgoed.

Een passend en betaalbaar woningaanbod vergt inzicht in de verwachte vraag en moet passen of passend worden gemaakt binnen mogelijkheden van de lokale woningmarkt. Om die reden spreken gemeenten, onderwijsinstellingen, huysvesters (woningcorporaties en particuliere beleggers) en studentenvetegenwoordigers voor de langere termijn af om uiterlijk op 1 februari 2019 samen de balans op te maken en in beginsel dit beeld ook jaarlijks te herijken. Is er voorzien in voldoende betaalbare studentenhuysvesting voor het daaropvolgende collegejaar? Zijn er tekorten of knelpunten (te verwachten)? Welke oplossingen zijn daarop mogelijk? Wat zijn de verwachte ontwikkelingen voor de daaropvolgende vijf jaar? En welke (bouw)plannen horen daarbij?

Hierbij hebben partijen oog voor dat er voldoende tijdelijke huysvesting voor deelnemers van summerschools benodigd is en dat er in Nederland meerdere gespecialiseerde middelbare beroepsopleidingen zijn, waarbij studenten uit het Nederland naar de plaats van opleiding toe reizen en dat er ook voor deze groep voldoende huysvestingsaanbod benodigd is.

De conclusies van het lokaal overleg, (productie)afspraken en/of andere oplossingen die op lokaal niveau worden gemaakt, dienen zo veel als mogelijk verwerkt te worden in het woonbeleid of de woonvisie van de betreffende gemeente. Bij dit lokale overleg kunnen gemeenten gebruik maken van de kennis en inzet van particuliere beleggers. Deze conclusies en afspraken zijn het hart van dit

¹ Kamerstuk 32 847, nr. 371

actieplan en worden op voortgang bewaakt, ook door het Rijk. Het Rijk biedt, waar nodig en gewenst, ondersteuning bij het versneld realiseren van bouwplannen en/of bij het oplossen van knelpunten, bijvoorbeeld via het Expertteam Woningbouw. Daarbij wordt ook bezien of het mogelijk is investeringsvragen interstedelijk te bundelen en daarover in gesprek te gaan met investeerders.

Een aantal knel- en wenspunten is reeds bekend. Partijen zijn hier al over in gesprek en spreken af samen en binnen de looptijd van dit actieplan toe te werken naar een oplossing. Het gaat om:

- Onderzoeken van nieuwe huurarrangementen voor kortdurende verhuur aan (internationale) studenten waarbij recht wordt gedaan aan de specifieke vorm van verhuur.
- Binnen de bouwplannen ook voldoende aanbod van onzelfstandige kamers realiseren vanuit het oogpunt van betaalbaarheid en indien hiervoor lokaal een vraag bestaat. Op het niveau van het LPS wordt gezocht naar gedragen wijzigingsvoorstellen in wet- en regelgeving die hierin sturend zijn, zoals de huurtoeslag en het WWS voor onzelfstandige woonruimte.
- De omgang met leegstandsgaranties bij onderwijsinstellingen en te onderzoeken en te bezien hoe deze zo doelmatig mogelijk kunnen worden ingezet voor huisvesting van (internationale) studenten.

Voorlichting over huur(prijs)regelgeving aan studenten en goed verhuurderschap

Op dit moment kenmerkt de woningmarkt zich in de meeste studentensteden door krapte. Deze situatie vergroot de afhankelijkheidspositie van huurders, in dit geval de studenten, ten opzichte van verhuurders. Om die reden wordt ingezet op het versterken van de informatiepositie van studenten en op goed verhuurderschap. Via het geven van voorlichting worden studenten geïnformeerd over hun rechten en plichten als huurders. Daarmee worden ze minder kwetsbaar als zij zich een weg banen op de woningmarkt. Concreet betekent dit dat de campagne 'Wegwijs met je huurprijs' wordt herhaald in 2018/2019 en de campagne website wordt vertaald in het Engels. Via deze campagne worden studenten aangespoord om hun (aanvangs)huurprijs te toetsen bij de Huurcommissie. Verder zullen onderwijsinstellingen, huisvesters en gemeenten (en waar mogelijk in samenwerking met lokale huurteams) samen de informatievoorziening die zij aanbieden aan internationale studenten evalueren en waar nodig verbeteren. Het is van belang dat internationale studenten tijdig geïnformeerd worden over de moeite die het soms kost een kamer te vinden. Er wordt tot slot ook nog gekeken naar een campagne tegen het 'no internationals'-beleid onder (ver-)huurders.

Onder de noemer van goed verhuurderschap loopt er reeds een traject van BZK in samenwerking met verschillende gemeenten en de sector. Daarbij wordt ingezet concrete maatregelen ter verbetering van de (rechts)positie van huurders en het tegengaan van excessen op de woningmarkt, zoals discriminatie, huisjesmelkerij, zwarte lijsten van huurders en dubbel berekende bemiddelingskosten ten nadele van de huurder. Partijen erkennen de meerwaarde van het traject goed verhuurderschap en nemen de uitkomsten mee in het actieplan studentenhuisvesting.

Afspraken

Verbetering (cijfermatige) inzichten

1. OCV onderzoekt met betrokken partijen de haalbaarheid van het opnemen van een andere schattingsmethode van internationale studenten in de referentieraming opdat de voorspellende waarde van de referentieraming wordt vergroot.
2. BZK en Kences continueren de jaarlijkse evaluatie van de landelijke monitor studentenhuisvesting. In afstemming met het landelijke platform studentenhuisvesting worden jaarlijks verbeteringen doorgevoerd. Het Nuffic stelt hiervoor data beschikbaar. Bij de kwalitatieve vragen uit de enquête wordt gekeken naar de voorkeur van studenten betreffende woonlocatie, waaronder huisvesting op een campus. Er worden afspraken gemaakt over co-financiering van de landelijke monitor studentenhuisvesting.
3. Onderwijsinstellingen stimuleren de verspreiding van de vragenlijsten van de Monitor Studentenhuisvesting onder hun studenten. VSNU en de Vereniging Hogescholen stimuleren de medewerking van hun achterban aan de landelijke monitor studentenhuisvesting. Tevens verspreid Nuffic de woonwensen-enquête onder internationale studenten via hun Study in Holland-kanalen en zal de LSVb ook hun achterban stimuleren om medewerking te verlenen.
4. BZK financiert een onderzoek naar het nauwkeuriger in kaart brengen van het bestaande aanbod aan studentenhuisvesting. Op dit moment wordt het aanbod vastgesteld aan de hand van de huidige woonsituatie.
5. Partijen onderzoeken de wenselijkheid en haalbaarheid van campussen bij universiteiten en hogescholen.

(Productie)afspraken en versterking lokaal overleg

6. Onderwijsinstellingen, gemeenten, studentenbonden en huisvesters overleggen zo vaak als nodig en indien noodzakelijk jaarlijks, met elkaar over studentenhuisvesting. Onderwijsinstellingen delen hun concrete ambities, verwachte aantallen studenten en maatregelen die zij zelf treffen om de nieuwe instroom van studenten te huisvesten met lokale partners en gemeenten. Zij houden bij hun groeiambities rekening met de impact van de groei op de vraag naar huisvesting. Huisvesters adviseren gemeenten en onderwijsinstellingen en doen op basis van het lokaal overleg een passend aanbod. Vertegenwoordigers van studenten brengen hun woonwensen (onder meer ten aanzien van betaalbaarheid en specifieke wensen van internationals) in. Gemeenten zetten uiteen hoe hun beleid uitpakt voor studentenhuisvesting (bijvoorbeeld rondom grondposities en omzettingsvergunningen). Ten minste jaarlijks wordt het gezamenlijke beeld in samenwerking met partijen herijkt.
7. De gezamenlijke conclusies uit het lokale overleg, de bij tekorten en indien er mogelijkheden zijn de met elkaar gemaakte afspraken over de voorraad (in aantallen, kwaliteit en in de tijd) en eventuele knelpunten worden uiterlijk 1 februari 2019, en mits noodzakelijk daarna 1x per jaar, gedeeld met de ministers van OCV en BZK. BZK monitort de voortgang.
8. BZK en OCV ondersteunen het overleg op lokaal niveau bij knelpunten en bij kansen als het bundelen van de investeringsvraag of het versnellen van bouwplannen. Alle partijen binnen het LPS komen overeen binnen de looptijd van dit actieplan oplossingen te vinden voor:
 - Nieuwe huurarrangementen voor kortdurende verhuur aan (internationale) studenten waarbij recht wordt gedaan aan de specifieke vorm van verhuur.
 - Voldoende aanbod van onzelfstandige kamers. Het LPS geeft opdracht voor een externe verkenning waarin wordt gezocht naar gedragen wijzigingsvoorstellen in wet- en regelgeving die hierin sturend zijn, zoals de huurtoeslag en het WWS voor onzelfstandige woonruimte (waar locatie, kwaliteit en duurzaamheid bij betrokken worden). BZK zal dit onderzoek financieren.
 - Samen met onderwijsinstellingen de omgang met leegstandsgaranties bij onderwijsinstellingen te onderzoeken en te bezien hoe deze zo doelmatig mogelijk kunnen worden ingezet voor huisvesting van (internationale) studenten.

Verbetering informatiepositie studenten

9. BZK herhaalt de campagne 'Wegwijs met je huurprijs' in 2018/2019 en vertaalt (een deel van) de campagne in het Engels voor internationale studenten. Nuffic draagt bij aan het verspreiden van deze informatie via hun reguliere kanalen (www.studyinholland.nl/practical-matters/housing).

10. Onderwijsinstellingen, huisvesters en gemeenten evalueren samen de informatievoorziening die zij aanbieden aan internationale studenten en verbeteren deze opdat de internationale student goed voorbereid naar Nederland komt. Waar van toepassing worden internationale studenten geïnformeerd door gemeente, huisvesters en onderwijsinstellingen over actuele knelpunten bij de huisvestingssituatie.
11. Er wordt een campagne door Kences en betrokken partijen voorbereid op het 'no-internationals'-beleid van (ver)huurders. Nuffic ondersteunt dit initiatief en levert waar nodig input. Tevens genereert Nuffic aandacht voor deze informatie via de 'Study in Holland'-kanalen.
12. De LSVb zal binnen de looptijd van het actieplan een campagne realiseren op het terrein van tijdige aanmelding als woningzoekende. Deze campagne richt zich op de bovenbouw van de middelbare school. Zo worden leerlingen gewezen op het belang van tijdig inschrijven als woningzoekende.
13. Partijen erkennen de meerwaarde van het traject goed verhuurderschap en nemen de uitkomsten mee in het actieplan studentenhuysvesting.

Looptijd, voortgangsbewaking en rapportage

14. Dit actieplan heeft een looptijd van drie jaar, met als begindatum 4 oktober 2018.
15. De voortgang wordt tenminste tweemaal per jaar besproken in het Landelijk Platform Studentenhuisvesting.
16. Op bestuurlijk niveau wordt over de voortgang van het actieplan studentenhuysvesting verslag gedaan aan het Netwerk Kennissteden Nederland.
17. Over de voortgang wordt jaarlijks door de ministers van OCW en BZK gerapporteerd aan de Tweede Kamer.

Ondertekening

Met de ondertekening van dit actieplan en convenant studentenhuysvesting 2018-2021 committeren partijen zich aan de in dit plan gemaakte afspraken. Daarmee slaan alle partners binnen de keten van studentenhuysvesting de handen in één om een structureel betere aansluiting tussen de vraag naar en het aanbod van studentenhuysvesting te bewerkstelligen.

De G4
Netwerk Kennissteden Nederland
VSNU
Vereniging Hogescholen
Kences
Vastgoed Belang
LSVb
Nuffic
OCW
BZK

Studenten	<p>6. Studentenvertegenwoordigers overleggen zo vaak als nodig en indien noodzakelijk, jaarlijks met onderwijsinstellingen, huisvesters en gemeenten. Tevens brengen vertegenwoordigers en studenten voorstellen voor verbetering van de huisvesting voor studenten in de regio.</p> <p>7. De partijen onderzoeken het lokale overleg (zie 6.), de bij tekorten en indien er mogelijkheden zijn de met elkaar gemaakte afspraken over de voorraad en eventuele knelpunten, worden uiterlijk 1 februari 2019, en mits noodzakelijk, daarna 1x per jaar, gedeeld met de ministers van OCW en BZK.</p> <p>8. Alle partijen binnen het LPS komen overeen binnen de looptijd van dit actieplan oplossingen te vinden voor 1) nieuwe huurarrangementen voor kortdurende verhuur aan (internationale) studenten waarbij recht wordt gedaan aan de specifieke vorm van verhuur 2) voldoende aanbod van onzelfstandige kamers: het LPS geeft opdracht voor een externe verkenning waarin wordt gezocht naar getragen wijzigingsvoorstellen in wet- en regelgeving die hierin sturend zijn, zoals de huurtoeslag en het WWS voor onzelfstandige woonruimte. BZK zal dit onderzoek financieren 3) samen met onderwijsinstellingen de omgang met toegangsgaranties bij onderwijsinstellingen te onderzoeken en te bezien hoe deze zo doelmattig mogelijk kunnen worden verbeterd.</p> <p>9. Het LPS zal ondersteuning van internationale studenten, tijdelijke aanmelding als wonitzoekende. Deze campagne richt zich op de bovenbouw van de middelbare school.</p> <p>10. De SVW zal onderzoek doen naar de wettelijke mogelijkheden om de wettelijke mogelijkheden te verbeteren.</p> <p>11. De SVW zal onderzoek doen naar de wettelijke mogelijkheden om de wettelijke mogelijkheden te verbeteren.</p>
LPS	<p>12. De SVW zal onderzoek doen naar de wettelijke mogelijkheden om de wettelijke mogelijkheden te verbeteren.</p> <p>13. Partijen erkennen de wenselijkheid en haalbaarheid van campussen bij universiteiten en hogescholen.</p> <p>14. Partijen erkennen de meerwaarde van het traject goed verhuurderschap en nemen de uitkomsten mee in het actieplan Studentenhuisvesting.</p> <p>15. Het actieplan (met een looptijd van 3 jaar, met als begindatum 4 Oktober 2018) wordt tenminste tweemaal per jaar besproken in het Landelijk Platform studentenhuisvesting.</p> <p>16. Op bestuurlijk niveau wordt over de voortgang van het actieplan studentenhuisvesting verslag gedaan aan het Network Kermissieden Nederland.</p>



> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2019-0000310901

Uw kenmerk

Datum 24 juni 2019
Betreft Voortgang landelijk actieplan studentenhuisvesting

Veel studentensteden hebben te maken met een groot tekort aan studentenhuisvesting. Ik vind het belangrijk dat studenten een goede en betaalbare woning in de buurt van hun opleiding kunnen vinden. Op 4 oktober 2018 heb ik daarom samen met de G4, het Netwerk Kennissteden Nederland, de VSNU, de Vereniging Hogescholen, Kences, Vastgoed Belang, de LSVb, Nuffic en het Ministerie van OCW het landelijk actieplan studentenhuisvesting 2018–2021 afgesloten. In deze brief informeer ik u, mede namens de minister van OCW, over de voortgang van dit actieplan.

Met dit actieplan zetten alle deelnemende organisaties zich in voor voldoende en kwalitatief goede huisvesting voor studenten. Essentiële onderdelen van onze aanpak zijn het maken van lokale productieafspraken, het vergroten van de kennis over studentenhuisvesting op nationaal en lokaal niveau en het beter informeren van studenten over hun mogelijkheden en rechten als woningzoekende of huurder. Deze acties hebben als doel om binnen tien jaar op lokaal niveau een evenwicht tussen vraag en aanbod te bereiken. Alle aangesloten partijen hebben zich gecommitteerd aan dit doel. Ik monitor de voortgang van het actieplan middels het Landelijk Platform Studentenhuisvesting (LPS), waarin alle ondertekenaars zijn gerepresenteerd, en door direct contact met de partijen die aangesloten zijn bij het plan.

Studentenhuisvesting kan niet van de ene op de andere dag gerealiseerd worden. Het vinden van locaties, het maken van plannen en de bouw zelf kosten tijd. De tekorten en de druk op de woningmarkt als geheel zijn op dit moment dusdanig groot dat het ook in de komende jaren in veel steden moeilijk zal blijven voor studenten om een woning te vinden. Dit probleem zal met name spelen in augustus en september (de piekperiode), omdat dan grote aantallen nieuwe studenten tegelijkertijd naar een woning zoeken. Ook dit jaar zijn er lokaal mogelijk weer noodoplossingen noodzakelijk om (met name buitenlandse) studenten die echt niet aan een woning kunnen komen tijdelijk te huisvesten.

Het actieplan biedt dan ook geen snelle oplossing voor de bestaande tekorten aan woonruimte voor studenten. Samen met de ondertekenende partijen zet ik in op structurele verbeteringen. Echte oplossingen voor de bestaande problematiek vinden plaats op lokaal niveau. In voorgaande jaren waren de (gevoelde)

Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Kenmerk
2019-0000310901

verantwoordelijkheid en de middelen voor het realiseren van voldoende huisvesting van studenten echter verdeeld tussen gemeenten, huisvesters en onderwijsinstellingen. Dit was vaak een struikelblok voor een ambitieuze aanpak. De belangrijkste stap voorwaarts binnen het actieplan is de versterking van de lokale samenwerking tussen deze partijen. Binnen deze lokale samenwerking maken zij gezamenlijke afspraken over de ambities voor het realiseren van extra huisvesting. Alhoewel het actieplan nog jong is zijn de eerste resultaten hiervan al zichtbaar. De versterkte lokale samenwerking heeft in veel steden al geleid tot ambitieuze afspraken over aantallen woningen die de komende jaren gerealiseerd moeten worden. Deze eerste resultaten vindt u in de tabel op pagina's drie en vier.

Graag geef ik u ook nog mee dat ik mij parallel aan het actieplan ook via andere wegen inzet om het bestaande tekort aan studentenhuisvesting op te lossen en de kwaliteit van de huisvesting te verbeteren. Zo heb ik onlangs de Stimuleringsaanpak flexwonen aan uw Kamer gestuurd. Deze aanpak zal een bijdrage leveren aan het opvangen van de grote tijdelijke tekorten aan het begin van elk collegejaar (de piekperiode). En ook in de woondeals die ik met gemeenten en regio's afsluit vraag ik aandacht voor studentenhuisvesting. Zo heb ik met de gemeente Eindhoven in de woondeal stedelijk gebied Eindhoven afspraken gemaakt over de inzet van nieuwe tijdelijke woningen om de acute vraag van studenten op te vangen. En in de woondeal Groningen heb ik een bijdrage van €500.000 beschikbaar gesteld om de aanpak van malafide kamerverhuurders van de gemeente Groningen te ondersteunen.

Leeswijzer

In de eerste sectie ga ik in op de productieafspraken voor de korte en de lange termijn die op lokaal niveau tot stand zijn gekomen.¹ In het vervolg van de brief bespreek ik de voortgang op de drie pijlers van het landelijk actieplan: 1) verbetering van het (cijfermatige) inzicht in studentenhuisvesting, 2) het maken van (productie-)afspraken en de versterking van lokaal overleg en 3) verbetering van de informatiepositie van studenten. Op elk van deze pijlers zijn door de partijen acties ingezet. Tot slot zal ik de verdere voortgang van dit proces schetsen.

Eerste resultaten actieplan zichtbaar

Nu partijen ruim een half jaar aan de slag zijn met het actieplan zie ik dat de samenwerking tussen alle betrokken partijen op lokaal niveau een steviger fundament heeft gekregen. In alle studentensteden is het lokale overleg tussen de betrokken partijen op gang gekomen, en dit heeft in bijna alle studentensteden inmiddels geleid tot concrete doelstellingen en plannen voor het wegwerken van de tekorten. Concrete voorbeelden van lokale initiatieven zijn een convenant studenten- en jongerenhuisvesting in Groningen, waarin de ambitie wordt uitgesproken tot 2025 1.000-1.500 eenheden te realiseren bovenop de al bestaande bouwplannen. Ook in Amsterdam is in maart 2019 een dergelijk

¹ Ik geef hiermee ook uitvoering aan de moties Krol en Smeulders c.s., (TK 2018/2019, 32 847, nrs. 450 en 458), en een toezegging aan de heer Smeulders in het AO over woonaangelegenheden van 18 oktober 2018.

convenant afgesloten tijdens de opening van een nieuw studentenhuisvestingsproject in het universiteitscomplex de Oudemanhuispoort. In dit convenant is als doel afgesproken om tot 2022 te komen tot 9.400 extra studentenwoningen. Een derde voorbeeld is Den Haag, dat in april jl. heeft aangekondigd nog eens 3.000 eenheden bovenop de bestaande plannen te willen realiseren tot 2026.

Realisatieplannen lokale partijen

In het actieplan (actie 7) is afgesproken dat de betreffende gemeenten tenminste jaarlijks aan mij rapporteren over de conclusies uit hun lokale overleg met betrekking tot (voorzien) tekorten, ambities voor de realisatie van nieuwe woningen en de knelpunten die zij daarbij tegenkomen. De uitkomsten van deze rapportage vindt u in de onderstaande tabel.

Stad	Geconstateerd tekort	Ambities korte termijn	Periode	Ambities langere termijn
Amsterdam ²	9.400	9.400	Tot 2022	
Arnhem	0	0	nvt	
Delft	3.400-5.700	2.000	Tot 2023	Aanvullende plannen nog in voorbereiding
Den Haag	2.700	1.900	Tot 2020	Realiseren 3.000 extra woningen voor 2026
Eindhoven	1.000-1.500	300 tijdelijk	Tot 2019	Aanvullende plannen nog in voorbereiding
Enschede	283	183	Tot 2020	
Groningen	4.000-4.500 tot 2025	3.000	Tot 2021	Realiseren 1.000-1.500 extra woningen voor 2025
Leeuwarden	0	0	nvt	Realiseren 1.400 woningen in centrum voor 2026
Leiden	1.200, voorzien tekort groeit naar 2.700 in komende jaren	2.240	Tot 2023	Het nu voorziene tekort van 2.700 is vrijwel geheel ingelopen in 2026
Maastricht	Nihil, voorzien tekort van 2.900 in 2024	2.900	Tot 2024	

² In de bijlage van het Landelijk actieplan studentenhuisvesting staat een streefaantal van 10.500 woningen genoemd voor Amsterdam. Het ging hier echter expliciet niet alleen over studentenhuisvesting, maar ook om huisvesting voor een bredere doelgroep jongeren. In het convenant studentenhuisvesting is voor de specifieke studentendoelgroep een doel van 9.400 eenheden afgesproken.

Nijmegen	900	560	Tot 2023	Realiseren 400 extra woningen
Rotterdam	2.100 tot 2025	2.000	Tot 2021	
Den Bosch	450-500	450-500	Tot 2023	
Tilburg	Nihil, voorzien tekort van 1.050 in 2025/2026	360	Tot 2022	980 tot 2025/2026
Utrecht	8.575	2.527	Tot 2023	Aanvullende plannen nog in voorbereiding
Wageningen	0, vraag loopt op met 1.725 in 2023/2024	1474	Tot 2024	

Het gaat hierbij nadrukkelijk om ambities die door de lokale partijen zelf zijn uitgesproken. Ik zie het als een belangrijke stap vooruit dat de partijen bereid zijn om zich publiekelijk te committeren aan deze ambities. Ik constateer verder dat wanneer deze ambities gerealiseerd worden, dit in de meeste steden zicht geeft op het bereiken van een evenwicht. Uiteraard moeten deze ambities wel ondersteund worden met concrete projecten voor bouw of herbestemming. Dit is nog niet overal het geval. Dit komt enerzijds vanwege het feit dat de afgesproken ambities van zeer recente datum zijn en anderzijds omdat van sommige plannen nog onzeker is of de realisatie daarvan past binnen de ontwikkeling van een bepaald gebied. De komende periode zal daarom, zoals in het actieplan is afgesproken, benut worden om verdere afspraken te maken over de invulling van de ambities. Over de resultaten daarvan zal ik u op de hoogte stellen.

Daar waar de bestaande realisatieplannen nog niet voldoende zicht geven op evenwicht wordt ingezet op procesafspraken om te komen tot aanvullende plannen. Dit is het geval in Utrecht, Delft en Eindhoven. Zo willen de samenwerkende partijen in Utrecht later dit jaar een convenant studentenhuisvesting afsluiten. In Delft loopt de huidige woonvisie tot 2023. Op dit moment is de gemeente met de TU en DUWO in gesprek over de woonopgave na 2023, waarin onder meer gesproken wordt over nieuwe locaties voor studentenhuisvesting. De partijen in Eindhoven hebben zich de afgelopen maanden met urgentie gericht op het opvangen van de verwachte grote instroom van internationale studenten aan het begin van het komende studiejaar. Na de piekperiode willen de lokale partijen gezamenlijk komen tot een nieuw convenant studentenhuisvesting waarin concrete afspraken worden gemaakt om het tekort ook voor de langere termijn weg te werken. Ik blijf met de betreffende partijen in gesprek over de voortgang.

Bijbouwen niet het antwoord op alle uitdagingen

Structurele oplossingen voor de tekorten aan studentenhuisvesting zijn noodzakelijk, maar ook de inzet van tijdelijke huisvesting voor het terugdringen van de grote tijdelijke tekorten tijdens de zogenaamde piekperiode vereist extra aandacht. Deze problematiek ontstaat doordat aan het begin van elk collegejaar grote aantallen nieuwe studenten tegelijkertijd naar een woning gaan zoeken. De

bestaande kamervoorraad komt daarentegen in een veel geleidelijker tempo vrij, omdat afgestudeerde studenten enige tijd wordt geboden om naar een nieuwe woning te zoeken. Door deze dynamiek kunnen veel studenten in het begin van het collegejaar moeilijk een woning vinden, hetgeen vooral voor studenten die van ver of uit het buitenland komen een probleem vormt.

Vorig jaar leidde deze piekinstroom tot problemen in onder meer Groningen en ook dit jaar zal het weer een grote uitdaging zijn om alle instromende studenten op de korte termijn op een goede manier te huisvesten. Ik kan daarbij helaas niet uitsluiten dat er dit jaar opnieuw lokaal noodoplossingen ingezet zullen moeten worden. Dit komt voornamelijk omdat de instroom van nieuwe studenten lokaal van jaar tot jaar sterk varieert en de aantallen pas bij het definitieve moment van inschrijving bekend worden. Het is daarom belangrijk dat lokale partijen creatieve en flexibele oplossingen zoeken om studenten tijdelijk op te vangen in deze piekperiode. Zo zet Eindhoven voor september (driehonderd) tijdelijke woningen neer op grond die beschikbaar wordt gesteld door de gemeente. En de universiteit van Tilburg reserveert hostelkamers als basis van waaruit internationale studenten kunnen zoeken naar definitieve huisvesting.

1. Verbetering van het (cijfermatige) inzicht in studentenhuisvesting

De eerste pijler van het actieplan richt zich op het verbeteren van de informatiepositie van de betrokken partijen. Een goed lokaal inzicht in de huidige en toekomstige vraag- en aanbodcijfers van studentenhuisvesting stelt partijen in staat om onderbouwde beslissingen te nemen over de realisatie van extra woningen.

Onderzoek lokaal vraag en aanbod

Sinds 2012 werken de partijen uit het LPS samen aan de jaarlijkse Landelijke Monitor Studentenhuisvesting. Deze publicatie rapporteert over de daadwerkelijke en gewenste woonsituatie van studenten. Ook in 2019 verschijnt er weer een Monitor. VSNU en de Vereniging Hogescholen hebben dit jaar instellingen extra gestimuleerd om de vragenlijst te verspreiden onder hun studenten, waardoor de representativiteit van de monitor naar verwachting nog robuuster wordt. De vraagzijde van studentenhuisvesting wordt daarmee naar mening van het LPS afdoende in kaart gebracht. Er is echter nog onvoldoende zicht op het bestaande aanbod van studentenhuisvesting en de ontwikkeling van dit aanbod in de studentensteden. Dit maakt het lastiger om het potentieel tekort aan studentenwoningen voor de komende jaren accuraat te ramen. Om dit hiaat te verhelpen heb ik opdracht gegeven tot een onderzoek dat inzicht biedt in de ontwikkeling van het lokale aanbod van studentenhuisvesting. Dit onderzoek loopt en ik verwacht de resultaten op zeer korte termijn. De partijen zullen deze uitkomsten benutten voor de verdere uitwerking van de bestaande ambities en plannen. Ik informeer uw Kamer hierover in de volgende voortgangsrapportage.

Studentenhuisvesting op campus onderwerp in lokaal overleg

In het LPS heb ik er bij de onderwijsinstellingen en huisvesters op aangedrongen om de mogelijkheid van (intensivering van) de huisvesting van studenten op onderwijscampussen te verkennen.³ Het huisvesten van studenten op een campus kan verschillende voordelen hebben, zoals het verkorten van de reistijd van

³ Hiermee geef ik uitvoering aan de motie Krol/Azarkan, TK 2017/2018, 32 847, nr. 371.

studenten en het vormen van een academische gemeenschap. Uiteindelijk is de keuze om studenten te huisvesten op een campus afhankelijk van de mogelijkheden en de afwegingen die verschillende lokale partijen maken. De beschikbaarheid van grond op de campus is hierbij bijvoorbeeld een belangrijke factor. De mogelijkheden voor huisvesting op de campus worden besproken in de lokale overleggen. Zo is in Groningen in het lokale convenant studenten- en jongerenhuisvesting (2019-2022) afgesproken dat onderzoek wordt gedaan naar locaties en investeringsmogelijkheden voor wonen op de Zernike Campus. Verder wordt in het ambitiedocument van eind 2018 voor het Utrecht Science Park (USP) de ambitie uitgesproken om het aantal studentenwoningen op de USP de komende tien jaar te verdubbelen, van 2.500 naar 5.000. Op het Bio Science Park in Leiden worden 600 nieuwe woningen voor studenten gerealiseerd. Ik zal gedurende de looptijd van het actieplan monitoren of en welke plannen lokale partijen hebben om de campus te betrekken bij het realiseren van huisvesting.

Betere schattingsmethode internationale studenten op korte termijn niet haalbaar

Een nauwkeurige inschatting van het toekomstig aantal internationale studenten is belangrijk, maar het is niet eenvoudig om de toekomstige ontwikkelingen nauwkeuriger te ramen dan we nu al doen. Er moet voldoende onderbouwing zijn dat een nieuwe ramingsmethode tot betere resultaten leidt. Het ministerie van OCW is daarom in overleg getreden met de Adviesraad Leerlingen- en Studentenramingen (ALS).⁴ Samen met de ALS is een werkgroep gestart waarin wordt onderzocht of en hoe de raming van de aantallen internationale studenten verbeterd kan worden. Als de resultaten van deze werkgroep er zijn, zal OCW ook Kences en Nuffic betrekken. De minister van OCW zal u over de voortgang van dit onderzoek op de hoogte houden.

2. (Productie)afspraken en versterking lokaal overleg

Binnen pijler twee van het actieplan zetten partijen zich gezamenlijk in om voldoende kwalitatief aanvaardbare huisvesting voor studenten te realiseren. Hiervoor moeten goede afspraken gemaakt worden op lokaal niveau, omdat de lokale partijen het beste zicht hebben op de opgave in hun stad. Partijen zelf hebben geconstateerd dat een nauwere samenwerking tussen studentenhuysvesters, onderwijsinstellingen, gemeenten en studenten (als huurders) cruciaal is om tot resultaten te komen. Een van de voornaamste doelstellingen van het actieplan is daarom om het lokale overleg tussen deze partijen te versterken. Dit overleg moet vervolgens ook leiden tot gedeelde ambities en concrete (productie)afspraken om de tekorten tegen te gaan. De minister van OCW en ik ondersteunen deze lokale aanpak bij knelpunten en kansen als het bundelen van de investeringsvraag of het versnellen van bouwplannen.

Lokale samenwerking op weg

Zoals afgesproken in het landelijk actieplan wordt in alle studentensteden inmiddels actief overleg gevoerd over de ambities voor studentenhuisvesting. Ik

⁴ Deelnemers ALS: Centraal Bureau voor de Statistiek (voorzitter en deskundige), vertegenwoordigers van OCW (secretaris) en FIN (toehoorder), deskundigen van het Centraal Planbureau (CPB), het Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP), het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL), het Researchcentrum voor Onderwijs en Arbeidsmarkt (ROA), vertegenwoordigers van de PO-raad, de VO-raad, de MBO raad, de Vereniging Hogescholen en de VSNU.

monitor de voortgang van deze lokale overleggen via het LPS. Zoals ik in het begin van deze brief al beschreef zijn deze lokale overleggen inmiddels goed op weg en heeft dit in de meeste steden inmiddels geleid tot gezamenlijke ambities van de partijen voor de realisatie van extra studentenwoningen.

Een aandachtspunt blijft wel dat alle relevante partijen voldoende betrokken worden bij de lokale samenwerking. Zo krijg ik signalen dat de betrokkenheid van studentenorganisaties in enkele steden nog niet of niet voldoende geregeld is. Ook de betrokkenheid van particuliere verhuurders verdient aandacht. Zoals wij uit de landelijke monitor studentenhuising 2018 weten huurt een groot deel (46%) van de studenten een woning van dit type verhuurder. Het is dan ook wenselijk dat hun perspectief ook wordt ingebracht in het overleg op lokaal niveau.

Ook het betrekken van naburige gemeenten bij het overleg kan kansen bieden, omdat ook hier soms mogelijkheden zijn om studenten te huisvesten. Zo werkt Leiden bijvoorbeeld samen met de gemeente Voorschoten, waar een transformatieproject om 140 woningen voor studenten te realiseren in een voormalig woonzorgcomplex.

Beleidsopties stimuleren onzelfstandige verhuur onderzocht

Uit de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting blijkt dat het beschikbare aanbod in studentenhuisvesting in toenemende mate bestaat uit zelfstandige woningen (woningen met eigen voorzieningen, zoals badkamer, toilet en keuken). Voor het terugdringen van het tekort zien de partijen uit het LPS graag dat ook de realisatie van nieuwe onzelfstandige kamers gaat groeien. BZK heeft daarom een onderzoek gefinancierd naar beleidsopties om het aanbod van onzelfstandige woningen te stimuleren. Dit onderzoek wordt op korte termijn afgerond en ik zal uw Kamer daar in een volgende tussenstand over informeren.

3. Verbetering informatiepositie studenten

Het huidige tekort aan studentenhuisvesting vergroot de afhankelijkheidspositie van uitwonende studenten ten opzichte van hun verhuurders. Ik vind het daarom erg belangrijk dat studenten goed geïnformeerd en op de hoogte zijn van hun rechten als huurder. Om dit voor elkaar te krijgen zet ik zelf stappen om studenten te informeren en ondersteun ik de andere partijen uit het LPS in hun activiteiten.

Campagne 'Wegwijs met je huurprijs' wordt voortgezet

De BZK-campagne *Wegwijs met je huurprijs* brengt bij studenten onder de aandacht dat er (in de meeste gevallen) op basis van het woningwaarderingssysteem een maximale redelijke huurprijs geldt voor hun studentenwoning. Ook geeft de campagne deze studenten praktische aanwijzingen over welke actie ze kunnen ondernemen als hun huurprijs boven dit redelijke maximum uitkomt. De effectiviteit van deze campagne is duidelijk zichtbaar. Zo hebben tussen oktober 2018 en mei 2019 bijna 25.000 unieke bezoekers doorgelinkt van de campagnewebsite naar de website van de Huurcommissie. Gegeven dit succes heb ik besloten om de campagne nogmaals te verlengen, tot 31 augustus 2019, zodat ook de nieuwe generatie eerstejaarsstudenten van deze informatie kan profiteren. Daarbij zullen

verschillende partijen uit het LPS al voor de zomer stevig inzetten op het informeren van de nieuwe lichte studenten over de situatie op de woningmarkt voor studenten en hun rechten als (aankomend) huurder. Zo informeren meerdere onderwijsinstellingen potentiële studenten actief over de huisingssituatie in hun stad en heeft de LSVb net een huurrechtboek voor studenten uitgebracht dat gratis is te downloaden vanaf hun website. De LSVb werkt aan de vertaling in het Engels van dit boek zodat ook internationale studenten hiermee hun voordeel kunnen doen.

Campagnes tijdige aanmelding en discriminatie van internationals

De LSVb zal in 2020 een campagne lanceren waarin toekomstige studenten worden opgeroepen om zich tijdig in te schrijven als woningzoekende. Deze campagne zal zich richten op leerlingen uit de bovenbouw van de middelbare school. De sociale studentenhuisvesters verenigd in Kences willen met een campagne de positieve en waardevolle kanten van internationalisering te belichten. Sociale huisvesters ondernemen diverse initiatieven om integratie van groepen Nederlandse en internationale studenten te bevorderen. De aanpak van discriminatie van internationale studenten vraagt om lokaal maatwerk. Niet alle huisvesters herkennen namelijk dat hun huurders onwelwillend zouden staan tegenover internationale medebewoners.

Informatievoorziening aan internationale studenten verbeterd

Internationale studenten zijn zich vaak niet voldoende bewust van hoe huising voor studenten geregeld is in Nederland, hoe zij aan een kamer kunnen komen en welke rechten zij als (potentiële) huurder hebben. Dit maakt hen kwetsbaar voor misstanden, zoals ook blijkt uit de 'housing hotline' inventarisatie van de LSVb (<https://lsvb.nl/2019/06/19/internationale-studenten-doelwit-van-uitbuiting-op-woningmarkt/>). De bij het LPS aangesloten partijen zijn daarom gezamenlijk bezig met de evaluatie van hun informatievoorziening aan internationale studenten. Uit deze evaluatie blijkt dat in een aantal studentensteden de informatievoorziening al op orde is. Waar verbetering mogelijk is worden concrete acties ondernomen. Zo investeren de samenwerkende partijen in Den Bosch bijvoorbeeld gezamenlijk in één loket voor studentenhuisvesting en gaat Enschede internationale studenten actief informeren over het voor veel internationale studenten onbekende fenomeen coöptatie (hospiteren). De Universiteit Utrecht heeft een animatiefilmpje gemaakt waarmee buitenlandse studenten op een aantrekkelijke en toegankelijke manier worden geïnformeerd over het zoeken naar woonruimte in Nederland (<https://www.uu.nl/en/education/welcome-to-utrecht/to-do/arrange-housing>). Aankomende studenten worden pro-actief gewezen op deze informatie.

Ook zetten alle partijen in op vertaling van in het Nederlands beschikbare informatie naar het Engels. Zo heb ik de hierboven genoemde campagne *Wegwijs met je huurprijs* laten vertalen (www.realaboutrent.nl). Nuffic verspreidt, via de Study in Holland kanalen zoals de website (<https://www.studyinholland.nl/prepare/housing>) en sociale media, algemene informatie onder internationale studenten over het vinden van huising. De informatie op de website is recent grondig herzien. Ze verwijzen nu onder andere naar de genoemde BZK-campagne.

4. Voortgang

Het landelijk actieplan studentenhuysvesting is in uitvoering en de eerste resultaten zijn zichtbaar. Het doel van het eerste jaar van het actieplan was om te komen tot gedeelde ambities. Nu dit is gelukt zal ik het tweede jaar met de aangesloten partijen in gesprek gaan over hoe deze ambities te realiseren. Er moeten aanvullende (bouw)plannen gemaakt worden, en de al bestaande plannen moeten worden uitgevoerd. Ook wil ik met de partijen in gesprek over mogelijke back-up-opties voor het geval dat sommige plannen in de praktijk niet haalbaar blijken.

Op deze manier werk ik samen met de andere partijen die zijn aangesloten bij het actieplan toe naar het gedeelde doel om een evenwicht in vraag en aanbod te bewerkstelligen binnen de afgesproken termijn van tien jaar. De lokale samenwerkingen bieden een platform voor partijen om elkaar aan te blijven spreken op de voortgang van de afspraken uit het actieplan. Tegelijkertijd kunnen partijen ook rekenen op mijn inzet wanneer zij tegen obstakels aanlopen die lokaal niet zijn op te lossen.

Tot slot kijk ik ook verder dan de looptijd van het landelijk actieplan. Het is noodzakelijk dat dit onderwerp na 2021 voor alle partijen hoog op de prioriteitenlijst blijft staan. In steden waar op dat moment een evenwicht van vraag en aanbod gerealiseerd is zullen de gemeente, onderwijsinstellingen, huisvesters en studentenorganisaties scherp moeten blijven om ervoor te zorgen dat er geen nieuwe tekorten ontstaan. Ik blijf hierover met hen het gesprek aangaan. En met steden waar ook op dat moment nog sprake zal zijn van een tekort blijf ik zoeken naar oplossingen om uiterlijk in 2028 ook hier een evenwicht te hebben bereikt. Over de voortgang van de ondernomen acties en de door mij gevoerde gesprekken zal ik uw Kamer in 2020 opnieuw informeren.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2020-0000362947

Uw kenmerk

Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Kenmerk
2020-0000362947

Datum 23 juni 2020
Betreft Voortgang Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting

In 2018 heb ik samen met vele partners het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) ondertekend. Studeren in een stad ver van huis maakt het noodzakelijk voor studenten om op kamers te gaan. Tegelijkertijd zijn er ook veel studenten die hun studententijd aangrijpen om een stap in hun zelfstandigheid te zetten, door samen te gaan wonen met leeftijdsgenoten of in een eigen studio. Ik vind het belangrijk dat studenten deze keuze kunnen maken, om welke reden dan ook. Daarvoor is voldoende studentenhuisvesting nodig, van een goede kwaliteit. Daar maak ik me hard voor en samen met al die partners werken we aan het in balans brengen van de vraag naar en het aanbod van studentenkamers.

Vorig jaar zijn er in de verschillende studentensteden bijna 8.000 nieuwe woningen gerealiseerd. De ambities die studentensteden de afgelopen jaren hebben uitgesproken worden meer en meer ondersteund door concrete plannen waarmee het tekort lokaal zal teruglopen. Zo zijn er plannen voor meer dan 26.000 studentenwoningen, waarvan 14.000 van deze plannen door steden als hard worden bestempeld. Het is daarbij van belang dat de geplande bouwproductie op gang blijft, ook in deze tijden waarin het coronavirus zijn stempel drukt op de samenleving en zeker ook op de bouw.¹

De effecten van de coronacrisis zullen ook zijn uitwerking hebben op de huisvesting van studenten. De leegstand bij studentenhuisvesters neemt op dit moment toe. Internationale studenten zijn, soms halsoverkop, vertrokken naar hun thuisland. Het is niet ondenkbaar dat er in het nieuwe studiejaar minder internationale studenten in Nederland komen studeren, hoewel we op dit moment nog niet beschikken over de data die dit bevestigt en deze terugloop vooralsnog niet structureel van aard lijkt te zijn. Ik ben blij te zien dat deze verwachte (tijdelijke) terugloop vooralsnog niet tot aanpassing van de bouwambities leidt voor de komende jaren. Juist in deze tijd moeten we de productie op gang houden, om te zorgen dat ook onze toekomstige studenten straks over een goede en betaalbare woning kunnen beschikken.

In deze brief bespreek ik de voortgang op de drie pijlers van het landelijk actieplan: 1) de voortgang van het (cijfermatige) inzicht in studentenhuisvesting, 2) het maken van (productie)afspraken en de (verdere) versterking van lokaal

¹ TK 2019-2020, 32 847, nr. 650

overleg en 3) de verbetering van de informatiepositie van studenten. Ik wil echter beginnen met het schetsen van een beeld van de actuele situatie omtrent de effecten van het coronavirus voor het actieplan.

Situatie studentenhuisvesting en het coronavirus

Studenten, onderwijsinstellingen, gemeenten en huisvesters worden allen getroffen door de coronacrisis. Internationale studenten zijn teruggeroepen en/of teruggereisd naar hun land van herkomst. Nederlandse studenten die in het buitenland studeren zijn in sommige gevallen met ondersteuning vanuit Nederland terug naar huis gehaald. Sommige studenten hebben een deel van hun inkomsten verloren omdat ze werkten in sectoren die nog maar beperkt zijn opgestart. Zij kunnen daardoor in financiële problemen geraken waardoor het betalen van de huur onder druk kan komen te staan. Onderwijs wordt op dit moment zoveel als mogelijk digitaal aangeboden en alle summerschool programma's die onderwijsinstellingen voor de komende maanden hadden georganiseerd zijn ofwel geannuleerd, of vinden nu digitaal plaats. Dit alles heeft effect op studentenhuisvesting.

Het ontbreekt op dit moment nog veelal aan harde cijfers, maar wel deel ik enkele signalen en verwachtingen met u die de partijen aangesloten bij het LAS hebben gesignaleerd.

1. Het aantal leegstaande studentenkamers door het vroegtijdige vertrek van internationale studenten loopt op.

Deze leegstand heeft zowel een effect op korte termijn als op middellange termijn. Internationale studenten zijn soms halsoverkop, vertrokken naar hun land van herkomst. Zij hebben daarbij hun huurcontract opgezegd of zijn zonder mededeling aan de verhuurder vertrokken. Dit betekent dat de huisvesters geen huurinkomsten meer ontvangen. Omdat onderwijsinstellingen deze kamers voor internationale studenten gereserveerd willen houden, betalen zij de kosten die met deze leegstand gepaard gaan. Dit gebeurt ook in andere jaren, wanneer studenten in de zomer vroegtijdig naar huis gaan of op vakantie gaan en hun kamer alvast opzeggen. De omvang is echter nu aanzienlijk groter, waarmee ook het financiële effect groter is.

Het opnieuw verhuren van deze kamers aan Nederlandse studenten of andere doelgroepen is uiteraard mogelijk. Immers, de vraag vanuit deze groepen is groot. Dit creëert voor onderwijsinstellingen en studentenhuisvesters een dilemma: deze woningen beschikbaar houden voor de nieuwe lichte internationale studenten of deze woningen verhuren voor langere tijd aan reguliere studenten waardoor ze niet meer beschikbaar zijn voor internationale studenten bij de start van het nieuwe collegejaar. Door de onzekerheid omtrent het coronavirus en het moment waarop landen hun inwoners weer toestaan om te reizen en in het buitenland te studeren, zien we dat onderwijsinstellingen en huisvesters terughoudend zijn om de kamers snel weer te laten vullen voor een periode langer dan tot 1 september 2020. Daarnaast blijkt het moeilijk om de kamers voor de periode tot 1 september te verhuren. Studenten willen voor deze periode geen woonruimte huren omdat zij geen fysiek onderwijs meer kunnen volgen en de huurtermijn voor een groot deel in de zomervakantie valt.

Ook is de verwachting dat sommige internationale studenten die zich hebben ingeschreven voor het studiejaar 2020-2021 niet bij aanvang van het studiejaar in Nederland zullen zijn.

Dit kan ofwel komen door het feit dat ze Nederland niet in kunnen reizen, dan wel dat het hen door hun land van herkomst wordt verboden het land uit te reizen. Mogelijk volgen ze het onderwijs aan een Nederlandse onderwijsinstelling digitaal vanuit hun huidige woonplaats. Dit zal effect hebben op de huisvestingsvraag van deze groep. ik houd deze situatie in de gaten en bekijk de komende tijd met partijen wat het effect hiervan is en hoe we hier tijdig op in kunnen springen.

2. De verwachting is dat het aantal inschrijvingen van internationale studenten aan Nederlandse onderwijsinstellingen in de komende maanden een daling zal vertonen.

Op het moment van schrijven zien universitaire onderwijsinstellingen nog geen daling van het aantal aanmeldingen van (internationale) studenten voor het nieuwe studiejaar. Hogescholen zien wel een afname, met name van niet EER-studenten. Op dit moment is voor die groep specifiek een afname van tussen de 35% en 50% zichtbaar. Of deze afname doorzet is onduidelijk. Een factor die daarin ook meespeelt, is dat internationale studenten hun toelatingsdossier niet op orde krijgen. Zo worden bijvoorbeeld Engelse taaltoetsen op sommige plekken niet meer afgenomen. Daartoe is in de Gedragscode internationale student al opgenomen dat voor dit jaar ook de online variant van de meestgebruikte toets (TOEFL) gebruikt mag worden. De minister van OCW is met de minister van Justitie en Veiligheid, de IND en met de Landelijke Commissie gedragscode internationale student in overleg om te zien of nadere (tijdelijke) aanpassingen van de in de Gedragscode gemaakte afspraken nodig is.

Op dit moment laten de aanmeldcijfers van Nederlandse studenten voor bacheloropleidingen aan Nederlandse onderwijsinstellingen een toename zien. Dit kan mogelijk verklaard worden door dat scholieren door de onzekere tijden niet voor een tussenjaar of studie in het buitenland kiezen. Of deze hogere aanmeldcijfers ook definitief in hoger aantal inschrijvingen resulteert, zal moeten blijken. Ook hier houd ik samen met mijn collega van OCW de vinger aan de pols om als we meer duidelijkheid hebben de vertaling met partijen te kunnen maken naar de gevolgen voor de huisvesting.

3. Een klein deel van de studenten kan door het verlies van inkomen betalingsproblemen ondervinden en meldt dat bij de verhuurder

Op 26 maart hebben de Minister voor Milieu en Wonen en de verhuurdersorganisaties en brancheverenigingen (Aedes, IVBN, Kences, Vastgoed Belang) afgesproken dat niemand door de coronacrisis op straat mag belanden en dit bekrachtigt met een statement.² We hebben daarom afgesproken geen huisuitzettingen als gevolg van betalingsproblemen door de coronacrisis te doen. Daarnaast is de spoedwet³ in werking getreden om de mogelijkheid te geven

² <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2020/03/26/geen-huisuitzettingen-en-verlenging-tijdelijke-huurcontracten>

³ Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten (35.431)

tijdelijke huurcontracten tijdelijk te verlengen. De Woonbond en de Landelijke Studenten Vakbond (LSVb) ondersteunen dit statement. Daarnaast is in het gezamenlijk statement ook afgesproken dat wanneer dit noodzakelijk is, verhuurders zich maximaal inspannen binnen hun mogelijkheden om te zoeken naar maatwerkoplossingen voor huurders die in de betalingsproblemen zijn gekomen door het coronavirus⁴. Ik ben blij te constateren dat verhuurders, zowel corporaties als particulier, dit in de praktijk ter harte nemen en met studenten tot maatwerkafspraken komen. Het aantal meldingen bij de LSVb van studenten die sinds het begin van de coronacrisis hierbij tegen problemen aanliepen, neemt gestaag af. Recent is er een registratiepunt bij de Huurcommissie geopend waar huurders, waaronder studenten, zich kunnen melden als hun verhuurder geen maatwerk wil bieden.

Om in algemene zin de financiële positie van studenten in deze tijd te ondersteunen is een aantal maatregelen genomen. Voor acute financiële nood kunnen studenten hun leenbedrag verhogen en dat kan ook met terugwerkende kracht vanaf het begin van het schooljaar. Als dat onvoldoende soelaas biedt, kunnen studenten contact opnemen met DUO over de mogelijkheden. Ook is het reisrecht met drie maanden verlengd, zodat studenten niet met reiskosten worden geconfronteerd als hun recht is verlopen. Ook is geregeld dat studenten die tussen september 2020 en eind januari 2021 hun diploma halen, financiële compensatie krijgen. En studenten van wie de basisbeurs (bol-studenten) en aanvullende beurs (bol en ho-studenten) afloopt in juli, augustus of september krijgen eenmalig financiële compensatie.⁵ Tevens geldt in algemene zin dat studenten, mits zij voldoen aan de voorwaarden, gebruik kunnen maken van de Tijdelijke Overbruggingsregeling voor Flexibele Arbeidskrachten.

Voortgang Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2018-2021

Vorig jaar heb ik u ontwikkelingen kunnen melden in de plannen van de verschillende steden met betrekking tot de tekorten en ambities voor de bouw van nieuwe studentenhuisvesting. Daarbij plaatste ik de kanttekening dat de ambities moeilijk te interpreteren zijn zonder een toets op de hardheid van deze ambities. Dit jaar is extra aandacht besteed aan het concreet maken van de ambities en plannen van de verschillende steden. Dit geeft een concreter beeld van de hoeveelheid studentenkamers die zal worden toegevoegd en daarmee ook van de omvang van het tekort op lokaal niveau. Daarnaast zijn er meer studentensteden meegenomen in het overzicht. Dit zorgt voor een nog completer beeld van de situatie per stad en daarmee ook in relatie tussen de steden onderling, met name die in elkaars nabijheid liggen.

⁴ De verhuurderorganisaties en ik hebben nadere invulling gegeven aan het statement: <https://www.woningmarktbeleid.nl/documenten/publicaties/2020/05/20/maatwerk-voor-huurders-met-betalingsproblemen-door-corona>

⁵ <https://www.rijksoverheid.nl/ministeries/ministerie-van-onderwijs-cultuur-en-wetenschap/documenten/kamerstukken/2020/05/15/kamerbrief-compensatie-studenten-ondersteuningsmaatregelen-onderwijs-covid-19>

Onderstaande tabel laat de gerealiseerde bouw zien en de hardheid van de plannen zoals door steden is aangegeven.

Kenmerk
2020-0000362947

Kenmerk
2020-0000362947

Stad	Ambitie	Bouw in 2019- 2020	Zachte Plannen	Harde plannen
Almere	550	-	-	1.250
Amsterdam	9.400	1.135	-	1.450
Arnhem	0	-	-	-
Delft	3.700-4.800	383	1.290	586
Den Bosch	450-500	80	-	80-100
Den Haag	2.700	756	896	610
Eindhoven	1.940	636	1376	-
Enschede	450	169	250-300	178
Groningen	4.000-4.500	1.500	1.500	2.000
Leeuwarden	0	-	300	270
Leiden	1.200-2.700	804	580	1.534
Maastricht	2.900	700	1.200	1.000
Nijmegen	2.100	-	1.150	276
Rotterdam	2.100	-	820	1.120
Tilburg	2.000	-	-	1.300
Utrecht	7.600	1.400	2.000	2.100
Wageningen	1.725	334	950	413
Zwolle	0	-	-	-

In vrijwel alle studentensteden zijn in het afgelopen jaar harde plannen gemaakt voor de bouw van nieuwe studentenhuysvesting. Ook wordt er op een aantal plekken intensief gebouwd en liggen er steeds meer zachte plannen voor bouw in de komende jaren. Dit leidt in een aantal steden op dit moment tot een verwacht overschot aan studentenkamers op basis van de huidige cijfers. Daarbij dient wel te worden opgemerkt dat er ook rekening gehouden wordt met het onttrekken van studentenhuysvesting aan de markt. Daarnaast geldt dat niet voor alle plannen studenten de enige doelgroep zijn.

Nog niet in elke stad zijn er voldoende plannen die zicht geven op het volledig inlopen van het tekort. Daar zijn een aantal verklaringen voor, zoals beperkte mogelijkheden om binnenstedelijk eenheden te realiseren, het zoeken naar mogelijkheden om studenten in randgemeenten te huysvesten of de onzekerheden over de effecten van de coronacrisis.

In Utrecht, Rotterdam, Eindhoven en Tilburg worden dit jaar lokale convenanten of actieplannen gesloten die moeten leiden tot afspraken voor de bouw van nieuwe studentenwoningen in de komende jaren met de betrokken partners. Met deze lokale convenanten ga ik er van uit dat deze steden de komende tijd voldoende inzet plegen om het tekort structureel terug te brengen en dat daarbij ook de plannen van voldoende hardheid zijn om tot realisatie te komen. Met de steden die naar mijn mening onvoldoende (harde) plannen hebben zal ik de komende tijd – vanuit de afspraken die ik met deze steden reeds heb ik het kader van de woondeals- het gesprek aangaan, met als doel dat zij weer zicht krijgen op de gezamenlijk afgesproken ambitie om een evenwicht in vraag en aanbod te realiseren.

1) Voortgang cijfermatig inzicht in studentenhuysvesting

In augustus 2019 is een eerste aanzet gedaan om inzicht te krijgen in de aanbodzijde van studentenhuysvesting. Dit onderzoek gaf op een meer macro-niveau de omvang van de huidige studentenhuysvesting weer, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen structurele huysvesting (75% van de tijd bewoond door studenten) en flexibele huysvesting (tussen de 25% en 75% van de tijd bewoond door studenten). Dit onderzoek gaf een eerste blik op deze markt, maar gaf tevens een te beperkt inzicht in de lokale situatie. Dit jaar hebben we ervoor gekozen om het onderzoek naar de aanbodzijde te verankeren in de monitor studentenhuysvesting en hierbij een specifiek lokaal onderscheid in aan te brengen. Zo wordt op lokaal niveau, binnen een zekere bandbreedte, in kaart gebracht hoeveel studentenhuysvesting er op dit moment is. Dit in combinatie met inzicht in de vraag naar studentenhuysvesting, geeft gemeenten, huysvesters en onderwijsinstellingen een duidelijker beeld van de benodigde bouwcapaciteit. U ontvangt de monitor studentenhuysvesting, inclusief dit aanbodonderzoek, naar verwachting in oktober 2020.

2) Gemaakte (productie)afspraken en de (verdere) versterking van lokaal overleg

In de voortgangsrapportage van vorig jaar meldde ik u dat het lokaal overleg goed op weg is. Wel kwamen er verschillende signalen naar voren dat studenten en particuliere verhuurders nog onvoldoende bij deze lokale overleggen worden betrokken. Ik ben blij te zien dat het lokaal overleg tussen gemeenten, huysvesters, onderwijsinstellingen en studenten op steeds meer plekken structureel van de grond komt en afspraken ook worden verankerd. Studenten zitten in steeds meer steden aan tafel, hoewel dit wel vaak op initiatief van studenten zelf gebeurt. Daarnaast wordt ook steeds vaker de samenwerking met omliggende gemeenten versterkt. De gemeente Delft ziet bijvoorbeeld dat het binnen de eigen stadsgrenzen moeilijk zal zijn het tekort aan studentenhuysvesting in te lopen. Met hulp van onder meer de gemeente Schiedam en Rijswijk verwachten ze een inhaalslag te kunnen maken. Vertegenwoordigers van de particuliere verhuursector zijn op dit moment in veel lokale overleggen nog niet vertegenwoordigd. Dit terwijl zij wel veel studenten van huysvesting voorzien. Vastgoed Belang bekijkt samen met de partners binnen het LPS, waaronder ook het Netwerk Kennissteden, of zij kunnen helpen gemeenten met particuliere verhuurders uit hun netwerk in contact te brengen.

In Utrecht, Rotterdam, Eindhoven en Tilburg wordt op dit moment gewerkt aan een lokaal convenant tussen onder meer gemeenten, huysvesters en onderwijsinstellingen om gezamenlijk de doelstelling en aanpak te onderschrijven om het tekort terug te dringen. Dit is ook al in onder meer Groningen een goed instrument gebleken.

Ook de coronacrisis lijkt een positieve uitwerking te hebben op het benutten van het lokaal overleg. De betrokken partijen moeten nu, meer dan eens, de handen ineen slaan om samen de acute leegstand en de onzekerheid van de (nabije) toekomst aan te pakken. Het blijft daarbij van belang dat de samenwerking niet alleen met de publieke, maar ook met de private partijen wordt gezocht. Ik roep

alle partijen dan ook op elkaar te blijven opzoeken, om zo gezamenlijk aan oplossingen voor de acute en meer structurele problematiek te blijven werken.

3) Verbetering van de informatiepositie van studenten

In tijden van schaarste aan woonruimte wordt de afhankelijkheidspositie van studenten ten opzichte van hun verhuurders vergroot. In deze tijden van crisis is schaarste niet het enige probleem. Veel studenten hebben ook vragen over hun rechten over bijvoorbeeld het voortijdig kunnen beëindigen van hun huurcontract. In beide gevallen is een goede informatievoorziening aan studenten vanuit verschillende organisaties van groot belang.

Versterking positie internationale studenten

In de afgelopen twee jaar heeft de campagne Wegwijs met je Huurprijs en afgelopen jaar ook realaboutrent.nl veel studenten weten te bereiken om hen te informeren wat ze kunnen doen als hun huurprijs boven het redelijk maximum aan de hand van het wws onzelfstandig ligt. Het was echter voor niet-Nederlandstalige studenten nog lastig om de huurprijscheck te doen omdat deze op de website van de Huurcommissie nog niet in het Engels was vertaald. Inmiddels is dit wel gebeurd, waardoor de informatiepositie van internationale studenten verder wordt versterkt. Ook het huurrechtboek van de LSVb die vorig jaar al in het Nederlands beschikbaar was gesteld, is inmiddels in het Engels vertaald en op hun website te vinden. Daarnaast zien we dat in deze crisistijd internationale studenten Nuffic en hun digitale kanaal 'Study in Holland' veelvuldig raadplegen om aan de benodigde informatie te komen. Dit geldt voor zowel hun website als hun social mediakanalen.

Geplande activiteiten voor verdere verbetering

De LSVb zal aan de start van het nieuwe studiejaar een onlinecampagne starten en een informatiekit ontwikkelen voor middelbare scholen. Doel is de middelbare scholieren in de bovenbouw te informeren, maar ook om aankomend studenten over te halen zich tijdig in te schrijven. BZK ondersteunt deze campagne onder andere door op het platform woningmarktbeleid.nl en dutchhousingpolicy.nl relevante informatie te bundelen en te delen zodat kruisbestuiving ontstaat.

De sociale studentenhuysvesters verenigd in Kences hebben de ambitie om in samenwerking met andere betrokken partijen zoals Vastgoed Belang, Nuffic en de LSVb een campagne te starten om de positieve en waardevolle kanten van internationale studenten als huisgenoot te belichten. In sommige gevallen lopen internationale studenten aan tegen kamers die voor 'Dutch students only' zijn, ingegeven door de ruimte die de huurders krijgen om zelf een nieuwe huisgenoot te kiezen. De aanpak van discriminatie van internationale studenten vraagt om lokaal maatwerk. Niet alle huisvesters herkennen namelijk dat hun huurders onwelwillend zouden staan tegenover internationale medebewoners. Ik verwacht dat met deze campagne later in 2020 een start zal worden gemaakt.

Verbinding met Goed Verhuurderschap

In 2018 is de aanpak Goed Verhuurderschap gelanceerd, waarbij we in samenwerking met stakeholders problemen op de (ver)huurmarkt willen aanpakken. Dit gaat om onder meer het bestrijden van discriminatie op de

woningmarkt, maar ook het aanpakken van malafide verhuurders. Ik stuurde u in december 2019 mijn voortgangsbrief.⁶

Ook studenten hebben soms met problematiek als achterstallig onderhoud en intimidatie te maken. Binnen de aanpak Goed Verhuurderschap zijn ook maatregelen opgenomen die zich richten op de situatie van studenten. Zo steun ik onder meer een pilot van de gemeente Groningen, die ziet op het invoeren van een vergunningsplicht voor kamerverhuur. Ook in andere studentensteden, zoals bijvoorbeeld Leiden, is beleid geïntroduceerd dat studenten beschermt tegen slechte verhuurpraktijken. Daarnaast werk ik een aanvullende wettelijke grondslag uit die de aanpak van malafide verhuurders moet versterken. Ik doe dat in samenhang met andere maatregelen voor de woningmarkt.

Vervolg

Het kan op dit moment lastig zijn voor gemeenten, huisvesters, onderwijsinstellingen en studenten om goed gefundeerde keuzes en afwegingen te maken in de aanpak van problemen die de coronacrisis veroorzaakt. Het ontbreekt ons allen op dit moment aan voldoende data over onder meer het aantal internationale studenten in het nieuwe studiejaar om nu te bepalen of studentenkamers die voor hen gereserveerd zijn anders kunnen worden benut, of niet. Ik blijf deze situatie, samen met de minister van OCW, nauw monitoren.

Helaas betekent het verbod op vergunningplichtige evenementen tot 1 september ook dat de introductie voor nieuwe studenten dit jaar een ander karakter zal krijgen. Ik verwacht dan ook dat er dit jaar niet in augustus/september, maar mogelijk op een later moment in het studiejaar of pas weer volgend jaar, sprake zal zijn van een moment van piekbelasting in de huisvesting. Hiervoor sta ik in goed contact met de steden, onderwijsinstellingen en huisvesters. Op basis van voorgaande jaren, waarin we extra aandacht voor deze situatie hebben gevraagd, heb ik het vertrouwen dat deze pieken op een goede en creatieve wijze worden opgevangen.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

drs. K.H. Ollongren

⁶ TK 2019-2020, 32 847, Nr. 313

Convenant studentenhuysvesting

Ondergetekenden

- De gemeente Utrecht – Kees Diepeveen, wethouder
- Stichting Studenten Huisvesting (SSH) – Rob Donninger, directeur bestuurder SSH
- Universiteit Utrecht (UU) – Anton Pijpers, voorzitter College van Bestuur
- Stichting Hogeschool Utrecht (HU) – J. (Jan) Bogerd MBA, voorzitter van College van Bestuur
- HKU (Hogeschool voor de Kunsten Utrecht) – Roelof Bleker, voorzitter College van Bestuur
- MBO Utrecht – R. Leeftink RC, lid College van Bestuur
- ROC Midden Nederland – Johan Spronk, voorzitter College van Bestuur
- VIDUIUS – Boukje Dotinga, secretaris VIDUIUS studentenunie 2019/2020
- BoKS (Huurdersvertegenwoordiging SSH) – D.T. Roovers, voorzitter BoKS

Hierna genoemd de partijen.

Overwegende dat:

Constateringen

1. Partijen constateren dat het aantal studenten landelijk de komende 8 jaar met 6% zal stijgen, waarbij het aantal studenten aan de Hogescholen 10 % daalt en het aantal studenten aan de Universiteiten 16% zal toenemen (Monitor Studentenhuysvesting 2019). Voor MBO is de verwachting in de omgeving Utrecht dat de aantallen gelijk zullen blijven of beperkt (<5%) zullen dalen.
2. Partijen constateren dat in het studiejaar 2018–2019 het percentage internationale diplomastudenten 12 % van het totaal aantal studenten in het hoger onderwijs (HBO en WO) bedroeg (Monitor Studentenhuysvesting 2019).
3. Partijen constateren dat Utrecht een aantrekkelijke studentenstad is en het aantal studenten in Utrecht nog jaarlijks toeneemt, met name vanwege de groei van het aantal internationale studenten. Van het totaal aantal voltijdstudenten (62.800) zijn er 28.100 in Utrecht (uitwonend) gehuisvest. Van de 27.000 MBO studenten zijn er circa 5.400 uitwonend. In het collegejaar 2018–2019 telde Utrecht 5.510 internationale studenten, waar van 1.680 exchangestudenten en 3.830 diplomastudenten.
4. Partijen hebben gezamenlijk geconstateerd dat het actuele kamertekort in Utrecht ruim 7.600 eenheden bedraagt. Dit tekort is bepaald op basis van de gegevens uit de Monitor Studentenhuysvesting Utrecht (Kences, 2019) gecorrigeerd met de niet-reële verhuyswensen.
5. Partijen constateren op basis van het ABF rapport¹ van 22 juli 2019 dat 43% van de uitwonende studenten in Utrecht woont in niet-structurele studentenhuysvesting. Dit duidt volgens ABF op een gespannen, onevenwichtige woningmarkt, waarbij studenten veel moeite hebben om een kamer te vinden omdat zij moeten concurreren met andere doelgroepen.
6. Partijen constateren dat de huidige gemiddelde wachttijd bij de SSH voor een eerste studentenkamer momenteel 30 maanden (2,5 jaar) bedraagt.
7. Partijen constateren op basis van het rapport Huurnietteduur, uitgevoerd door VIDUIUS en SSH (in de zomer van 2018), dat 69% van de aangeboden particuliere kamers in Utrecht een te hoge huur heeft en de Utrechtse student op de particuliere kamermarkt in 2018 gemiddeld €82,84 per maand te veel huur heeft betaald.
8. Partijen constateren dat een groot deel van de (internationale) studenten een voorkeur heeft voor onzelfstandige huysvesting (kamers met gedeelde voorzieningen) boven zelfstandige

studentenhuysvesting, vanwege de (lagere) prijs en – in mindere mate – vanwege het sociale aspect.

9. Partijen constateren dat internationale studenten een achterstand hebben op de studentenwoningmarkt. Deze groep ervaart problemen met het huidige toewijzingsstelsel of heeft extra hulp nodig bij het vinden van een kamer, mede doordat zij niet in de gelegenheid zijn om voldoende wachttijd op te bouwen voor aanvang van een studie of cursus in Utrecht.
10. Partijen constateren dat studenten met een (zintuiglijke) beperking en studenten met ernstige energiebeperking door een chronische ziekte een afstand hebben op de studentenwoningmarkt. Deze groep ervaart problemen met het huidige aanbod en het huidige toewijzingsstelsel.

Uitgangspunten

11. Partijen vinden het belangrijk dat studenten kunnen wonen in de studiestad en gunnen elke student (onafhankelijk van woonplaats, studieniveau of beperking) de stap naar zelfstandig wonen.
12. Partijen concluderen dat om aan de vraag naar studentenhuysvesting te kunnen voldoen en daarbij verdringing van andere kleine huishoudens te voorkomen, een zo groot mogelijk deel van de vraag naar studentenhuysvesting moet worden opgelost door middel van structureel aanbod.
13. Partijen onderschrijven dat betaalbaarheid een essentiële randvoorwaarde is bij huysvesting van alle categorieën studenten (permanente én tijdelijke huysvesting) en zetten zich in om met name onzelfstandige studentenhuysvesting toe te voegen.
14. Partijen committeren zich aan de definitie van betaalbare studentenhuysvesting, zoals gedefinieerd in artikel 1 van dit convenant en dragen daarbij zorg voor goede prijs-kwaliteitverhouding waarbij doelmatigheid uitgangspunt is (geen onnodige luxe). Verhurende partijen stemmen hun huurbeleid hierop af.
15. Met de vaststelling van de [Woonvisie: Utrecht beter in Balans](#) geeft de Gemeente Utrecht aan een stad te willen zijn voor iedereen, waar iedereen, ook studenten, kansen heeft op een betaalbaar huis en ongeacht leeftijd en inkomen in elk deel van de stad moet kunnen wonen.
16. Partijen onderschrijven dat fysieke en sociale veiligheid een essentiële randvoorwaarde is bij de huysvesting van studenten.
17. Partijen willen graag dat Utrecht een internationale, innovatieve stad is. De ambitie van de hoger onderwijsinstellingen is om internationaal te zijn met een divers samengestelde studenten- en medewerkerspopulatie. Internationalisering draagt bij aan de kwaliteit van onderwijs en onderzoek, het versterkt de kenniseconomie en is nodig om aan te sluiten op het internationale speelveld. Hiervoor is nodig dat internationale studenten, talentvolle onderzoekers en docenten blijven kiezen voor Utrechtse onderwijsinstellingen. Voldoende betaalbare huysvesting voor deze doelgroep is daarvoor een belangrijke voorwaarde. Dit zorgt voor extra druk op de Utrechtse woningmarkt.
18. Partijen onderschrijven dat de input van huurders en omwonenden bij het vormgeven en uitvoeren van beleid goed is voor het draagvlak voor alsook de kwaliteit van dat beleid.
19. Partijen onderschrijven –mede gelet op het ‘VN-verdrag Handicap’ dat in 2016 door het Rijk is bekrachtigd en de uitgangspunten in de Utrechtse woonvisie– dat toegankelijkheid een essentiële randvoorwaarde is bij huysvesting van studenten met een functiebeperking en spannen zich in om deze toegankelijkheid te verbeteren. Daarbij gaat het om voldoende toegankelijke studentenwoningen en om een toegankelijk toewijzingsstelsel
20. Partijen onderschrijven het belang om studenten–topsporters te behouden voor Utrecht en aandacht te hebben voor de bijzondere positie van deze doelgroep op de studentenwoningmarkt.

¹ Dit rapport is nog vertrouwelijk

Uitgangspunten samenwerking en rolverdeling

21. Partijen werken sinds 2012 samen aan de uitvoering van het Actieplan Studentenhuisvesting Utrecht rondom de huisvesting van (internationale) studenten. In het actieplan zijn acties benoemd rondom de cijfermatige onderbouwing, de locaties, de kansrijke coalities en de ondersteunende maatregelen. Partijen vinden het noodzakelijk en wenselijk de lokale samenwerking te intensiveren door middel van dit convenant en hierop een gezamenlijk inzet te leveren.
22. In het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) 2018–2021 van 4 oktober 2018 is afgesproken dat gemeenten, onderwijsinstellingen, huisvesters en studentenorganisaties gezamenlijk tot afspraken komen om vraag en aanbod aan studentenhuisvesting beter op elkaar aan te laten sluiten.
23. Met dit convenant geven we uitwerking aan de [Utrechtse Woondeal](#):
 - a. Intensivering van de lokale samenwerking en het gezamenlijk formuleren van huisvestingsplannen met als doel om binnen tien jaar vraag en aanbod lokaal in evenwicht te brengen;
 - b. Partijen zetten zich in voor structureel voldoende woningaanbod, in het bijzonder betaalbaar woningaanbod voor lage en middeninkomens.
 - c. Met betrokken partijen inventariseren van gezamenlijk ambities, verwachte aantallen studenten, gemeentelijk beleid, de beschikbaarheid van woningen en de woonwensen om te kunnen voldoen aan de onderling afgestemde behoefte. Daarbij is aandacht voor de lastige positie van internationale studenten op de woningmarkt.
 - d. Met betrokken partijen bezien of – naast de realisatie van structureel aanbod – ook de inzet van tijdelijke woningen op de korte termijn voor de huisvesting van studenten uitkomst kan bieden;
 - e. Met betrokken partijen gezamenlijk reflecteren op en toepassing geven aan de resultaten van het onderzoek van het ministerie naar het aanbod van studentenhuisvesting, de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting en onderzoek naar knelpunten in studentenhuisvesting. Het gaat hierbij om knelpunten bij het aanbod van onzelfstandige kamers, nieuwe huurarrangementen voor kortdurende contracten en omgang met huurgaranties bij onderwijsinstellingen;
24. Partijen vinden het wenselijk om in het convenant hun meerjarige doelen, ambities, verantwoordelijkheden, acties en aandachtspunten gezamenlijk op te nemen.
25. De nog lopende acties uit het Actieplan Studentenhuisvesting Utrecht (ASU) gaan over in dit convenant.
26. Partijen spreken af om bij het opstellen en uitvoeren van dit convenant de principes van samenwerking, zoals opgenomen in het [Stadsakkoord Wonen](#) te hanteren.
 1. Zo concreet mogelijke afspraken
 2. Wederkerigheid: we hebben elkaar nodig om afspraken te realiseren. Iedere partner levert een voor hem/haar passende en actieve bijdrage
 3. Transparantie van belangen en uitgangspunten en respect voor elkaars rol, bevoegdheden en financiële mogelijkheden bij het voorzien in studentenhuisvesting;
 4. Onconventioneler en creatiever samenwerken. Ruimte voor kleine voorbeelden, pilots en fouten. Delen en leren.
 5. Samenwerking met bewoners, vernieuwing participatiebeleid
 6. Samenwerking is niet vrijblijvend: Aanspreken op nakomen afspraken
 7. Jaarlijkse evaluatie samenwerking.
 8. Collectief optrekken in het bepleiten van zaken die in het belang zijn van gezond stedelijk studentenleven.

Overeenkomst

Partijen komen het volgende overeen:

Artikel 1: Definities

1. Studenten: alle Nederlandse, internationale studenten en promovendi die zich (voltijd/ dual) hebben ingeschreven bij een instelling voor MBO, HBO of WO en woonachtig zijn of woonruimte zoeken in de gemeente Utrecht.

We onderscheiden twee categorieën internationale studenten:

- a. de diplomastudent: voltijd internationale student die voor meerdere jaren een studie komt volgen;
- b. de uitwisselingsstudent: internationale studenten die voor één of twee semesters studeert aan een onderwijsinstelling.

2a. Bestaande planvoorraad:

De planvoorraad zoals opgenomen in de bijlage bij de [raadsbrief van 27 november 2019](#), onderdeel projecten planvoorraad start bouw t/m 2022.

2b. Toekomstige planvoorraad:

De planvoorraad die partijen nastreven met de gemaakte afspraken uit dit convenant, zoals beschreven in artikel 2, lid 3 van dit convenant.

3. Betaalbare studentenhuisvesting:

- onzelfstandige studentenhuisvesting met een huur die is vastgesteld conform het woningwaarderingstelsel (WWS);
 - zelfstandige huisvesting met een huur die is vastgesteld conform het WWS. Daarnaast moeten de huren liggen onder de eerste aftoppingsgrens en bij voorkeur onder de kwaliteitskortingsgrens, zodat jongeren onder de 23 jaar ook in aanmerking komen voor huurtoeslag.
 - De onzelfstandige en zelfstandige studentenhuisvesting dient minimaal 20 jaar tegen deze condities geëxploiteerd te worden.
 - Bij de kwaliteit van de nieuwbouw wordt rekening gehouden met de betaalbaarheid van het wonen, waarbij wordt gestuurd op het zo laag mogelijk houden van de huurprijs.
 - Servicekosten voldoen aan de wettelijke eisen.
4. [ASU](#): Actieplan Studentenhuisvesting Utrecht, stand van zaken najaar 2013
5. [LAS](#): Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2018–2022, ondertekend op 4 oktober 2018
6. Contingenten: Het geheel van door onderwijsinstellingen gereserveerde wooneenheden bij verhuurders voor internationale studenten.
7. Structureel aanbod: huisvesting waar in de afgelopen negen jaar (afhankelijk van hoe lang een wooneenheid al bestaat) minimaal 75% van de tijd studenten woonachtig zijn geweest op een adres.

Artikel 2: Ambities en doelstellingen

Partijen zullen zich de komende jaren gezamenlijk inzetten om de volgende doelen te bereiken:

- ❖ 1. Partijen zorgen voor de uitvoering van de bestaande en toekomstige planvoorraad en/of spannen zich in om de omvang van bestaande en toekomstige planvoorraad te vergroten en te onderhouden conform de uitgangspunten uit dit convenant.
- ❖ 2. Om uiterlijk in 2030 een evenwicht te bereiken in vraag en aanbod (afspraken in Woondeal) zullen de gemeente, UU, SSH en andere huisvesters zich gedurende de periode dat dit convenant loopt inzetten voor de start bouw van nog eens 2.000 structurele eenheden bovenop de bestaande planvoorraad van ongeveer 3.500 eenheden (inclusief 400 tijdelijke eenheden). Daarbij hanteren partijen een netto berekening (dus gerealiseerde aantallen met aftrek van verlopen eenheden (sloopcomplexen en tijdelijke eenheden).

- ❖ 3. Partijen zetten zich op basis van hun rol, bevoegdheden en mogelijkheden in om een bijdrage te leveren aan het {voor 1-1-2025} verruimen van de bestaande planvoorraad met 2.000 studenteneenheden.
 - De gemeente zet eigen grond en gebouwen in en sturing via Utrechts Planproces.
 - De UU zet zich in c.q. ondersteunt initiatieven om het toevoegen van studentenwoningen op het Utrecht Science Park planologisch mogelijk te maken en zal derden de mogelijkheid bieden om op de aldus gecreëerde ontwikkelruimte studenteneenheden te realiseren en exploiteren, waarbij de UU vrij is de gronden uit te geven aan derden conform het door haar op dat punt gehanteerde beleid².
 - De SSH zet eigen grond en gebouwen in voor de realisatie en exploitatie van studenteneenheden.
- ❖ 4. Partijen zullen voor het realiseren van deze 2.000 extra structurele studentenhuisvesting (buiten de bestaande planvoorraad) een dynamische lijst (de zogenaamde 'jaaglijst')³ opstellen en bijhouden met mogelijke locaties inclusief de mogelijke inzet van eigen vastgoed en eigen grond, conform omgevingsvisies en bestemmingsplannen. Bijlage 1 bevat een dynamische niet-definitieve lijst van mogelijke (tijdelijke) locaties voor studentenhuisvesting.
- ❖ 5. Partijen zullen voor de korte termijn bovenstaande lijst ook benutten voor mogelijke realisatie van tijdelijke studentenhuisvesting.
- ❖ 6. Partijen streven ernaar de gemiddelde wachttijd voor een eerste studentenwoning gedurende de convenantperiode met 12 maanden te verlagen. Aangezien de wachttijd bij de SSH een indicator is voor beschikbaarheid studentenhuisvesting, rekenen partijen hierbij met de reële slaagkans om een eerste studentenwoning bij de SSH te bemachtigen. In het eerste half jaar van 2019 was de gemiddelde wachttijd van de drie minst gewilde complexen van SSH (Warande, IBB en Tuindorp West Complex) 27 maanden. Het streven is deze reële wachttijd te laten afnemen naar 15 maanden⁴.
- ❖ 7. Partijen zullen op piekmomenten aan het begin van het collegejaar en bij de start van het tweede semester, de huisvestingsvraag van internationale studenten zo goed mogelijk opvangen door – voor zover mogelijk – vooraf contingenten en tijdelijke huisvesting te regelen in tijdelijk verblijf accommodaties. Voor Nederlandse studenten worden er hiervoor geen contingenten gereserveerd. Doordat de kosten van deze voorziening een hoge financiële belasting van de onderwijsinstellingen met zich meebrengen en het tekort aan huisvesting in de markt kan deze dienst in beginsel alleen aan nieuwe (eerstejaars) internationale studenten worden geboden.
- ❖ 8. Partijen zetten zich in voor de realisatie en langdurige exploitatie van betaalbare studentenwoningen door bij nieuwbouw of transformatie het toevoegen van onzelfstandige studentenwoningen te stimuleren en door bij de realisatie en exploitatie van zelfstandige studentenwoningen betaalbare huren te vragen, zoals gedefinieerd in artikel 1 van dit convenant.
- ❖ 9. Partijen zorgen ervoor dat de belangen van huurders en omwonenden worden meegenomen in de uitvoering van dit convenant en zullen hiertoe actief waar relevant overleg plegen met huurdersvertegenwoordiging en/of bewoners.
- ❖ 10. Partijen zetten zich in voor het verbeteren van de informatievoorziening over en de toegankelijkheid van de woningmarkt voor studenten met een beperking. Partijen brengen daarvoor samen concreter de vraag in de praktijk in beeld, om tot langere termijn concrete oplossingen te komen en lossen in de praktijk voorkomende problemen samen met de betrokken studenten op.
- ❖ 11. Partijen zetten zich in voor een goede informatievoorziening over de fysieke (brand) veiligheid.

² Deze bepaling heeft geen gevolgen voor bestaande privaatrechtelijke afspraken over onder andere de uitgifte van gronden op Utrecht Science Park tussen gemeente en universiteit

³ In deze lijst zijn mogelijke locaties genoemd. De lijst is niet definitief.

⁴ De reële wachttijd is een resultaat van meerdere factoren met name van het aantal toegevoegde studenteneenheden, zowel bij de SSH als andere huisvesters.

- ❖ 12. Partijen zetten zich in, afhankelijk van hun rol, om misstanden op de studentenwoningmarkt te voorkomen, zoals te hoge huren of overtredingen van het huurrecht, discriminatie op de woningmarkt, intimidatie, achterstallig onderhoud, onveiligheid.
- ❖ 13. Partijen zorgen voor een goede monitoring van de bestaande voorraad aan studentenhuisvesting en de toekomstige planvoorraad.
- ❖ 14. Partijen zorgen voor kennisuitwisseling en gebruiken de lokale samenwerking voor een eventuele gezamenlijke lobby, onder andere voor het wijzigen van wetgeving om de realisatie van onzelfstandige eenheden te stimuleren.

Artikel 3: Inzet per partij

De partijen spreken met elkaar af zich in te zetten om de volgende doelstellingen te verwezenlijken:

Gemeente

De gemeente zet zich conform de nieuwe woonvisie in op de volgende speerpunten:

- ❖ 1. Versnellen en (langdurig) verhogen bouwproductie
 - 1.1 De gemeente realiseert en exploiteert zelf geen studentenhuisvesting, maar ondersteunt de ambities en doelstellingen uit dit convenant door te sturen op een verhoogde bouwproductie, kritisch te kijken naar eigen locaties en grondexploitaties, te blijven zoeken naar nieuwe locaties, corporaties (SSH) in positie te brengen en door te sturen via programma's van eisen, bouwveloppen en anterieure overeenkomsten.
 - 1.2 De gemeente spant zich in om betaalbare studentenhuisvesting toe te voegen. Daarbij is het streven om voornamelijk onzelfstandige studentenhuisvesting toe te voegen. Dit gaat niet vanzelf en vraagt om gerichte inspanningen vanuit de gemeente om het realiseren van onzelfstandige studentenhuisvesting aantrekkelijker te maken. Onzelfstandige studentenhuisvesting telt niet mee in de voorraad sociale huurwoningen, maar telt wel mee in de brede sociale opgave.
 - 1.3 Gezien de doelstellingen van dit convenant, nodigt de gemeente – naast de corporaties – ook actief andere partijen uit voor het realiseren van betaalbare zelfstandige sociale huurwoningen in de kernvoorraad. Hierbij gelden de voorwaarden uit de Woonvisie (pagina 46)
 - 1.4 De gemeente hanteert de grondprijzen voor onzelfstandige en zelfstandige studentenwoningen, zoals bepaald in de geldende grondprijzenbrief (2019).
 - 1.5 De gemeente vervult conform Stadsakkoord een vertrouwelijke balansrol, wanneer door ruiling (corporatiebezit en marktbezit) meer mogelijkheden kunnen ontstaan voor nieuwbouw van studentenhuisvesting.
 - 1.6 De gemeente ziet toe op een gezonde balans tussen het belang van toevoegen studentenhuisvesting en de leefbaarheid d.m.v. het beleid voor omzetten en splitsen.
 - 1.7 De gemeente monitort de gerealiseerde studentenhuisvesting en houdt overzicht op de toe te voegen planvoorraad en zorgt voor informatievoorziening hieromtrent.
- ❖ 2. Meer gemengde wijken
 - 2.1 De gemeente spant zich in voor meer gemengde wijken en stimuleert bij nieuwe ontwikkelingen de combinatie van studentenhuisvesting met andere doelgroepen als die een meerwaarde kan hebben voor de doelgroepen zelf en bij kan dragen aan een betere mix in de buurt.
- ❖ 3. Doorstroming
 - 3.1 De gemeente zet zich in voor het verbeteren van doorstroming door te sturen op de realisatie van meer starterswoningen: Een belangrijke oorzaak van het grote tekort aan studentenwoningen is het gebrek aan passend aanbod voor pas-afgestudeerden die willen doorstromen. Hierdoor houden zij als 'niet student' studentenhuisvesting bezet.

- 3.2 De gemeente zet zich samen met de SSH in voor het verbeteren van doorstroming. De gemeente en de SSH verkennen de mogelijkheid om starters die doorstromen uit een onzelfstandige studentenwoning, voorrang te geven in de toewijzing bij zelfstandige sociale huurwoningen van SSH en Jebber. Dit om de doorstroming in de studenteneenheden te bevorderen. In deze verkenning zal onder andere meegewogen worden wat dit betekent voor de slaagkansen van jongeren die niet op kamers wonen en welke impact dit heeft op het kunnen vasthouden van jonge high potentials aan de stad Utrecht.
- ❖ 4. Een (t)huis voor iedereen
 - 4.1 De gemeente zet zich in om bij nieuwbouwprojecten te sturen op de realisatie van Mivawoningen, door (ver)bouwers te vragen ervoor te zorgen dat woningen woonbaar zijn door mensen met een rolstoel of rollator.
 - 4.2 De gemeente vraagt aandacht voor huisvesting van studenten–topsporters in projecten.
 - 4.3 De gemeente stimuleert de hospitaerverhuur aan (internationale) studenten.
 - 4.4 De gemeente zorgt –samen met de VRU– voor de bewustwording over brandveiligheid door preventief toezicht, een goede informatievoorziening/handlingsperspectieven (bij informatiemarkt van de UITweek, adverteren via WhatsApp–studentenbox met reclame, acties en prijsvraag).
 - 4.5 De gemeente voert een actieve aanpak Huisjesmelkers en geeft opdracht tot een jaarlijkse inzet van het Huurteam Utrecht (met o.a. huurprijsschecker en verhuurder OKeurmerk).
 - 4.6 De gemeente stelt informatie beschikbaar voor (internationale) studenten over gemeentelijk woonbeleid, rechtspositie (huurrecht), Huurteam, tips om een kamer te vinden etc.
- ❖ 5. Duurzaamheid en toekomstbestendigheid
 - 5.1 Voor nieuwbouw en verduurzaming van de bestaande voorraad gelden de uitgangspunten uit de woonvisie en de afspraken uit de prestatieafspraken.

Algemene inzet onderwijsinstellingen (UU, HU en HKU)

- ❖ 1. Geven jaarlijks in augustus en januari inzicht in en stellen prognoses op van (internationale) studentenaantallen;
- ❖ 2. Participeren in piekoprang op de piekmomenten (september en februari) door zo vroegtijdig mogelijk te prognosticeren;
- ❖ 3. Maken voor zover mogelijk jaarlijks contingent–afspraken met huisvesters en nemen deze contingenten bij hen af voor huisvesting van internationale studenten
- ❖ 4. Leggen contact met en voeren communicatie met studenten(–organisaties), met name de aankomende eerstejaars internationale studenten;
- ❖ 5. Stimuleren de hospitaerverhuur aan (internationale) studenten .
- ❖ 6. Brengen communicatiemiddelen in en ondersteunen bij communicatie met externe partijen;
- ❖ 7. Zorgen voor een goede informatievoorziening aan (internationale) studenten (naast Nederlands ook Engelstalig).
- ❖ 8. Participeren in stuurgroep en werkgroep studentenhuusvesting.
- ❖ 9. Dragen bij aan realistische woonwensen door verwachtingenmanagement bij studenten met betrekking tot de woningmarkt voor studenten.

Aanvullende inzet UU

- ❖ 1. De UU realiseert en exploiteert zelf geen studentenhuusvesting. De UU heeft in haar [ambitiedocument](#) voor het Utrecht Science Park de ambitie geformuleerd het aantal studenteneenheden op het Utrecht Science Park te verdubbelen, in casu 2500 studenteneenheden toe te voegen. De UU zet zich in c.q. ondersteunt initiatieven om deze ambitie planologisch

mogelijk te maken en zal derden de mogelijkheid bieden om op de aldus gecreëerde ontwikkelruimte studenteneenheden te realiseren en exploiteren.

- ❖ 2. De UU heeft een contingent van 900 plaatsen bij de SSH en andere huisvesters ten behoeve van de instroom van eerstejaars internationale diplomastudenten en uitwisselingsstudenten en streeft naar uitbreiding van dit aanbod.

Aanvullende inzet HU

- ❖ De HU heeft een contingent van 200 plaatsen bij de SSH ten behoeve van de instroom van eerstejaars internationale diplomastudenten en uitwisselingsstudenten en streeft naar uitbreiding van dit aanbod

Aanvullende inzet HKU

- ❖ 1. Heeft reeds zijn contingent bij SSH vergroot. Kamers die over zijn worden aangeboden aan HKU internationale master– en bachelorstudenten.
- ❖ 2. Zorgt voor beter inzicht in de huisvesting van studenten van een muziekleiding aan HKU en mogelijke vraagstukken rondom vraag en aanbod.

Inzet MBO Utrecht en ROC Midden Nederland

- ❖ 1. Geven tijdig inzicht in en stellen prognoses op van (internationale) studentenaantallen;
- ❖ 2. Te participeren in piekoprang op de piekmomenten (september en februari) door zo vroegtijdig mogelijk de benodigde aantallen in te schatten;
- ❖ 3. Zorgen voor een goede informatievoorziening aan (internationale) studenten (naast Nederlands ook Engelstalig).

SSH

- ❖ 1. De SSH ondersteunt de ambities en doelstellingen uit het convenant door actief te zoeken naar locaties voor de realisatie van in eerste instantie onzelfstandige en daarnaast zelfstandige eenheden studentenhuusvesting, nieuwe locaties te realiseren en deze betaalbaar aan te bieden conform de definitie van betaalbare studentenhuusvesting uit dit convenant (Artikel 1).
- ❖ 3. De SSH monitort en analyseert de vraag (wachttijsten) en aanbod door een periodiek overzicht van de aantallen inschrijvingen per maand en de gemiddelde wachttijd in maanden. De SSH deelt deze gegevens jaarlijks in januari en augustus met de werkgroep.
- ❖ 4. De SSH zet zich in om structurele doorstroming bij studenteneenheden en starterseenheden te bevorderen door het gebruik van tijdelijke contracten (campus– en jongerencontracten).
- ❖ 5. De SSH zorgt voor een goede brandveiligheid in hun complexen.
- ❖ 6. De SSH zet zich in om discriminatie op de woningmarkt te voorkomen.
- ❖ 6. De SSH zorgt voor een goede balans in de huusvesting van reguliere studenten en internationale diplomastudenten in de reguliere voorraad.
- ❖ 7. De SSH richt in overleg met BoKS het toewijzingsproces bij nieuwbouw zo in dat ook internationale diplomastudenten een evenredige kans hebben om een kamer te vinden.
- ❖ 8. De SSH stelt contingenten beschikbaar t.b.v. de huusvesting van internationale studenten
- ❖ 9. De SSH stimuleert de hospitaerverhuur aan (internationale) studenten.
- ❖ 10. De SSH zorgt voor een goede informatievoorziening aan (internationale) studenten, ook Engelstalig.
- ❖ 11. De SSH past zo veel mogelijk maatwerk toe bij de toewijzing van studentenwoningen aan studenten met een functiebeperking of ernstige energiebeperking vanwege chronische ziekten.
- ❖ 12. De SSH heeft bij nieuwbouwprojecten en transformaties aandacht voor de realisatie van Mivawoningen: woningen die bewoonbaar zijn door mensen met een rolstoel of rollator.

Nog toe te treden partijen

- ❖ 1. Ondersteunen de ambities en doelstellingen uit het convenant door actief te zoeken naar locaties voor extra eenheden zelfstandige en onzelfstandige studentenhuysvesting, nieuwe locaties te realiseren en deze betaalbaar aan te bieden conform de definitie van betaalbare studentenhuysvesting uit dit convenant (Artikel 1).
- ❖ 2. Zetten zich in om doorstroming te bevorderen door het gebruik van campuscontracten.
- ❖ 3. Zorgen ervoor dat ook internationale studenten en studenten met een functiebeperking of ernstige energiebeperking vanwege chronische ziekten in aanmerking kunnen komen voor een kamer of woning. In de praktijk voorkomende problemen worden samen met de betrokken studenten opgelost.
- ❖ 4. Zorgen voor een goede brandveiligheid in studentenwoningen.
- ❖ 5. Hebben bij nieuwbouwprojecten en transformaties aandacht voor de realisatie van Mivawoningen: woningen die woonbaar zijn door mensen met een rolstoel of rollator.
- ❖ 6. Zetten zich in om discriminatie op de woningmarkt te voorkomen.

VIDIUS

- ❖ 1. Behartigt de belangen van alle studenten met betrekking tot huysvesting. Houdt vinger aan de pols wat betreft diverse aspecten rondom studentenhuysvesting (o.a. onderzoek Huurnietteduur).
- ❖ 2. Neemt een rol als spreekbuis, adviseur en organisator als het gaat om woonwensen, randvoorwaarden en knelpunten op het gebied van studentenhuysvesting.
- ❖ 3. Draagt bij aan realistische woonwensen door verwachtingenmanagement bij studenten met betrekking tot de woningmarkt voor studenten (locatie en kwaliteit in relatie tot prijs).
- ❖ 4. Zorgt voor een goede informatievoorziening aan (internationale) studenten, ook Engelstalig.
- ❖ 5. Zorgt samen met andere partijen voor de bewustwording over brandveiligheid.
- ❖ 5. Stimuleert de hospitaoverhuur aan (internationale) studenten .

Artikel 4: Organisatie

Voor de uitvoering en monitoring van de afspraken uit het convenant, wordt er een bestuurlijke stuurgroep en ambtelijke werkgroep ingericht. De werkgroep maakt jaarlijks de balans op van de tekorten, en verkent mogelijkheden die zich voordoen om de tekorten terug te brengen.

1. Stuurgroep

- a. Partijen richten een bestuurlijke stuurgroep in, bestaande uit bestuurders van de Partijen.
- b. De bestuurlijke stuurgroep vergadert minimaal 2x per jaar, waarbij minimaal 1x ook de jaaglijst (bijlage 1) wordt besproken.
- c. De bestuurlijke stuurgroep evalueert de voortgang en de resultaten van het Convenant.
- d. De gemeente neemt het initiatief tot het coördineren van de organisatie van de stuurgroep vergaderingen.

2. Werkgroep

- a. Partijen richten een werkgroep in, bestaande uit medewerkers van de partijen.
- b. De werkgroep voert de afspraken in dit convenant uit.
- d. De werkgroep komt minimaal 2x per halfjaar bijeen.
- e. De werkgroep bereidt de vergaderingen van de stuurgroep voor.
- f. De gemeente neemt het initiatief tot het coördineren van de organisatie van de werkgroep vergaderingen.
- g. De werkgroep inventariseert een keer per kwartaal de mogelijkheden voor het realiseren van permanente of tijdelijke studentenhuysvesting door transformaties, nieuwe locaties of vastgoed in samenwerking. Elke partij bereidt deze inventarisatie actief voor.

Artikel 5: Monitoring

1. De gemeente Utrecht organiseert de globale monitoring van de afspraken. Deze monitoring wordt tevens gebruikt om jaarlijks voor 1 februari naar het Rijk te rapporteren in het kader van het Landelijk Actieplan Studentenuysvesting.

2. De gemeente Utrecht krijgt voor de monitoring medewerking van de andere partijen voor het:

- a) aanleveren van gegevens over de samenstelling en groei van de studentenpopulatie;
- b) aanleveren van gegevens over de productie, woningvoorraad, verhuur (inclusief huurprijzen) en wachtlijsten;
- c) aanleveren van up-to-date projectinformatie;
- d) participeren in het opstellen van de rapportages.

Artikel 6: Financiën

De partijen leveren hun bijdrage binnen de eigen reguliere budgetten. Indien er sprake is van kosten voor inhuur van derden ten behoeve van onderzoek of externe ondersteuning, worden per situatie afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten.

Artikel 7: Communicatie

Partijen committeren zich om jaarlijks gezamenlijk te communiceren over de voortgang van het convenant en de stand van zaken van de betere aansluiting van vraag en aanbod in de studentenuysvesting.

Artikel 8: Toe- en uitbreiding

1. Er wordt van uitgegaan dat alle partijen zich voor de komende vijf jaar tot en met 2025 committeren aan bovengenoemde ambities, inzet en (werk)groepen. Indien één van de partijen alsnog wil uitbreiden uit het convenant, wordt dit tijdig gemeld zowel aan de werkgroep als aan de stuurgroep. De resterende partijen schakelen een overleg in over de gevolgen.
2. Een partij die zich professioneel bezighoudt met hoger- of middelbaarberoepsopleiding dan wel huysvesting van studenten, kan (na toestemming van de stuurgroep) toetreden tot het convenant.

Artikel 9: Onvoorziene omstandigheden

Indien de omstandigheden waaronder dit convenant is getekend zodanig wijzigen, dat in redelijkheid niet meer van één of meer partijen kan worden gevergd dat het convenant ongewijzigd in stand blijft, treden partijen met elkaar in overleg om nadere afspraken te maken.

Artikel 10: Tussentijdse aanpassing

Wanneer gedurende de convenantperiode wet- en regelgeving op voor dit convenant relevante punten wordt gewijzigd (bijvoorbeeld wijzigen in huurtoeslag), treden partijen in overleg over eventuele aanpassingen van het convenant.

Artikel 11: Duur Convenant

Dit convenant treedt in werking vanaf het moment het door alle partijen ondertekend is en is geldig tot en met 31 december 2025.

Artikel 12: Verlenging Convenant

Zes maanden voor afloop van het convenant komen partijen samen om te bespreken of een vervolg op dit convenant gewenst is. Stilzwijgende verlenging is niet van toepassing.

Artikel 13 Escalatiemodel

1. Wanneer partijen van mening verschillen over de uitwerking van dit convenant, de samenwerking moeizaam verloopt of vastloopt, hanteren partijen onderstaand escalatiemodel:

Niveau	(voorbeeld) (markt)partij	Gemeente
1	Projectmanager	Projectmanager
2	Manager afdeling	Opgavetrekker Woningmarkt in balans
3	Directeur	Directeur Stedelijke Ontwikkeling en Economie
4	Directeur/Bestuurder	Wethouder

2. In afwijking van lid 1 hanteren partijen bij meningsverschillen over concrete huisvestingsprojecten, het escalatiemodel uit paragraaf 4.3 van het Stadsakkoord Wonen:

Niveau	(voorbeeld) (markt)partij	Gemeente
1	Projectmanager Planteam	Projectmanager planteam
2	Manager afdeling	Ruimtelijk regisseur
3	Directeur	Directeur Stedelijke Ontwikkeling en Economie
4	Directeur/Bestuurder	Wethouder

Artikel 14: Toepasselijk recht

Het Nederlands recht, alsmede eventueel geldend beleid dat door een partij wordt gehanteerd, is van toepassing.

Kees Diepeveen
op 19-05-2020

Rob Donninger
op 15-05-2020

Anton Pijpers
op 18-05-2020

Jan Bogerd
op 18-05-2020

Roelof Bleker
op 15-05-2020

R Leeftink
op 15-05-2020

Johan Spronk
op 14-05-2020

Boukje Dotinga
op 19-05-2020

Daan Roovers
op 14-05-2020



Aan de gemeenteraad

Behandeld door	D. Buckers	Datum	9 december 2020
Doorkiesnummer	030 - 28 64830	Kenmerk	6321032/2011191341-db
E-mail	d.buckers@utrecht.nl	Onderwerp	Prestatieafspraken gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties 2021-2025
Bijlage(n)	16	Beleidsveld	Wonen

Geachte leden van de raad,

De gemeente Utrecht, de Utrechtse woningcorporaties verenigd in de STUW en de huurdersorganisaties maken jaarlijks individuele prestatieafspraken over zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve opgaven in de sociale huurwoningvoorraad. De individuele prestatieafspraken hebben een perspectief van 5 jaar maar gezien het jaarlijks terugkerende karakter ervan ligt de nadruk van de afspraken op het eerste jaar (voor wat betreft deze afspraken dus 2021). Naast de individuele prestatieafspraken worden er om de twee jaar [stedelijke prestatieafspraken](#) gemaakt die STUW-breed gelden; de huidige stedelijke afspraken die eind vorig jaar gemaakt (en begin dit jaar ondertekend) zijn, hebben een looptijd tot eind 2022. Gezien het intensieve traject in 2019 (Woonvisie, Stadsakkoord Wonen, stedelijke prestatieafspraken 2020-2022 en individuele prestatieafspraken 2020) is in de Stuurgroep Huren overeengekomen het proces dit jaar 'licht' te houden en met name te richten op actualisatie van de bestaande afspraken. Eventuele nieuwe beleidsthema's en onderwerpen komen aan de orde in de nieuwe ronde stedelijke prestatieafspraken (voor na 2022, het gesprek hierover start volgend jaar).

Zo hebben de STUW-corporaties in de Stuurgroep Huren van 7 oktober 2020 een aantal strategische thema's ingebracht over productie en locaties. Zowel de gemeente als corporaties hechten aan een nader gesprek hierover. Deze thema's reiken echter verder dan de individuele prestatieafspraken van 2021. We hebben daarom afgesproken deze thema's inhoudelijk niet in deze ronde van de prestatieafspraken te behandelen, maar verwijzen in de prestatieafspraken wel naar het proces rondom de behandeling ervan. Zo vindt er in februari 2021 een gesprek plaats tussen het college en de STUW over de portefeuille-overstijgende thema's.

Bijzonderheden dit jaar *Gevolgen Covid-19*

Als gevolg van de coronacrisis zijn voorliggende afspraken digitaal besproken en afgestemd. We hebben op dit moment vanzelfsprekend nog geen beeld van de impact van de huidige situatie op de realisatie van voorliggende afspraken (en de Utrechtse woningmarkt in de breedte). Dit zullen we gezamenlijk blijven monitoren. De STUW is via Mitros en GroenWest bijvoorbeeld vertegenwoordigd

in de kopgroep Stadsakkoord en het bestuurlijk overleg over de bouwopgave in coronatijd. De corporaties hanteren een maatwerk- en coulanchebeleid bij betalingsproblemen en huisuitzettingen. Zij sluiten aan bij de landelijke afspraken van Aedes met het Rijk met betrekking tot maatwerk voor huurders met betalingsproblemen door corona. De impact van de corona maatregelen is een terugkerend agendapunt in de Stuurgroep Huren.

Deelname Habion

Per 1 januari 2020 is woningcorporatie Habion volwaardig STUW-deelnemer geworden. Habion is een woningcorporatie, gevestigd in Utrecht en gespecialiseerd in huisvesting voor ouderen. Habion is actief in circa 70 Nederlandse gemeenten. In Utrecht heeft Habion 424 sociale huurwoningen. Omdat Habion tijdens het afsluiten van de stedelijke prestatieafspraken nog geen volwaardig deelnemer was van de STUW hebben zij deze in 2019 nog niet kunnen tekenen. Er is, in overleg met Habion en met de STUW, voor gekozen met Habion dit jaar individuele prestatieafspraken te maken waarin echter wel naar voren komt dat Habion de ambities uit de stedelijke afspraken onderschrijft. In deze editie van de individuele afspraken licht Habion haar ambities toe. Deze afspraken zijn ondanks de recente toetreding van Habion tot de STUW, het beperkte bezit in Utrecht en de specifieke rol als woningcorporatie voor ouderen met veel aandacht opgesteld. Bij de eerstvolgende stedelijke prestatieafspraken zullen Habion en de gemeente Utrecht de systematiek rondom de afspraken, vergelijkbaar met de andere woningcorporaties, volgen. De Utrechtse huurders van Habion zijn (nog) niet verenigd in een huurdersorganisatie. Habion onderzoekt in Utrecht de mogelijkheden voor een huurdersplatform en hoe zij huurders kan betrekken in aanloop naar de eerstvolgende individuele en stedelijke prestatieafspraken.

Over de situatie bij de huurderorganisatie van Bo-Ex bent u op 1 december jongstleden geïnformeerd via de [raadsbrief Oprichting nieuwe huurdersorganisatie bij woningcorporatie Bo-Ex](#).

Samenvatting afspraken

Vanwege het 'lichte' proces gaat het dit jaar vooral om een actualisatie van de bestaande afspraken. Ook hebben we in de prestatieafspraken duidelijker aandacht besteed aan de wederkerigheid van de afspraken. Dit betekent dat de inzet van de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties per onderwerp genoemd wordt. De Woonvisie en de stedelijke prestatieafspraken vormen de basis voor de individuele prestatieafspraken.

Wijken voor iedereen

We werken aan een stad waarbij de woningmarkt meer in balans is. Dat betekent gemengde wijken en meer differentiatie. Corporaties zetten hiertoe verschillende instrumenten in: huurbeleid, toewijzing, productie en verkoop. Als onderdeel van het toewijzingsbeleid maken corporaties voor een (beperkt) aantal projecten gebruik van de zogenaamde vrije toewijzingsruimte. Corporaties mogen 10% van de vrijkomende woningen, vrij toewijzen. De huurprijs blijft sociaal. Hierbij geldt een inkomensgrens van max. € 48.655,- (conform huisvestingsverordening) zodat deze woningen ten goede komen aan (lagere) middeninkomens. De komende periode werken we dit verder uit. De vrije toewijzingsruimte wordt vooral ingezet voor gemengde wijken en mag niet ten koste gaan van de slaagkans van de primaire doelgroep met een inkomen van max. € 39.055,-

Betaalbaarheid

Rondom betaalbaarheid spreken de corporaties af om de huurstijgingen niet meer te laten stijgen dan de inflatie; dit conform afspraken uit de Stedelijke Prestatieafspraken en het Sociaal Huurakkoord. Voor een afwijkende huurverhoging is zoals vastgelegd in het Sociaal Huurakkoord instemming nodig van alle drie betrokken partijen (woningcorporatie, huurdersorganisatie en gemeente). Portaal is over het huurbeleid 2021 in overleg met de huurdersorganisatie. De gemeente heeft reeds aan Portaal laten weten vast te houden aan de afspraken uit de Stedelijke Prestatieafspraken op dit punt. De

Burgemeester en wethouders

Datum 9 december 2020
Ons kenmerk 6321032

woningtoewijzing voldoet aan de gemeentelijke uitgangspunten: minimaal 70% van de vrijkomende sociale huurwoningen behoort tot de kernvoorraad.

Beschikbaarheid

Woningcorporaties en gemeente hebben in de appendix van de Stedelijke Prestatieafspraken gezamenlijk de ambitie geformuleerd om de sociale voorraad mee te laten groeien met de groei van de stad en zetten zich hier actief voor in. De prognose van de start bouw van sociale huurwoningen voor de aankomende jaren sluit aan bij deze gezamenlijke ambitie (zoals blijkt uit de recente peilstok): de beweging gaat de goede kant op, maar is nog zeker niet voldoende. We moeten dus in samenwerking met de corporaties volop blijven inzetten op het zoeken naar extra mogelijkheden voor sociale huur en de voortgang van het realiseren van (grote) projecten en gebiedsontwikkelingen die al in de pijplijn zitten.¹

In de stedelijke prestatieafspraken is een appendix opgenomen over de ontwikkeling van een gezamenlijke wijkstrategie die zich (vanuit het uitgangspunt dat de sociale voorraad moet meegroeien met de groei van de stad) richt op de balans tussen productie en verpakken. Het instrument wijkstrategie is in het tweede kwartaal van 2020 voor het eerst opgesteld met daarbij een stedelijk beeld en de focus voor de 4 amendementswijken (Oost, Noord-Oost, West en Binnenstad, zie [raadsbrief 16-07-2020](#)). De wijkstrategie geeft inzicht in de ontwikkeling van de sociale voorraad per wijk (productie, verkoop en liberalisatie/socialisatie). De gegevens hebben betrekking op de ontwikkeling van de komende vier jaar en met een perspectief voor de jaren daarna. De gemeente en corporaties hebben afgesproken om de wijkstrategie jaarlijks te actualiseren. Ook zal de wijkstrategie in 2021 uitgebreid worden met een verdieping op de overige wijken. Nadere afspraken hierover worden gemaakt in de Stuurgroep Huren. De wijkstrategie is een belangrijk instrument om tot eenduidige cijfers te komen. Medio 2021 komt er (zie [raadsbrief 16-07-2020](#)) een geactualiseerde versie van de wijkstrategie.

In lijn met de Woonvisie en de stedelijke prestatieafspraken & appendix zijn de STUW-corporaties terughoudend met verkoop, liberalisatie en sloop van sociale huurwoningen, in het bijzonder in de 4 amendementswijken. Het inzicht op de ontwikkeling van de sociale voorraad uit de wijkstrategie vormt mede de basis om voor het jaar 2021 nadere afspraken in de prestatieafspraken te maken over de verkoop; in algemene zin en specifiek in de amendementswijken. Bo-Ex schroeft de verkoopaantallen verder terug. Portaal heeft vorig jaar de verkoop teruggebracht en gaat zeer terughoudend om met verkoop in de eerdergenoemde wijken. Ook met Mitros hebben we afspraken gemaakt over het on-hold zetten van de verkoop in de amendementswijken. Het gaat dan nog om een handjevol woningen. In het enkele geval dat er in deze wijken sprake is van verkoop gaat om zogenaamde 'bijzondere objecten' die niet in de vastgoedportefeuille van corporaties passen; bijvoorbeeld door hoge WOZ-waarde, of "aangebroken" VVE complexen. Corporaties leveren een heldere onderbouwing als een dergelijke verkoop aan de orde is. Het gaat echter om minimale aantallen. Mitros heeft daarnaast het totaal van haar verkoopportefeuille voor de komende 2 jaar met 25% verkleind.

SSH is actief bezig om het onzelfstandige bezit van andere STUW-corporaties over te nemen; dit leidt tot meer focus in de portefeuilles. Deze woningen blijven onderdeel uitmaken van de sociale voorraad en zittende huurders behouden dezelfde rechten.

¹ De verschillen tussen kalenderjaren kunnen wel behoorlijk zijn: zo laten opleveringen zich immers niet 'vangen' in een kalenderjaar. In 2020 zijn er bijvoorbeeld uitzonderlijk veel sociale woningen opgeleverd, het aantal opleveringen in 2021 is beperkt en voor 2022 worden juist weer veel opleveringen verwacht.

Burgemeester en wethouders

Datum 9 december 2020
Ons kenmerk 6321032

Om doorstroming te bevorderen en de verhuisketen op gang te brengen, kijken gemeente en een paar woningcorporaties in 2021 naar de mogelijkheden om via een tweetal experimenten voorrang te verlenen aan STUW-huurders die van een sociale huurwoning door willen stromen naar een woning in een hoger sociaal huursegment (GroenWest) en naar voorrang voor STUW-huurders van onzelfstandige wooneenheden naar een starterswoning (SSH). Een dergelijke experimentele regeling moet passen binnen de regionale huisvestingsverordening en wordt goed gemonitord op het effect op de woningmarkt. Voorwaarde is dat de voorrangregeling STUW-breed geldt. Beide experimenten zullen op een beperkt deel van de mutaties van toepassing zijn om voldoende kansen te blijven bieden aan woningzoekenden die geen (onzelfstandige) sociale huurwoning achterlaten.

Inzet kwetsbare doelgroepen

De STUW-corporaties werken ook komend jaar conform het plan van aanpak MOBW. Bij het toewijzen aan kwetsbare bewoners wordt op complexniveau gekeken of de balans positief blijft; er worden niet op voorhand wijken of buurten uitgesloten voor plaatsing van deze kwetsbare doelgroep. De meeste mutaties vinden echter plaats in de wijken met een grote sociale voorraad. De gemeente Utrecht en STUW-corporaties zijn van plan om in 2021 samen een dashboard te ontwikkelen voor sturing op de spreiding van kwetsbare doelgroepen op basis van mutaties/toewijzingen regulier en niet-regulier/woningtypen per wijk. Het te ontwikkelen instrument geeft gemeente en corporaties onderling inzicht in spreiding op stadsniveau en STUW-breed, op wijkniveau, op subbuurtniveau en per corporatie.

In de overleggen met de woningcorporaties is gewezen op de verwachte forse toename van het aantal te plaatsen statushouders in 2021 (vanwege een inhaalslag bij de IND). Hierover zijn geen aanvullende afspraken opgenomen in de prestatieafspraken. De verdere aanpak wordt besproken in de Stuurgroep Ondersteuning en Huisvesting kwetsbare groepen/MOBW en de Stuurgroep Huren.

Duurzaamheid

Op het vlak van duurzaamheid behalen de woningcorporaties duidelijke resultaten rondom de gemiddelde energie-index van hun bezit; gemiddeld label B of beter. Zij hanteren hiervoor verschillende (meet-)methodieken maar conform de wens van de raad (motie 247/2019: Van Woonvisie naar concrete energie-ambities in de prestatieafspraken) rapporteren alle woningcorporaties aan de hand van de energie-index om zo voortgang inzichtelijk te maken. Ook rondom Zon op dak hebben de woningcorporaties hun ambities geconcretiseerd in de voorliggende afspraken (streven 20% van hun woningen in 2025). De zonnemonitor 2020 laat zien dat de corporaties hier goede resultaten op boeken en voortvarend te werk gaan. De corporaties continueren hun inzet rondom het programma aardgasvrij en hun betrokkenheid bij de transitievisie warmte. Rondom het behoud van groen bij woningoverdracht (motie 239/2019) zijn in 2020 de eerste vruchtbare gesprekken gevoerd tussen woningcorporaties en gemeente; we zien dat veel woningcorporaties al actief inzetten op het behoud van groen maar constateren ook ruimte voor verbetering. Er is afgesproken deze gesprekken voort te zetten in 2021 om tot nadere afspraken op dit gebied te komen. Voor wat betreft circulaire economie volgen de woningcorporaties de lijn uit het Plan van Aanpak Utrecht Circulair; 2021 zal zowel in het teken staan experimenten op dit vlak als het komen tot een gezamenlijke aanpak voor renoveren, sloop-nieuwbouw en nieuwbouw. Ook op het gebied van klimaatadaptatie wordt de nodige ervaring opgedaan door middel van pilots.

Burgemeester en wethouders

Datum 9 december 2020
Ons kenmerk 6321032

Tot slot

Zoals ieder jaar evalueren we de prestatieafspraken met de corporaties. Daarbij wordt ingegaan op de behaalde resultaten in 2021 en het nakomen van de gemaakte afspraken. Ook het proces rondom de totstandkoming van de afspraken wordt in de evaluatie meegenomen. We verwachten u hier de eerste helft van 2022 nader over te informeren.

Bijlages

Bijlage: Prestatieafspraken Mitros
Bijlage: Mitros Voorraadontwikkeling 2021-2025
Bijlage: Mitros Productieprogramma 2021-2025
Bijlage: Prestatieafspraken Bo-Ex 2021-2025
Bijlage: Bo-Ex Voorraadontwikkeling 2021-2025
Bijlage: Bo-Ex Productieprogramma 2021-2025
Bijlage: Prestatieafspraken GroenWest 2021-2025
Bijlage: GroenWest Voorraadontwikkeling 2021-2025
Bijlage: GroenWest Productieprogramma 2021-2025
Bijlage: Prestatieafspraken Portaal 2021-2025
Bijlage: Portaal Voorraadontwikkeling 2021-2025
Bijlage: Portaal Productieprogramma 2021-2025
Bijlage: Prestatieafspraken SSH 2021-2025
Bijlage: SSH Voorraadontwikkeling 2021-2025
Bijlage: SSH Productieprogramma 2021-2025
Bijlage: Prestatieafspraken Habion 2021-2025

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

De toekomst is tijdelijk. Nadat de arbeidsmarkt flexibel gemaakt is, is nu het wonen aan de beurt. Dat ondermijnt de solidariteit en holt het woonrecht uit, ontdekten Abel Heijkamp en ik in deel 2 van het tweeluik over ons veranderende woningstelsel.

Alles flex: hoe flexibele huurcontracten tot permanente onzekerheid kunnen leiden

Onderzoeker, gespecialiseerd in stedelijke planning

19 juli 2015



Foto: Ton Koene/Hollandse Hoogte

Een van de publiekstrekkingen op de vastgoedbeurs Provada in de Amsterdamse RAI dit jaar was een verplaatsbare kant-en-klaarwoning. Met de Heijmans ONE, want zo heet het ding, wil vastgoedbouwigigant Heijmans inspelen op de veranderende woonmarkt. Met een streefhuurprijs tussen de 700 en 800 euro per maand wil Heijmans in het onderste segment van de vrije sector duiken. Daar is veel vraag en weinig aanbod.

De beoogde bewoners behoren tot wat de bedenkers de 'Net-Niet-generatie' noemen: hoogopgeleide twintigers en dertigers die een plekje willen bemachtigen op de overspannen grootstedelijke woningmarkt, maar 'net niet' genoeg verdienen om voor een hypotheek of een huurhuis in de vrije sector in aanmerking te komen.



Containerwoningen voor studenten in Amsterdam. Foto: Christian Lutz/Hollandse Hoogte

Je moet wel avontuurlijk ingesteld zijn, want de bedoeling is dat deze woonmobielen straks neerdalen in 'pauzelandenschappen' – weer een woord uit de marketingkoker van Heijmans. 'Pauzelandenschappen' zijn de braakliggende plekken in de stad die om financiële, planologische of juridische redenen op ontwikkeling wachten. Heijmans kan de woonmobielen inzetten bij eigen projecten, maar de hoop is vooral dat projectontwikkelaars, corporaties, gemeenten en beleggers interesse tonen. De troosteloosheid van de 'pauzelandenschappen' straalt vaak negatief af op hun belendende projecten. De plaatsing van een Heijmans ONE kan bijdragen aan 'het aantrekken van nieuwe geldstromen, sociale en maatschappelijke binding en identiteits- en veiligheidsproblematiek,' zo valt te lezen in een persbericht. 'Start de definitieve bouw? Dan reist het huis eenvoudig met een vrachtwagen naar de volgende bestemming.'

De Heijmans ONE bestaat bij gratie van wijzigingen in de woonregelgeving. Heijmans wil gaan werken met een gebruiksovereenkomst, niet met een huurcontract. Een dergelijke tijdelijke overeenkomst kan op elk moment opgezegd worden. Dit zal niet onverwachts gebeuren, stelt Heijmans, 'omdat de definitieve bestemmingsplannen vaak jaren van tevoren bekend zijn.' Dit type nomadisch wonen kan alleen maar als er ook ambulante huurovereenkomsten mogelijk zijn. Die wetgeving wordt momenteel voorgekookt in Den Haag.

Een nieuwe ontwikkeling: flexibilisering

In ons vorige artikel hebben we beschreven hoe momenteel het Nederlandse woningstelsel vertimmerd wordt. Hoe de sociale huur wordt afgebouwd. Hoe woningbouwcorporaties door beleidsmaatregelen worden aangemoedigd om grote brokken van hun voorraad op de markt te gooien.

In dit artikel willen we laten zien dat er een tweede belangrijke ontwikkeling gaande is: flexibilisering. Dit is een parallelbeweging, die tegelijk de afbouw van het sociale woningstelsel versterkt. Net als de arbeidsmarkt, flexibiliseert de huurwoningmarkt. Alleen is daar veel minder aandacht voor.

In de afgelopen jaren zijn de mogelijkheden om tijdelijk te verhuren stapje voor stapje verruimd. Maar de echt grote veranderingen zitten op dit moment in de Haagse pijplijn. Een wetsvoorstel van Carola Schouten (ChristenUnie) wil tijdelijke huur (vijf jaar) mogelijk maken voor jongeren. Het voorstel is net langs de Raad van State gegaan en wordt waarschijnlijk na het zomerreces in de Kamer behandeld.

Een tweede voorstel komt van minister Stef Blok (Wonen, VVD) zelf. Het wetsvoorstel bestaat eveneens uit een vijfjarencontract, bedoeld voor verschillende doelgroepen: jongeren, starters, grote gezinnen en een 'vrije categorie' van door een gemeente aan te wijzen groepen. Ook de bestaande tijdelijke verhuurmogelijkheden (campuscontracten en verhuur in het kader van de Leegstandwet) worden verder uitgebreid. Daarnaast introduceert het voorstel een huurcontract van maximaal twee jaar dat zonder voorwaarden, zonder beperkingen, zonder huurbescherming en zonder toezicht door elke verhuurder kan worden toegepast.

Het huurcontract voor onbepaalde tijd mét volwaardige rechtsbescherming is nog steeds de norm in Nederland, benadrukt minister Stef Blok (VVD, Wonen) regelmatig.

Het is 'geenszins de bedoeling om het uitgangspunt van het contract voor onbepaalde duur te verlaten en af te stappen van het systeem waarbij tijdelijke verhuur de uitzondering op de hoofdregel is.' Maar zowel uit de wetenschap als de politiek klinken er waarschuwingen. Zijn er inmiddels niet al zoveel uitzonderingen dat er van een echte norm - het reguliere huurcontract - geen sprake meer is?



Containerwoningen voor studenten in Amsterdam. Foto: Christian Lutz/Hollandse Hoogte

De huurbescherming neemt af

De hoeveelheid tijdelijke contractvormen is al groot. Zo hebben we het campuscontract voor tijdelijke studentenhuisvesting; de bruikleenovereenkomst; de pensionovereenkomst; het diplomatencontract; het solid-contract; short stay; tussenuur, kamerverhuur of hospitaverhuur; het huurcontract voor bepaalde tijd en het prozaïsche 'huurcontract naar zijn aard van korte duur.' Dan is er ook nog de wisselwoning, de atelierwoning, de dienstwoning en huisbewaring.

Dit is de officiële laag. Daaronder worden er nog allemaal varianten voor doelgroepen bedacht door gemeenten en de verhuurders zelf, zoals participatiecontracten voor studenten en kunstenaars met buurtwerkplicht, en tijdelijke woonvormen voor groepen die we als onmaatschappelijk beschouwen, zoals overlastveroorzakers en asielzoekers.

[Tijdelijke contracten zijn in de regel makkelijk op te zeggen, ook hebben huurders geen recht meer op vervangende woonruimte en verhuiskostenvergoeding](#)

Al deze varianten hebben een ding gemeen: in ruil voor een kortere wachttijd of directe beschikbaarheid bieden ze significant minder huurbescherming dan het 'normale' huurcontract. Deze tijdelijke contracten zijn in de regel makkelijk op te zeggen, ook hebben huurders geen recht meer op vervangende woonruimte en verhuiskostenvergoeding. Het is onmogelijk om scherp in beeld te krijgen hoeveel mensen geflexibiliseerd wonen. Het ministerie heeft een poging gedaan het aantal anti-kraak-bruikleenconstructies te taxeren en komt op 9.822 panden, bewoond door grofweg 18.300 mensen – een conservatieve schatting volgens de Onderzoeksredactie, die onderzoek verrichtte naar de 'leegstandsindustrie.' Dat is dus alleen anti-kraak. Tijdelijke verhuur in het kader van de Leegstandwet wordt pas sinds 2013 gemonitord, na een Kamervraag van Paulus Jansen (SP). Hier gaat het dus om koopwoningen en te slopen of te renoveren huurwoningen die tijdelijk worden verhuurd. Dit jaar zijn door gemeenten naar schatting 58.000 vergunningen voor deze versie van tijdelijke verhuur in omloop. Onduidelijk is hoeveel mensen er op deze manier wonen. Het is allemaal nattevingerwerk. Over de totale hoeveelheid campus-, shortstay- en andere flexcontracten is zelfs helemaal niets bekend.

Voor wie?

Tijdelijke contracten zijn een handig instrument in gebiedsontwikkeling. Net als de Heijmans ONE kun je tijdelijke huurders inzetten voor een stadsvernieuwingsproject. Met tijdelijke huurders kun je de bevolkingssamenstelling wijzigen en een periode tussen probleemwijk en droomwijk overbruggen zonder onderweg veel aan leefbaarheid te hoeven inleveren.



Containerwoningen voor studenten in Amsterdam. Foto: Christian Lutz/Hollandse Hoogte

In de Utrechtse wijk Kanaleneiland is een nieuwbouwproject verzezen met de aansprekende naam De Nieuwe Wereld. Het project wordt uitgevoerd door Heijmans, maar is op maat gemaakt voor de grootste woningbelegger van Nederland, Syntrus Achmea Real Estate & Finance. Dit soort spelers ziet een potentieel interessante huurkloof in wijken zoals Kanaleneiland: het verschil tussen de huidige sociale huren op dit grondgebied en de potentieel te realiseren huren.

Gedurende de transitietijd investeren woningbouwcorporaties Mitros en Portaal via initiatieven van kunstenaars, studenten en creatieve ondernemers in de leefbaarheid en reputatie van de wijk. Die creatievelingen wonen met tijdelijke contracten in de woningen van uitverhuisde reguliere huurders. Zo wordt het bedje gespreid voor investeerders: 'We zullen nooit als eerste partij in een dergelijke wijkvernieuwing stappen,' verklaart Peter Appeljan, directeur Woningbeleggingen van Syntrus Achmea, op de woonbeleidwebsite NUL20. De wijk heeft een enorme potentie, stelt hij, maar beleggers 'willen wel eerst zien en voelen of het met een bepaald gebied goedkomt.'

Het voorbeeld van Kanaleneiland is niet uniek. Het is een formule die je veel tegenkomt: corporaties en overheden doen de basisinvesteringen in de wijk, op hun uitnodiging creëren creatieve pionnen *buzz* en vervolgens wordt door investeerders het momentum gekapitaliseerd om koopwoningen en vrijesectorhuurwoningen te ontwikkelen. Daarbij wordt het aandeel sociale woningbouw flink teruggeschroefd.

Wonen en werken

Ook zijn corporaties geïnteresseerd in de tijdelijke contracten voor eigen gebruik. Stadgenoot heeft aangekondigd een kwart van de eigen woningvoorraad te willen gaan verhuren met flexibele contracten. Die vervangen dus de reguliere contracten. In Utrecht zijn 1.150 reguliere huurders wegverhuisd bij invoering van de campuscontracten. Hun reguliere huurovereenkomst werd ontbonden onder het mom 'dringend eigen gebruik' – een noodregel waarmee een huurovereenkomst opgeheven kan worden, bijvoorbeeld in geval van dringende renovatie.

Een ander voorbeeld is de zogenaamde Parooldriehoek in Amsterdam. Daar zouden vijf portiekflats met sociale verhuur plaatsmaken voor nieuwbouw. Terwijl de zittende huurders met verhuisregelingen werden uitgeplaatst, werden in de overbruggingstijd 120 tijdelijke huurders in de vrijgekomen woningen gezet. Verhuur in een sloopwoning hoort onder de Leegstandwet na vijf jaar te leiden tot een vast contract. In plaats daarvan werden na deze termijn de huurders door eigenaar Stadgenoot voor een dilemma geplaatst: of je tekent een antikraakcontract bij een extern bedrijf, of je vertrekt. Twee jaar later was het opnieuw raak, toen de woningen plots werden aanmerkt als campuscontractwoningen – een woonvorm die ook tijdelijk is, maar veel lucratiever voor verhuurders.

[Terwijl de zittende huurders met verhuisregelingen werden uitgeplaatst, werden in de overbruggingstijd 120 tijdelijke huurders in de vrijgekomen woningen gezet](#)

Tijdelijke contractvormen worden gezien als een Haarlemmerolie om weer beweging in het systeem te krijgen. Stadgenoot heeft bijvoorbeeld jaren geijverd voor het vijfjarig huurcontract – een idee dat nu door Schouten en Blok is overgenomen. De wachtlijst daarvan moet aanzienlijk korter zijn dan van de reguliere sociale woningbouw. Het idee is dat jonge mensen zo voet aan de grond kunnen krijgen in de stad. 'Dan hebben zij carrière gemaakt en kunnen zij zich een plaats verwerven in de vrije sector of de koopmarkt,' stelt een woordvoerder.



Containerwoningen voor studenten in Amsterdam. Foto: Christian Lutz/Hollandse Hoogte

Het nadeel van flexibilisering

Het is op het eerste gezicht een sympathiek idee. Concepten zoals de Heijmans ONE haken aan bij schaarste op de woningmarkt. Maar kan dat opgelost worden met tijdelijke contracten? De aanwezigheid daarvan wil niet zeggen dat de totale hoeveelheid beschikbare huurruimte toeneemt. Integendeel. Die contracten worden onttrokken aan het krimpende aandeel reguliere huurcontracten. Flexibilisering is kortom geen oplossing voor schaarste op de woningmarkt. Er is niet minder schaarste, de schaarste wordt gewoon anders aangesneden en verdeeld. Het klinkt paradoxaal, maar met elk flexibel huurcontract wordt de wachtrij voor de reguliere sociale woningbouw langer. Een ander bezwaar bij deze tijdelijke contracten is dat er voetstoots wordt aangenomen dat mensen een progressieve loonontwikkeling doormaken en zodoende een 'wooncarrière' doorlopen. Gezien de verdergaande flexibilisering van de arbeidsmarkt en de stijgende jeugdwerkloosheid lijkt het niet aannemelijk te veronderstellen dat veel van deze jonge mensen over vijf jaar wel een hypotheek kunnen krijgen.

Gemiddeld verdienen zzp'ers en flexwerkers 35 procent minder dan mensen met een vast arbeidscontract. Een recent onderzoek van FNV constateert dat er een duidelijk verband is tussen flexibel werk, een laag inkomen en moeilijkheden op de woningmarkt.

In plaats van de doorstroming te bevorderen, werpen deze contracten een nieuwe drempel op. Die drempel ligt alleen niet bij de eerste tijdelijke woning die je in de stad betreft, maar juist daarna. Het is alsof je een aantal jaar op stage moet om echt stedeling te worden. Als je dan genoeg verdient om een huis te huren of kopen op de grote mensenmarkt, mag je blijven.

Alles flex

Flexibilisering van het wonen is gekoppeld aan de flexibilisering van de arbeidsmarkt. Daar draait ook Blok niet omheen: 'De maatschappij wordt steeds dynamischer, de woningmarkt verandert echter niet mee,' constateert hij in de toelichting bij zijn wetsvoorstel. Daar moet verandering in komen. 'De flexibilisering van de arbeidsmarkt vraagt om een flexibeler woningmarkt, met name in de huursector.' Kortom: werk is al geflexibiliseerd, wonen moet mee.

Wij moeten de negatieve gevolgen daarvan onder ogen zien. Bij de Bond Precaire Woonvormen komen er nu al met de regelmaat van de klok verhalen binnen van aspirant-stedelingen voor wie tijdelijkheid omslaat in permanente onzekerheid. Voor hen heeft woonnomadisme niet de romantische bijklank waar bijvoorbeeld de ontwikkelaars van de Heijmans ONE op mikken. Ze glijden van woonsituatie in woonsituatie en van werkverband in werkverband. Een maand onderhuur, dan een paar jaar met een campuscontract in een container, onderweg wissel je drie keer van uitzendbaan, om vervolgens antikraak te gaan en dan weer de onderhuur in. Tijdelijkheid is een schijnoplossing voor de woningnood. Als we daarvoor de huurbescherming opofferen, zal dit 'on hold'-leven in plaats van een tijdelijke oplossing voor enkelen verworden tot een maatschappelijke status quo voor velen.

Dit verhaal (deel 2 van een tweeluik) schreef ik samen met gastcorrespondent Abel Heijkamp in samenwerking met Casco - Office for Art, Design and Theory. Lees hier ook hun verantwoording.

De Nederlandse wetgeving koerst volgens de auteurs af op financialisering en de flexibilisering van ons woningstelsel. Zelf waren zij betrokken bij het opstellen van het Verdrag ten aanzien van het Gebruik van Ruimte, een conceptueel en van onderaf vormgegeven juridisch instrument dat laat zien dat er wel degelijk een andere weg mogelijk is. Het schrijfproces vond plaats tijdens een reeks publiek toegankelijke werksessies met advocaten, activisten, academici, krakers, kunstenaars en cultureel werkers. In de komende maanden wordt het document verspreid en aangeboden aan beleidsmakers en verhuurders.

Bron: <https://decorrespondent.nl/3101/alles-flex-hoe-flexibele-huurcontracten-tot-permanente-onzekerheid-kunnen-leiden/438475653847-39a35f28>

DE GROENE AMSTERDAMMER

Onderzoek Flexibele huurcontracten

'Tijdelijke contracten zijn er voor de huisjesmelkers'

Vijf jaar geleden maakte minister Stef Blok de huurcontracten 'flexibel'. Gebruik daarvan zou een uitzondering blijven, beloofde hij, maar dat bleek een loze belofte. Flexibel werd de norm. Huren stijgen alleen maar harder en er is meer ruimte voor slechte en onwettige contracten.

[Michelle Salomons](#) en [Felix Voogt](#) beeld Aart-Jan Venema
7 december 2020 - verschenen in [nr. 50](#)



Berend uit Bergen op Zoom is nog maar negentien jaar oud als zijn huisbaas hem voor de rechter sleept, hij wil zijn huis niet verlaten. Een ander had het misschien niet op een rechtszaak laten aankomen, zegt hij, maar dit is wat zijn vader hem heeft bijgebracht: handelen naar waar je voor staat. 'In theorie bestaat er eindelijk huurbescherming', zegt Berend. Maar twee weken later bepaalt de rechter: in dit geval niet.

Het was een kleine woning boven een winkel in Utrecht, met schimmel op de muren en een penetrante rooklucht, maar op loopafstand van de kroegen op de Neude. 'Supervet', vond Berend, hier wilde hij wel een paar jaar wonen. Twaalf maanden later stond hij toch op straat. Niet omdat de woning zou verdwijnen of voor een ander doel zou worden gebruikt, maar gewoon omdat het kon.

Sinds 2016 mogen particuliere verhuurders huurcontracten van één of twee jaar aanbieden, waarna ze de huurder ook zonder goede reden op straat kunnen zetten. Stef Blok, toenmalig minister voor Wonen, introduceerde deze flexibele huurcontracten vijf jaar geleden als oplossing voor het woningtekort. Tijdelijke contracten hadden als doel 'nieuw aanbod los te trekken' en zouden volgens de minister 'een belangrijke bijdrage aan de doorstroming' leveren. Tegelijkertijd beloofde hij plechtig aan een bezorgde Tweede Kamer om gebruik van flexibele huurcontracten in toom te houden. Het was nadrukkelijk niet de bedoeling dat tijdelijke contracten 'de norm' zouden worden.

Luister naar De Groene

In *De Groene Amsterdammer Podcast* interviewt Kees van den Bosch Michelle Salomons en Felix Voogt over de opkomst van tijdelijke huurcontracten. Onze podcast is elke vrijdagochtend gratis beschikbaar via groene.nl/podcasts en via de andere bekende podcastkanalen.

Van die beloftes is niets terechtgekomen, blijkt uit onderzoek van onderzoeksplatform Investico in samenwerking met de Rotterdamse nieuwssite *Vers Beton* voor *De Groene Amsterdammer* en *Trouw*. We doken in de *black box* die de particuliere huurmarkt is, deden een representatieve steekproef onder huuradvertenties en spraken met onderzoekers, huurders, makelaars en juristen. Daaruit blijkt dat in tegenstelling tot

wat de minister in 2015 voorspelde, tijdelijke contracten niet voor substantieel meer woningaanbod hebben gezorgd. Wel konden de huurprijzen harder stijgen en verkeert doorstroming vanuit de sociale huur inmiddels op een historisch dieptepunt.

Hoewel de overheid beloofde de trend van tijdelijke huurcontracten scherp te gaan 'monitoren', blijken die rapportages mislukt. Minister Kaja Ollongren van Binnenlandse Zaken beweerde afgelopen mei onterecht, in antwoorden op Kamervragen, dat vaste huurcontracten voor onbepaalde tijd nog steeds 'de norm' zijn. Ook Vastgoed Belang, de branchevereniging van particuliere verhuurders, stelt dat een contract voor onbepaalde tijd de norm 'is en blijft'.

Dat klopt niet, blijkt uit onze steekproef op de grootste Nederlandse verhuurwebsite Pararius. Bijna de helft van alle particuliere huurwoningen wordt inmiddels in de markt gezet met een tijdelijk contract, veel meer dan ooit de bedoeling was. Uit de steekproef blijkt bovendien dat verhuurders bij een derde van de tijdelijk verhuurde woningen ook nog een minimumtermijn hanteren. Deze constructie, waarbij een huurder niet zo lang kan blijven als hij wil, maar tegelijkertijd ook niet altijd weg kan, is wettelijk niet toegestaan, maar daar trekken deze verhuurders zich niets van aan.

Na het dessert in de conferentiezaal van viersterrenhotel Platzl in München, waar op 6 oktober 2014 een vastgoedbeurs plaatsvindt, neemt minister Blok het woord. De zaal zit vol met buitenlandse vastgoedpartijen. Blok probeert hen te enthousiasmeren om geld in de Nederlandse huurmarkt te steken. Trots vertelt hij over de 'steeds grotere en flexibelere huurmarkt'. Eerder die avond, vóór het hoofdgerecht in een ander hotel, hield hij een vergelijkbaar praatje. Zo hopt hij twee dagen van diner naar diner en van bilateraal naar netwerkpicknick. Steeds met de flexibilisering van de Nederlandse woningmarkt als een van zijn belangrijkste *talking points*. Want, zo houdt hij de zaal met investeerders voor, steeds meer mensen zijn op zoek naar 'flexibele woonoplossingen', Nederland heeft een vrijere huurmarkt nodig en de overheid neemt nu 'ongekende stappen' om dat mogelijk te maken.

Anderhalf jaar later vergadert Blok met Kamerleden op het Binnenhof over de nieuwe huurwet. Die kan volgens hem niet langer wachten: 'De flexibilisering van de arbeidsmarkt vraagt om een flexibelere woningmarkt.' Hij verzekert ongeruste Kamerleden dat ook de huurder er daarmee op vooruit gaat. Flexibele huurcontracten leiden immers tot 'extra aanbod op de huurmarkt'; de leegstand neemt af doordat 'mensen die het spannend vinden om hun leegstaande huis te verhuren' over de streep worden getrokken; en niet-gebruikte kantoren worden volgens Blok zo makkelijker omgebouwd tot appartementen. Oftewel, zolang de verhuurder maar niet een leven lang vastzit aan zijn huurder zal de markt de ergste woningnood vanzelf ledigen.

Van die voorspellingen is vrijwel niets uitgekomen. De particuliere huursector is wel met ruim twintig procent gegroeid, blijkt uit cijfers van de rijksoverheid. Maar dat is geen verlichting van de woningnood. Particuliere investeerders staken de afgelopen jaren niet zozeer geld in de bouw van extra woningen, maar onttrokken vooral koopwoningen aan de koopmarkt, zegt Barend Wind, huisvestingonderzoeker aan de Rijksuniversiteit Groningen. Individuele pandjesbazen kopen huizen om ze direct door te verhuren, de zogenoemde *buy-to-let*. 'Dat is aantrekkelijker geworden met de komst van tijdelijke huurcontracten omdat je de huurder eruit kunt zetten als het verkopen van het pand weer aantrekkelijker wordt.' In Amsterdam werden op die manier zo veel koopwoningen aan de markt onttrokken dat de gemeente buy-to-let van nieuwbouw heeft verboden.

Pensioenfondsen en andere institutionele beleggers investeren wél in nieuwbouw, maar gebruiken vrijwel geen tijdelijke huurcontracten. Ze bouwden de afgelopen jaren misschien iets meer huizen, maar verhuren die met vaste huurcontracten. Beleggers willen de garantie dat ze de geïnvesteerde miljoenen terugverdienen en willen huurders daarom juist zo lang mogelijk aan zich binden. 'Elke mutatie kost geld, daarom wil deze groep het liefst langdurige huurrelaties', zegt Irma Vergeer van vb&t Verhuurmakelaars. 'Zij zitten niet te wachten op tijdelijke huurcontracten.'

Het kleine beetje groei in het aanbod van huurwoningen blijkt in gang te zijn gezet door eerder gedane wetswijzigingen. Zo werd het tien jaar geleden al makkelijker gemaakt om kantoorpanden om te katten tot startersappartementen, zegt Hilde Remøy,

die voor de TU Delft onderzoek doet naar zulke 'transformaties'. 'Dat het aantal omgebouwde panden al jaren stijgt, komt niet door de tijdelijke huurcontracten.' Ook de verwachting dat verhuurders hun reeds leegstaande appartementen nu wél zouden verhuren is niet ingelost. Op basis van de Leegstandwet uit 2013 kon een leegstaand pand al tijdelijk verhuurd worden als het bijvoorbeeld niet verkocht raakte. Nieuwe tijdelijke contracten hebben hier niets aan veranderd en de leegstand is de afgelopen vijf jaar dan ook amper afgenomen.



'Mijn vrees en verwachting is dat nieuwe huurders standaard tijdelijke contracten krijgen', zei toenmalig SP-senator Frank Köhler nog tijdens de wetsbespreking met Stef Blok. Onterecht, vond Blok. 'Een contract voor onbepaalde tijd blijft wat mij betreft de norm.' Zelfs in een toelichting van de wet verzekerde hij dat het 'uitdrukkelijk geenszins de bedoeling' is dat tijdelijke huurcontracten de standaard worden. Hij zegde toe dat hij het gebruik ervan met jaarlijkse rapportages zal monitoren.

Bijna vijf jaar later werpen wij een blik op die 'monitor' – jaarlijks bijgehouden door het CBS. Het eerste wat opvalt is dat sommige getallen niet kunnen kloppen. Het aantal antikraakcontracten dat de monitor noemt, bijvoorbeeld, is tien keer lager dan het aantal uit ander, door het ministerie ingesteld onderzoek door onderzoeksbureau Companen. Ook andere cijfers lijken, in vergelijking met elders gepubliceerde gegevens, telkens een grove onderschatting. Gevraagd om uitleg geeft het CBS na lang heen en weer mailen toe: de monitor is 'niet betrouwbaar genoeg om de ontwikkeling van de tijdelijke huurcontracten goed vast te stellen'. Hoofdeconoom Peter Hein van Mulligen laat weten dat de reeds aangekondigde monitor voor 2019 zal worden afgeblazen.

Niemand in Nederland blijkt dus bij te houden hoe snel de huurmarkt flexibiliseert. Woningplatform Funda plaatst naast koopwoningen ook huuradvertenties en houdt daarvan bij hoe vaak de makelaar zelf 'tijdelijk' aanvinkt. Een korte belronde wijst echter uit dat die categorisering vaak niet klopt. Ook experts en hoogleraren kunnen slechts schatten. Dat was aanleiding voor onze eigen representatieve steekproef onder het huidige huuraanbod op Pararius (zie kader). Met dagelijks ruim tienduizend huuradvertenties van zowel kleine als grote huurbazen vind je op Pararius ongeveer 65 procent van het aanbod in de particuliere vrije huursector, het is het 'Funda' voor huurwoningen.

We bouwden een *scraper* en 'schraapten' daarmee 369 willekeurig geselecteerde huizenadvertenties van de verhuurwebsite. Bij elke 'geschraapte' advertentie zochten we uit met wat voor huurcontract de verhuurder het huis aanbiedt. Als dat niet in de

advertentie stond, zoals vaak het geval was, belden we de makelaar. Uiteindelijk kregen we 259 keer antwoord.

Uit deze steekproef blijkt dat bijna de helft, 47 procent, van de huizen en appartementen met een tijdelijk huurcontract wordt aangeboden. Samen met nieuwssite *Vers Beton* keken we ook naar het aanbod op de Rotterdamse huurmarkt. Uit die gerichte steekproef blijkt dat tijdelijke contracten in de havenstad bijna twee keer vaker voorkomen dan een vast contract.

[Niemand in Nederland blijkt bij te houden hoe snel de huurmarkt flexibiliseert. De 'monitor' van het CBS is 'niet betrouwbaar genoeg om de ontwikkeling van de tijdelijke huurcontracten goed vast te stellen'](#)

Onze landelijke steekproef wijst bovendien uit dat het niet alleen een grootstedelijk fenomeen is. Als we Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Eindhoven niet meerekenen, krijg je als huurder nog steeds in veertig procent van de gevallen een tijdelijk contract aangeboden. Ook appartementen in Heiloo en Franeker werden aangeboden voor maximaal twee jaar, net als in het dorpse Vijfhuizen waar je 'gegarandeerd niet langer kan blijven dan 24 maanden'.

'Ik schrik van de toename die hieruit blijkt', reageert Christian Lennartz van het Planbureau voor de Leefomgeving. 'Als je kijkt naar de huidige bewoning denk je dat tijdelijke contracten nog een uitzondering zijn, maar dat geldt duidelijk niet voor wie nu een woning zoekt. Ik denk dat deze trend, die door de coronacrisis misschien iets versneld is, alleen maar zal doorzetten.' Volgens Carla Huisman, onderzoeker aan de TU Delft die een proefschrift schreef over tijdelijke huurcontracten, geven onze cijfers een goede indruk van de huurmarkt. 'Het is een relatief kleine steekproef, maar een stuk robuuster dan de vage cijfers van het CBS. De helft van het aanbod tijdelijk, dat is een droevig resultaat.' In minder dan vijf jaar tijd is de woningmarkt ingrijpend veranderd. Minister Ollongren weet het nog niet, maar vaste huurcontracten zijn niet langer de norm.

We leggen onze bevindingen voor aan het ministerie, dat laat weten nog niet vooruit te willen lopen op de uitkomst van zijn eigen evaluatie die verwacht wordt rond de zomer van 2021.

Flexibele contracten mogen dan de norm zijn, niet iedereen is daar even eerlijk over. Wie als woningzoeker door de eindeloze advertenties scrollt, ziet vaak niet om welk type contract het gaat. En als het er wel bij staat, klopt dat niet altijd, ontdekken we. Als we verhuurmakelaars bellen blijkt dat woningen die als 'onbepaalde tijd' gecategoriseerd staan, toch tijdelijk worden verhuurd, en andersom. Vaak krijgen we een ontwijkend antwoord, de meeste makelaars proberen ons gerust te stellen. 'Jij kunt dan wel elke maand opzeggen.' Sommigen zinspelen op verlenging: 'Als je de huur netjes betaalt, dan zien we na twee jaar wel.' Een enkeling windt er geen doekjes om: 'Na twee jaar is het ook echt over.' Of: 'Dit geeft de verhuurder wat zekerheid, het is de enige troef die ze nog in handen hebben.' Want, zegt weer een ander: 'Als je een contract voor onbepaalde tijd geeft, krijg je je woning nooit meer terug.'

Zo duidelijk als de Rotterdamse verhuurmakelaar Lonni Dekker van Max Property Rentals is echter niemand: 'Wij werken altijd eerst met tijdelijke huurcontracten. Honderd procent. Daarna *kunnen* huurders er eventueel in blijven, maar dat gebeurt in ongeveer tien procent van de gevallen, als de relatie goed genoeg blijkt. Als je het ooit wilt verkopen is het huis nou eenmaal meer waard zonder huurder erin.' Maar, benadrukt ze, daar proberen ze huurders niet te wijs over te maken.

Bij een derde van de tijdelijk verhuurde woningen, zo blijkt uit ons onderzoek, wordt bovendien ook nog een minimumtermijn gesteld. De huurder kan dan niet blijven, maar ook niet weg wanneer die wil. Dat is in strijd met de wet die voorschrijft dat een huurder bij een tijdelijk huurcontract altijd tussentijds mag opzeggen.

Verhuurders zaaien regelmatig verwarring door slecht opgestelde contracten. Zelfs voor juristen is het soms onduidelijk of het contract een minimale of een maximale huurtermijn voorschrijft; beide worden vaak omschreven als een contract voor 'bepaalde tijd'. Advocaat Rogier Scheltes, die al twintig jaar huurders bijstaat, wijt het aan een

slecht in elkaar gezette wet. 'Doordat de regelgeving een zootje is, zijn de contracten ook een zootje. Verhuurders gaan ermee aan de haal.'

Zolang de huurder zijn rechten niet kent, of het contract genoeg ruimte laat voor interpretatie, komt de huisbaas ermee weg. Er is zelfs een juridische sluiproute voor: 'Met een extra clause in het contract kan die minimumtermijn nietig verklaard worden zonder dat het hele contract wordt ontbonden', vertelt de Rotterdamse jurist Nurlan Agayev van Alterlaw. Agayev noemt het zelf geen sluiproute, maar een standaard werkwijze. Hij krijgt regelmatig verhuurders over de vloer die hem vragen wat de kansen zijn dat de huurder zo'n onwettig contract voorlegt aan de rechter. 'Als zeven van de tien huisbazen ermee weggkomen, doen ze het gewoon.'

Het liefst was de 26-jarige Pam samen met een vriendin in Amsterdam gaan wonen. Dat lukte niet, maar na lang zoeken vond ze 'in de krochten van het internet' een appartement in Haarlem. 925 euro voor veertig vierkante meter. Ze kregen een huurcontract voor twee jaar. 'Ik had daar eigenlijk geen vragen bij. Als student had ik ook altijd een tijdelijk contract gehad, voor mij was dat heel normaal. Ik geloof dat mijn ouders het wel vreemd vonden.'

Ze had wel het vermoeden dat de huur veel te hoog was en besloot die aan te vechten bij de huurcommissie. Die gaf haar gelijk. De te veel betaalde huur moest terugbetaald worden, tot ongenoegen van haar huisbaas. 'Hij heeft een half uur lopen schreeuwen over de telefoon, noemde ons van alles.' Dat er aan het eind van de huurperiode een brief in de bus lag, was voor Pam dan ook geen verrassing: haar contract werd niet verlengd. Ze denkt dat de verhuurder aan de nieuwe bewoners weer gewoon het volle pond vraagt. 'Tijdelijke contracten zijn er voor de huisjesmelkers, niet voor de huurder.' Doordat Pam door haar boze verhuurder de wacht kreeg aangezegd 'maakte ze plaats' voor een nieuwe huurder. Uit cijfers blijkt dat huurders zoals zij in de particuliere huursector vaker verhuizen. Maar de vraag is: waar naartoe? Wie naar de cijfers van het landelijk woononderzoek van de rijksoverheid kijkt, ziet dat huurders in de particuliere sector niet doorstromen naar een andere sector. Ze verplaatsen zich van de ene naar de andere particuliere huurwoning. Doorstroom vanuit corporatiewoningen – een belangrijk doel van de nieuwe huurwet uit 2015 – is ondertussen op een historisch dieptepunt. Zo is er een soort stoelendans ontstaan, die geen probleem oplost maar wel een nieuw probleem creëert: hogere huren.

'Met meer "doorstroom" in de vrije sector, kunnen de huurprijzen sneller gaan stijgen', legt Christian Lennartz van het Planbureau voor de Leefomgeving uit. Huurder en verhuurder spreken in een contract vaak een vaste jaarlijkse huurverhoging af. Maar bij een nieuwe bewoner vervalt die afspraak. De pandjesbaas vraagt de nieuwe huurder meestal vele malen meer: dit jaar kreeg een zittende huurder gemiddeld een verhoging van 2,4 procent voor de kiezen, een nieuwe huurder 9,5 procent, bijna vier keer zo veel. Het kabinet maakt momenteel plannen om huurverhogingen aan banden te leggen, ook in de vrije sector, maar die beperkingen zullen niet gelden als er een nieuwe bewoner in een woning komt.

Barend Wind, die onderzoek doet naar huisvesting aan de Rijksuniversiteit Groningen, is niet verbaasd dat de vruchten van de flexibilisering alleen geplukt worden door verhuurders. 'De huurmarkt is bijna altijd een nulsomspel', legt hij uit. Er bestaat niet zoiets als een win-win. 'Als de verhuurder er beter van wordt, wordt de huurder er slechter van, en andersom.'

Een huurder is eigenlijk nooit gebaat bij een woning met een einddatum. Zelfs als je van plan bent om maar voor korte tijd ergens te wonen, dan bepaal je alsnog liever zelf wanneer je weer vertrekt. Van de vermeende, indirecte voordelen voor huurders, zoals een groter woningaanbod of vrijkomende sociale huurwoningen, blijkt niets terechtgekomen. De huurder is er sinds de introductie van tijdelijke contracten alleen maar op achteruit gegaan.

Als het aan minister Kajsa Ollongren ligt wordt de woningmarkt alleen maar flexibeler. Ze schrijft momenteel aan een wetsvoorstel dat het stapelen van tijdelijke contracten mogelijk maakt. Volgens pbl-onderzoeker Lennartz is de woningmarkt nu al een 'verhuurdersmarkt' geworden in plaats van een 'huurdersmarkt'. Hij verwacht dat het aandeel tijdelijke huurcontracten de komende jaren alleen maar verder zal oplopen. 'Dit

is precies wat er is gebeurd op de arbeidsmarkt, en daar is een tijdelijk contract nu de norm voor jongeren. Waarom zou dat op de huurmarkt anders zijn? Waarom zou je als verhuurder een vast contract geven als je ook een tijdelijk contract kunt bieden?’

Dit stuk kwam tot stand met steun van het Fonds Bijzondere Journalistieke Projecten, fondsbjpp.nl

Het onderzoek

We selecteerden willekeurig 369 huuradvertenties uit het totale aanbod van 10.245 woningen op verhuurwebsite Pararius. Pararius is het grootste verhuurplatform van Nederland, met een marktaandeel van ongeveer 65 procent in de particuliere vrije huursector. Kamers (18), winkel- en kantoorruimtes (2) en niet meer beschikbare woningen (69) telden we niet mee, net als advertenties waar we geen reactie op kregen van de verhuurmakelaar (21). Zo kwamen we uit op een steekproef van 259 huizenadvertenties, waarmee we een foutmarge van zes procent hadden (bij een betrouwbaarheidsniveau van 95 procent).

Als de advertentie geen uitsluitel gaf, belden wij de verhuurmakelaar, waarbij we ons voordeden als woningzoekenden. We vroegen met welk type contract de woning werd verhuurd. Om verwarring over het type contract te vermijden, stelden we nog een aantal vragen, zoals ‘kan ik hier blijven zolang ik wil?’ en ‘kan ik elk moment vertrekken?’

Carla Huisman, onderzoeker aan de TU Delft die haar proefschrift schreef over tijdelijke huurcontracten, bekeek de cijfers en methodiek. De steekproef geeft volgens haar een goed beeld van het huidige woningaanbod in de particuliere sector.

Wij hanteren in dit artikel dezelfde definitie van de ‘particuliere sector’ als het Planbureau voor de Leefomgeving, die zowel de individuele verhuurder als de institutionele belegger omvat.

Bron: <https://www.groene.nl/artikel/tijdelijke-contracten-zijn-er-voor-de-huisjesmelkers>

Aflevering 98 10 december 2020

Tijdelijke huurcontracten verpesten de woningmarkt

De Groene Amsterdammer Podcast

Tijdelijke huurcontracten verpesten de woningmarkt



00:00 | 29:09

[f](#) [t](#) [in](#) [✉](#)

Bijna vijf jaar geleden maakte toenmalig minister Stef Blok de huurcontracten ‘flexibel’. Dat zou een uitzondering blijven, beloofde hij, maar daarvan is niets terecht gekomen. Flexibel is de norm geworden. Journalisten Michelle Salomons en Felix Voogt ontdekten dat bijna de helft van de huurcontracten tijdelijk wordt aangeboden. Vermeende positieve gevolgen blijven uit: huren stijgen alleen maar harder en is meer ruimte voor onwettige en slechtere contracten. Doorstroming vanuit de sociale huur verkeert inmiddels op een historisch dieptepunt. Verhuurders profiteren maar huurders zijn de dupe van deze situatie.

In De Groene Amsterdammer podcast van deze week praat Kees van den Bosch met Salomons en Voogt over de schrijnende situatie met tijdelijke huurcontracten, het onvermogen van de CBS om de juiste cijfers in kaart te brengen en coalitiepartijen die blijven pleiten voor verdere flexibilisering.

Productie: Kees van den Bosch en Abel Bormans

Helft aangeboden huurcontracten inmiddels tijdelijk, 'flexibilisering schiet door'

HOESBART KAMPHUIS

Bijna de helft van de particuliere huurwoningen wordt aangeboden met een tijdelijk contract, concluderen onderzoeksplatform Investico, Vers Beton en Trouw [op basis van een representatieve steekproef](#) op verhuurwebsite Pararius. Op Pararius wordt ongeveer 65 procent van alle huurwoningen in Nederland aangeboden.

Tijdelijke huurcontracten - ingevoerd in 2016 - waren bedoeld als oplossing voor het woningtekort. Volgens toenmalige minister voor Wonen Stef Blok zouden tijdelijke huurcontracten leiden tot een groter aanbod. Huiseigenaren zouden sneller een woning aanbieden, omdat ze sneller van de huurder konden afkomen, zo was de gedachte.

Stille verschuiving

De onderzoekers ontdekten verder dat bij een derde van de tijdelijke huurcontracten een minimale huurperiode werd afgesproken. Dat is in strijd met de wet. "Het enige recht dat de huurder bij een tijdelijk contract nog had, wordt hiermee verder uitgehold", reageert Carla Huisman, die onderzoek doet naar tijdelijke huurcontracten.

Huisman waarschuwde in februari voor [een 'stille verschuiving' van vaste naar tijdelijke huurcontracten](#). Ze is niet verbaasd over de onderzoeksresultaten. Dat bijna de helft van de contracten nu tijdelijk is, vindt ze "nog aan de lage kant". "Tot nu toe hadden we vooral anekdotisch bewijs, maar nu dan ook echt cijfers."

De introductie van tijdelijke huurcontracten

Sinds juli 2016 is de Wet doorstroming huurmarkt van kracht, waardoor het mogelijk is om een huurovereenkomst voor bepaalde tijd af te sluiten. Daarvoor waren huurcontracten voor onbepaalde tijd de standaard. Tijdelijke huurcontracten bestonden daarvoor alleen voor specifieke doelgroepen, zoals campuscontracten voor studenten.

Tijdelijke huurcontracten zijn geldig voor maximaal twee jaar. Daarna wordt het contract beëindigd of voor onbepaalde tijd verlengd.

Waarom minister Blok deze wet toentertijd heeft doorgevoerd, is voor Huisman niet helemaal duidelijk. "Je had al uitzonderingen waar tijdelijke contracten mogelijk waren. En de Leegstandswet zorgde ervoor dat eigenaren gedwongen konden worden om woningen te laten bewonen, dus daarvoor was het niet nodig."

Ze ziet voor de huurder geen positieve kanten aan tijdelijke huurcontracten: "Het zou tot meer beschikbare woningen leiden, maar daar is geen bewijs voor." Volgens Huisman is de wet uitgevoerd zonder grondig onderzoek en analyse vooraf, en wordt er nog steeds geen onderzoek naar gedaan. ["Het enige waartoe het geleid heeft, is een verschuiving van vaste contracten naar tijdelijke contracten"](#). En het enige dat leidt tot meer woningen, is meer woningen bouwen."

Het ministerie van Binnenlandse Zaken reageerde op Kamervragen dat huurcontracten voor onbepaalde tijd nog steeds de norm zijn. Dat werd gebaseerd op cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Het CBS laat echter in een [reactie](#) aan Investico weten dat deze cijfers niet betrouwbaar genoeg zijn en dat het bureau om die reden stopt met monitoren.

Nieuwe huurders zoeken kost tijd en geld. Het is niet aantrekkelijk om dat elke twee jaar opnieuw te doen.

Laurens van de Noort, directeur Vastgoed Belang

Laurens van de Noort, directeur van Vastgoed Belang, herkent de particuliere beleggers die hij vertegenwoordigt niet in het nieuws. "Mijn leden zijn gebaat bij vastigheid", reageert hij. "Nieuwe huurders zoeken kost tijd en geld. Het is niet aantrekkelijk om dat elke twee jaar opnieuw te doen."

Huisman ziet dat anders. "Het is wel aantrekkelijk voor verhuurders, omdat de huurprijzen dan elke twee jaar omhoog kunnen." Het CBS melde in september dat bij het aantreden van nieuwe huurders de huurprijs gemiddeld met 9,5 procent steeg ten opzichte van de huurder ervoor. De huur van mensen met een vast huurcontract steeg dit jaar gemiddeld met 2,9 procent.

Een ander kritiekpunt van Van de Noort op het onderzoek is dat Pararius volgens hem een echte 'expat-website' is en dus geen goede afspiegeling van de huurmarkt. "Dat snijdt geen hout", vindt Investico-journalist

Felix Voogt. "Als je in onze data de vijf grote steden - waar de meeste expats wonen - eruit filtert, blijkt dat nog steeds 40 procent van de huurcontracten tijdelijk is."

Flexibilisering

Minister Ollongren laat in een reactie weten dat de wet volgend jaar zomer wordt geëvalueerd. Vooruitlopend daarop bereidt de minister een wetsvoorstel voor, waardoor een tijdelijk contract eenmalig kan worden verlengd met een jaar.

Dat lijkt Van de Noort een goed idee. "We hebben nu twee jaar tijdelijk óf oneindig. Daar moet meer flexibiliteit in komen."

"Dit is een nieuwe stap dat tijdelijke contracten de norm gaan worden, terwijl er geen bewijs voor is dat het werkt", zegt Huisman. "We beginnen in te zien dat de flexibilisering van de arbeidsmarkt te ver is doorgeschooten, maar we doen hetzelfde bij de woningmarkt."

Bron: <https://nos.nl/artikel/2359826-helft-aangeboden-huurcontracten-inmiddels-tijdelijk-flexibilisering-schiet-door>



NOS Nieuws • Economie • 22-02-2020, 15:52 • Aangepast 22-02-2020, 17:20

Zorgen over tijdelijke huur van woningen, steeds meer klachten

Er is te weinig zicht op het aantal tijdelijke huurcontracten in Nederland. Dat zegt Carla Huisman, die daar onderzoek naar deed aan de Rijksuniversiteit Groningen. Ze waarschuwt voor een stille verschuiving van vaste huurcontracten naar overeenkomsten van maximaal twee jaar, wat volgens haar leidt tot meer onzekerheid voor een groeiende groep mensen. Ook de Woonbond, de belangenvereniging voor huurders, maakt zich zorgen.

Vóór de Wet doorstroming huurmarkt, die in 2016 werd ingevoerd, kon een huurder zo lang blijven huren als hij wilde. Dat schrok sommige potentiële verhuurders af. De nieuwe wet moest ertoe leiden dat het verhuren van een woning makkelijker werd, zodat er meer aanbod zou komen.

Maar de realiteit is anders, zegt Huisman. "Er is geen goed landelijk beeld, maar ik zie aanwijzingen dat het de verkeerde kant op gaat, bijvoorbeeld in Amsterdam, waar in 2015 meer dan de helft van de 18- tot 23-jarigen een tijdelijk huurcontract had."

Volgens Huisman neemt het aantal tijdelijke huurcontracten dus toe, maar blijkt nergens uit dat er ook meer woningen zijn bijgekomen. "Bij elke nieuwe huurder kunnen verhuurders bovendien een hogere prijs vragen: zij zijn dan niet gebonden aan de maximale huurverhoging."

Zwakkere positie

Volgens Huisman hebben met name jonge huurders in grote steden vaker een tijdelijk contract en dat kan negatieve gevolgen hebben. "Het betekent dat als je in die periode gedoe hebt over onderhoud, of je je afvraagt of je lasten te hoog zijn, je liever je mond houdt, in de hoop dat je mag blijven. Vindt de huisbaas je lastig, dan wordt het contract niet verlengd."

De Woonbond zegt dat het aantal klachten over tijdelijke huur sinds de nieuwe woonwet toeneemt. Van "bijna niks" naar structureel tien klachten per maand. "Maar het daadwerkelijke aantal ligt hoger denken wij, want niet iedereen kent de Woonbond of weet dat hij of zij een tijdelijk contract heeft", zegt woordvoerder Marcel Trip.

De kans dat het aantal tijdelijke contracten hoger is dan uit de cijfers blijkt, acht de Woonbond bovendien groot. "Voor commerciële verhuurders geldt dat ze dit type contract niet hoeven te registreren, terwijl de prikkel om tijdelijke contracten in te zetten enorm is."

Huren oprekken

Het ministerie van Binnenlandse Zaken verwachtte dat grote professionele verhuurders in de particuliere sector niet zitten te wachten op kortlopende contracten, omdat ze iedere keer kosten moeten maken bij het vinden van een nieuwe huurder en het opstellen van een nieuw contract.

"Dat argument snijdt geen hout", aldus Huisman. "Zeker in de huidige krappe markt zit je niet te wachten op dit soort contracten. Je moet consumenten beschermen." Nu gebeurt dit veel in grote steden als manier om huren flink op te rekken door particuliere verhuurders."

Gepaste aanleidingen

Vastgoed Belang, de grootste belangenvereniging van particuliere beleggers in vastgoed, zegt dat contracten van onbepaalde tijd in de meeste gevallen nog steeds het uitgangspunt zijn.

"Maar sinds 2016 zijn er meer mogelijkheden gecreëerd, dus het is niet gek dat daar met gepaste aanleidingen ook gebruik van wordt gemaakt", zegt directeur Laurens van de Noort. Dat dit niet het uitgangspunt is, heeft volgens hem te maken met de kosten en onrust die een bewonerswisseling veroorzaakt. "En daarbij is niemand gebaat."

Bron: <https://nos.nl/artikel/2324123-zorgen-over-tijdelijke-huur-van-woningen-steeds-meer-klachten>



Het aantal mensen dat in Utrecht op zoek is naar een sociale huurwoning is de afgelopen jaren sterk toegenomen, terwijl het aantal verhuringen in dezelfde periode is gedaald. De slaagkans voor het vinden van een sociale huurwoning lag in 2020 in de regio Utrecht dan ook op slechts 9 procent.

Onderzoeksbureau RIGO heeft in opdracht van 16 Utrechtse gemeenten onderzoek gedaan naar de cijfers van WoningNet. Een aantal aanpassingen in het beleid, zoals het verschuiven van de inkomensgrens, was de aanleiding van de analyse. RIGO heeft gekeken naar de ontwikkelingen tussen 2014 en 2020.

Vraag

In die periode is de vraag naar sociale huurwoningen gegroeid. Het aantal actief woningzoekenden in de gemeente Utrecht is gestegen van 21.400 naar 33.400. In de regio steeg dit van 33.000 in 2014 naar 45.000 in 2020.

In diezelfde periode is het totaal aantal verhuringen gedaald. In de gemeente Utrecht **daalde dat van 2.790 in 2014 naar 2.320 in 2020** en in de regio van 6.220 naar 5.351.

Slaagkans

De slaagkans voor het vinden en accepteren van sociale huurwoningen is ook gedaald. In 2020 heeft 9 procent van de actief woningzoekenden in de regio een huis gevonden. Cijfers over het aantal verhuringen in de gemeente Utrecht ontbreken in het rapport.

Het slagingspercentage is sinds 2014 ieder jaar kleiner geworden. Dat wordt vooral verklaard door de toename van het aantal actief woningzoekenden.

Ook de wachttijden voor sociale huurwoningen zijn sinds 2014 gestegen. In 2020 was in de gemeente Utrecht de **gemiddelde inschrijftijd** bij een verhuring **10,3 jaar**. In de regio lag dit op 10,2. De groei van de wachttijd vlakt volgens het rapport de laatste jaren echter wel af.

Loting

Tot slot wordt een deel van de sociale huurwoningen verloot. Dit betekent dat de inschrijfduur geen rol speelt. Het doel hiervan is om starters meer kans te geven. Er is volgens de gemeente afgesproken om meer gebruik te maken van een lotingssysteem, met een maximum van 20 procent van het woningaanbod.

In 2015 en 2016 werd in de gemeente Utrecht zo'n 5 à 6 procent van de sociale huurwoning verloot. In 2020 is dit aandeel gestegen **naar 17 procent**. **Utrecht is hiermee koploper** in de regio, waar het aantal verlootte sociale huurwoningen op 10 procent ligt.

Bron: <https://www.duic.nl/wonen/aantal-utrechters-dat-zoekt-naar-een-sociale-huurwoning-is-toegenomen-terwijl-verhuring-is-gedaald/>

7 april 2020

[impact jongerencontracten](#)

Komt deze alleenstaande moeder straks met kinderen op straat te staan?



“Ik dreig dakloos te raken”, vertelt Jaciënca uit Amsterdam aan De Monitor nog voor de coronacrisis. Haar huurcontract loopt af. Ze krijgt geen urgentieverklaring, vindt geen andere woonruimte en bij familie kan ze niet terecht. Als De Monitor woningcorporatie Rochdale belt, komt die eerst met een mager voorstel: “We hebben heel veel schrijvende gevallen.” Maar dan blijkt er ineens toch iets mogelijk.

De eerste ingepakte verhuisdozen staan al klaar in de hoek van de kleine studio in Amsterdam-Zuidoost. De kinderbedden zijn ingepakt, haar zoontjes (één en twee jaar) slapen in tijdelijke opklapbedjes. [Jaciënca](#) (26) moet de woning verlaten, omdat het huurcontract van haar jongerenwoning afloopt, vertelt ze aan De Monitor.

Wachtijd van gemiddeld 16 jaar

Jaciënca’s verhaal staat niet op zichzelf. Een grotere groep woningzoekenden komt vanwege de lange wachtlijsten niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en verdient te weinig voor particuliere huur.

Daarom had ze eerder de hoop gevestigd op een urgentieverklaring, want voor de studente *social work* aan de Hogeschool van Amsterdam bleek het ondoenlijk om een betaalbare woning te vinden. De gemiddelde wachtijd in en rond Amsterdam is zo’n zestien jaar.

En andere opties heeft ze niet: “Bij mijn familie kan ik niet terecht. Verder heb ik niemand in mijn netwerk bij wie ik met mijn kinderen kan intrekken.” Omdat ze eind mei 26,5 jaar oud is, bereikt ze de maximumleeftijd voor de jongerenwoning en dient ze, zoals aangekondigd in haar contract, de woning te verlaten.

Jaciënca heeft daarom tot vier keer toe een urgentieverklaring aangevraagd bij de gemeente, zo vertelt ze, maar telkens zonder succes. Ook haar aanvraag voor maatschappelijke opvang werd afgewezen.

[Mijn grootste angst is dat mijn kinderen bij mij worden weggehaald, omdat ik ze geen veilige omgeving kan geven.](#)

[Jaciënca](#)

“Ik dreig dakloos te worden”, meldt ze aan De Monitor. We spreken haar voor het eerst half maart in verband met ons onderzoek naar [woonproblemen](#). “Mijn grootste angst is dat mijn kinderen bij mij worden weggehaald, omdat ik ze geen veilige omgeving kan geven.”

Van woningcorporatie naar wethouder

Omdat ze via de gemeente niet verder kwam belde ze verscheidene keren de woningcorporatie, maar ook die zei niks voor haar te kunnen betekenen. Tot De Monitor belde voor een reactie op haar verhaal. Toen stelde Rochdale ineens tijd nodig te hebben om Jaciënca’s dossier zorgvuldig te kunnen bestuderen. Na enkele dagen kwam een woordvoerder met nieuws: Jaciënca kon drie maanden extra verblijven in haar huidige studio. “We zetten nooit moeders met kinderen op straat”.

De vraag is of Jaciënca binnen drie maanden wel een andere woning kan vinden in de hoofdstad. Jaciënca zelf is er niet gerust op. Ze verbaast zich bovendien over de plotselinge draai die Rochdale aan het verhaal geeft: “Ik vind het raar dat nu ik met het verhaal naar buiten tred er ineens wel iets mogelijk is.”

Over jongerenwoningen:

- In 2019 verhuurde Rochdale 884 woningen met een jongerencontract. Dit jaar wil de woningcorporatie dat opschroeven naar zo’n 2.650 woningen.
- De verhuur is op tijdelijke basis: je mag er maximaal vijf jaar wonen (tot de leeftijd van 26,5). Daarna moet je zelf op zoek gaan naar een ander onderkomen.
- Amsterdam telt in totaal zo’n 11.629 jongerenwoningen, verhuurd door diverse woningcorporaties.

Rochdale zegt nu aan te willen dringen op een urgentieverklaring voor Jaciënca bij de wethouder Wonen van Amsterdam Laurens Ivens (SP). Maar de wethouder laat via zijn woordvoerder weten: “Dat is juridisch gezien niet mogelijk.” In feite is dat niets nieuws, de eerder door Jaciënca aangevraagde urgentieverklaringen werden immers afgewezen, omdat haar kinderen nog niet naar school gaan. Daarbij speelt wellicht een rol dat ze daarom minder plaatsgebonden is.

De wethouder vraagt zich af waarom Rochdale geen huurwoning voor Jaciënca kan regelen. Want, zo vertelt de woordvoerder, naast de urgentieverklaring is er nóg een oplossing voor situaties als die van Jaciënca: iedere corporatie mag vijf procent van haar woningen vrij vergeven, dus los van de wachtlijst. Dat zou toch een geschikte oplossing zijn voor Jaciënca?

Maar de woningcorporatie antwoordt: "We hebben heel veel schrijnende gevallen." Blijkbaar is Jaciënca's situatie niet schrijnend genoeg.

[Er is juridisch misschien toch nog iets mogelijk](#)
Woordvoerder van Rochdale

Belletje

En dan, op het moment dat een artikel over deze ontwikkelingen bij De Monitor in de maak is, komt er een belletje van Rochdale. "Er is juridisch misschien toch nog iets mogelijk", laat de woordvoerder weten. Of we nog even geduld kunnen hebben.

Enkele dagen daarop ontvangen we een e-mail van Rochdale met daarin weer een andere oplossing voor het probleem van Jaciënca: uitstel. "Wij hebben nog een keer naar de zaak van Jaciënca gekeken, en omdat we haar situatie schrijnend vinden, willen we haar uitstel van oplevering geven zodat zij meer tijd heeft voor het vinden van een nieuwe woning. Daar spelen de huidige omstandigheden vanwege de corona-crisis natuurlijk een rol bij. We hebben haar een vaststellingsovereenkomst geboden voor een jaar." En tot slot: "Ondertussen bespreken wij deze casus opnieuw met de wethouder Wonen." (Lees onderaan het artikel de volledige reactie van Rochdale.)

Jaciënca is ontzettend blij met het nieuws, laat ze weten. Ze had het niet meer verwacht. Maar ze beseft goed dat deze uitweg maar een tijdelijke oplossing is: "Ik blijf verder zoeken." De dozen en bedjes laat ze voorlopig nog even ingepakt, in de hoop gauw een nieuwe woning te vinden.

De schriftelijke reactie van Rochdale

24 maart 2020,

We hebben vorige week telefonisch contact gehad over Jaciënca, zij huurt een jongerenwoning voor bepaalde tijd van Rochdale. Dat betekent dat zij maximaal 5 jaar mag wonen (tot de leeftijd van 26,5) in de studentenwoning van Rochdale. Haar contract loopt op 23 april af (26,5 jaar). In federatief verband (alle Amsterdamse woningbouwcorporaties) is afgesproken dat wij jongerenwoningen aanbieden, zodat jongeren kunnen wonen in de stad waar zij studeren. Deze woningen zijn voor bepaalde tijd, omdat we het belangrijk vinden dat er doorstroom is (en de volgende generatie studenten dus ook weer kan wonen in de stad waar ze studeren). Deze woningen worden door ons nooit verhuurd aan gezinnen met kinderen, juist omdat we het belangrijk vinden dat kinderen in een stabiele woonsituatie opgroeien.

Huurders tekenen een contract voor bepaalde tijd. Zij weten dus vooraf dat ze de woning na 5 jaar moeten verlaten en zelf voor nieuwe huisvesting moet zorgen. Dit is ook het geval bij Jaciënca. Wanneer het iemand niet lukt om zelf huisvesting te vinden, zoals het geval van Jaciënca, kan diegene bij de gemeente vragen of hij/zij urgentie kan krijgen. Omdat Jaciënca tot op heden geen urgentie heeft gekregen van de gemeente, en zij met haar kinderen op straat dreigt te komen, hebben wij besloten haar contract 3 maanden te verlengen. Vorige week hebben we Jaciënca aangeboden om de huur 3 maanden te verlengen. Daar is zij mee akkoord gegaan, haar contract loopt nu af in juli 2020.

Daarnaast hebben wij wethouder Ivens (wonen) gevraagd om haar alsnog urgentie te verlenen. We raden Jaciënca aan om ondertussen ook zelf te blijven zoeken naar andere huisvesting binnen of buiten Amsterdam, omdat haar contract over drie maanden afloopt. Er is dus geen sprake van uitzetting, maar van aflopen van een contract. Ieder die een jongerencontract aangaat weet dat dit voor een afgebakende periode is. Dat wordt ook duidelijk met nieuwe huurders besproken, zodat zij tijdig op zoek zullen gaan naar andere huisvesting bij afloop van het contract.

31 maart 2020,

Hoeveel jongerenwoningen heeft Rochdale? In 2019 hebben we 884 woningen verhuurd met een jongerencontract (2% van ons totale aantal sociale huurwoningen), Dit jaar willen we meer woningen gaan labelen voor jongeren, namelijk 6% van ons totale aantal sociale huurwoningen (ca. 2.650).

Hoelang is de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning in Amsterdam (bij alle woningbouwcorporaties dus)? In 2018 was dit 16 jaar.

Volgens het AFWC zijn er in Amsterdam 11.629 jongerenwoningen. Wat betreft onze 5% regeling: De 5% is niet bedoeld om de mensen die tussen wal en schip van urgentiecriteria van gemeente vallen op te vangen. Dat aantal is veel te groot. En het biedt ook geen duurzame oplossing voor de problematiek.

Bron: <https://pointer.kro-ncrv.nl/komt-deze-alleenstaande-moeder-straks-met-kinderen-op-straat-te-staan>

Woningmarkt

Woningzoekers zitten klem: 'Er is gewoon helemaal niets'



Jean-Pierre de Breed woont sinds twee weken in een woning die over zes maanden wordt gesloopt. Beeld Inge van Mill

Ze zwerven niet bij honderdduizenden over de straat, al die Nederlanders die op zoek zijn naar een huis. Maar nijpend is hun situatie vaak wel.

Hanne Obbink 16 oktober 2020, 11:14

Mariëlle van der Stel (43) heeft al het een en ander aan tegenslag achter de rug. Ze is lang ziek geweest en raakte haar baan kwijt. Haar tweede kind, een dochtertje, kreeg na haar geboorte een hersenbloeding. En haar relatie liep ook op de klippen.

En toen had ze dus een ander huis nodig.

Een paar jaar daarvoor had ze zich ingeschreven bij een woningcorporatie, maar die heeft lange wachtlijsten, en een urgentieverklaring werd haar geweigerd. Een jaar lang woonde ze nog met haar ex-partner onder één dak, toen schoten haar ouders te hulp.

Nu woont ze in een huis met een huur van 1000 euro per maand, veel te veel voor haar. Dat kan alleen omdat haar ouders haar financieel ondersteunen. En het is ook nog eens te klein. "Het heeft een slaapkamer te weinig, en geen tuin of balkon. Dat zou voor mijn dochter wel heel fijn zijn."

Nog steeds is ze dagelijks bezig met haar zoektocht naar iets beters. Ze heeft weer een baan, drie dagen per week in de wijkzorg. Meer werken en dus meer verdienen kan niet, want haar dochter met een beperking heeft veel zorg nodig. En ze wil niet uit Noordwijkerhout weg, want daar wonen ook haar ouders - die regelmatig oppassen op de kinderen - en haar ex-partner.

'Moet ik dan een rijke vent zoeken?'

"Maar er is gewoon helemaal niets. Ik heb net nog gekeken op de site van de woningcorporatie: twee eenpersoonsappartementen, dat was alles." Ze hoopt dat het via-via lukt. Laatst via een klasgenoot van haar zoon: die wist van een achterbuurvrouw die vertrok. "Ik heb me laten voordragen als nieuwe huurder, mijn ouders wilden wel garantstaan. Maar de verhuurder wilde geen garantstelling door derden."

Het bezorgt haar stress. "Ik zit vast. En ik vind het ook niet eerlijk. Omdat ik meer dan 730 euro huur betaal, krijg ik geen huurtoeslag, mensen met een vergelijkbaar inkomen in een sociale huurwoning wel. Daardoor ben ik afhankelijk van m'n ouders, en dat wil ik niet. Moet ik dan een rijke vent zoeken?"

De zoektocht van Mariëlle van der Stel staat niet op zichzelf. Volgens recente berekeningen heeft Nederland een tekort aan 331.000 woningen. Dat betekent niet dat er honderdduizenden mensen op straat rondzwerven - hoewel het aantal daklozen groeit - maar wel dat velen wonen in een huis dat niet bij hen past.

De politiek begint nu in te zien dat er iets moet gebeuren. Op Prinsjesdag kondigde minister Kajsa Ollongren maatregelen aan om nieuwbouw te bevorderen. Maar het zal nog jaren duren voordat dat effect heeft, en veel mensen hebben nú een huis nodig.

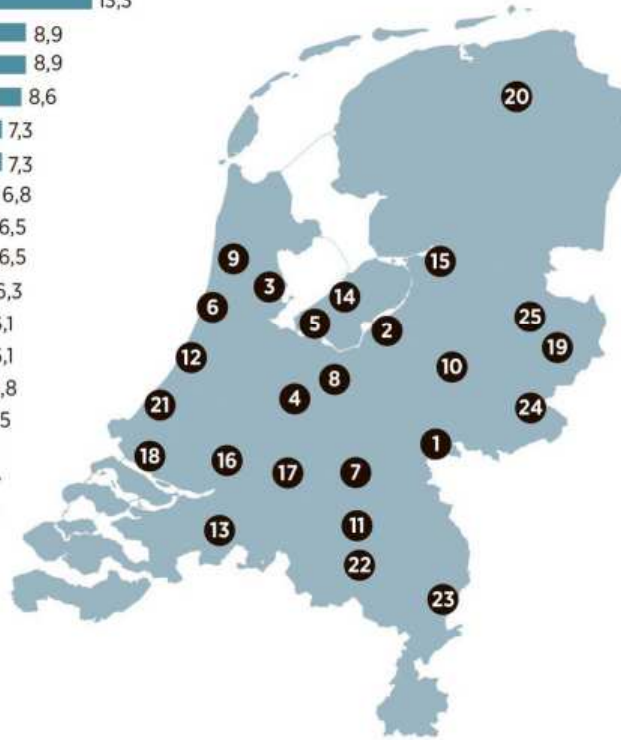
Zoeken in het grijze circuit

"Er zitten veel mensen bij die een onverwachte gebeurtenis hebben meegemaakt", zegt Frank Wassenberg, die zich bij kennisinstituut Platform 31 bezighoudt met de woningmarkt. "Mensen die net gescheiden zijn of hun baan zijn kwijtgeraakt en daardoor de huur of hypotheek niet meer kunnen betalen."

Maar het is lang niet altijd iets onverwachts waardoor mensen op zoek gaan naar een huis. Jongeren die het huis uitgaan, somt Wassenberg op, net afgestudeerden die moeten verhuizen voor hun eerste baan, asielzoekers die een verblijfsstatus krijgen, ouderen die kleiner willen wonen, 'maar niet half zo groot voor de dubbele prijs'.

Wachttijden voor een woning in de sociale sector

inschrijfduur in jaren, 2017



©TROUW | BRON: RAAD VOOR DE LEEFOMGEVING EN INFRASTRUCTUUR

Vooraf de 'spoezoekers', mensen die echt snel onderdak nodig hebben, zoeken het soms in het grijze circuit. Platform 31 deed vorig jaar onderzoek naar vakantieparken op de Veluwe en ontdekte dat daar tussen de 6000 en 9000 mensen wonen. Als dat een afspiegeling is van het landelijke beeld gaat het in heel Nederland om 60.000 tot 80.000 mensen. Daar zitten veel ouderen bij die nog een flatje in de stad aanhouden, maar ook arbeidsmigranten en mensen die liever 'onder de radar' leven.

Wassenberg spreekt van het 'souterrain van de woningmarkt'. Zeker in de steden neemt de ruimte in dat souterrain af. Veel steden liggen er beter bij dan voorheen: sloop- en kraakpanden zijn er minder en door betere controle is ook het aantal huisjesmelkers en louche pensions teruggedrongen. "Al dat woningaanbod was misschien ongewenst", zegt Wassenberg, "maar het bood wel een vangnet."

Als je veel geld hebt

Emma Vermaase (22), student aan de fotovakschool, had op haar zeventiende het huis wel uit gewild om in Amsterdam te gaan wonen. Kansloos, zag ze al snel in. Tot ze anderhalf jaar geleden 'via een oude vriend van mijn vader en daar de dochter van' terecht kon in een huis in Amsterdam-Zuid dat ze deelde met twee anderen. Ruim 700 euro voor een kamer van negen vierkante meter plus gemeenschappelijke ruimtes. Niet ongewoon in Amsterdam.

Maar de hoofdhuurster wilde weg en zegde de huur op, dus toen begon een nieuwe zoektocht, deze keer naar een woning waar ze kon samenwonen met haar vriend - die ergens in onderhuur woonde. Ze stond al ingeschreven bij twee websites van corporaties, Woningnet en Studentenwoningweb - 'Maar ja, ik ben bijna afgestudeerd' - maar daar zijn de wachtlijsten lang. Een commerciële site waar je een paar tientjes per maand betaalt om je te mogen melden voor aangeboden woningen leverde ook niets op. Net zo min als Facebook.

Ten slotte nam ze een makelaar in de arm, tegen 30 euro inschrijfgeld. Die stuurde mailtjes met het woningaanbod, ging mee met bezichtigingen, kwam op de proppen met een geschikt huis in de Jordaan en regelde ook het papierwerk. Haar vader staat garant voor de huur, 1300 euro all-in voor 45 vierkante meter, en de makelaar kreeg voor zijn diensten één maand kale huur. Nu wonen ze er. "Heel gezellig, in een leuke buurt."

Haar conclusie: "Makkelijk was het niet. Als je veel geld hebt, dán is het makkelijk."

Ook het verhaal van Emma Vermaase is verre van bijzonder. Iedereen die voor het eerst een woning zoekt, heeft het lastig, behalve wie veel geld heeft. Het ministerie van binnenlandse zaken en de verenigingen van makelaars, van woningcorporaties en van banken wijdden er eind september zelfs een 'week van de starter' aan, met een website vol goede raad.

Wrang soort lachlust

Hoewel, goede raad? Op Twitter wekten de adviezen een wrang soort lachlust op. Als je een huis wil kopen, is het fijn als je geen studieschuld hebt. Oké, maar waar moet je dan in je studietijd van leven? En: zorg dat je alvast wat spaart voor een koophuis. Fijn, maar hoe doe je dat als je een torenhoge huur betaalt? En: je wilt misschien in Amsterdam wonen, maar kijk eens verder, Nieuwegein kan ook erg leuk zijn. Yeah, right.

Lang niet iedereen heeft 'toegang tot de stad', schreef de Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur begin deze maand - maar wat de RLI beschrijft, geldt niet alleen in de steden. Bijna overal is het aantal sociale huurwoningen gedaald en zijn de wachttijden opgelopen. Woningzoekenden in Amsterdam en Utrecht staan gemiddeld bijna negen jaar ingeschreven en tussen het tijdstip dat zij daadwerkelijk gaan zoeken en het vinden van een woning ligt vijf jaar. In Almere, Haarlem, Den Bosch of Amersfoort is het niet veel beter.

Wie net te veel verdient om voor sociale huur in aanmerking te komen, kan zelden in een koopwoning terecht, want die zijn veel te duur - niet voor niets is het aantal twintigers en dertigers onder de huizenkopers in jaren niet zo laag geweest. Voor deze groep rest dus alleen de huurmarkt in de vrije sector. Daar gelden geen wachttijden, maar zijn de huurprijzen fors. Niet zo vreemd, stelt de RLI, dat het aantal jongeren tussen de 20 en 24 jaar dat nog bij hun ouders woont al tien jaar gestaag toeneemt.

Bij de Woonbond, de belangenbehartiger van huurders en woningzoekenden, merken ze dat de verhuurders nu vaak de bovenliggende partij zijn. "Er gaat veel mis", zegt woordvoerder Marcel Trip. "Er worden soms veel te hoge huren gevraagd, dat kan helaas gewoon. Zeker op de commerciële huurmarkt zitten er rotte appels tussen. Verhuurders die bijvoorbeeld weinig aan onderhoud doen, en beginnen met pesterijen of intimidatie als huurders daarover klagen."

'Woelige tijden, ja'

Toen Jean-Pierre de Breed (57), wijkziekenverzorgende in Den Haag, vijf jaar geleden brak met zijn vriendin, leek hij zich over zijn huisvesting weinig zorgen te hoeven maken. Via een makelaar kon hij een huis huren dat al een tijdje te koop stond. "Iets boven mijn budget, maar ik had wat reserves."

Toch ging het mis. De eigenaar van het huis bleek de hypotheek niet te betalen en uiteindelijk moest De Breed er daardoor uit. Hij woonde een paar maanden in een vakantiehuisje, vond opnieuw een huurhuis, kreeg een burn-out, liet een tijdlang na de huur te betalen en werd ten slotte zijn huis uitgezet.

Daarna kon hij anderhalf jaar lang anti-kraak wonen, in een huis waarvoor hij later ook een tijdelijk huurcontract kreeg. Daar moest hij per 1 oktober uit. Hij dreigde opnieuw op straat gezet te worden.

Tot hij de Bond Precaire Woonvormen erbij haalde, een club die zich inzet voor mensen die in de knel zitten vanwege de onzekerheden op de huurmarkt. Die wist Tweede Kamerleden in te schakelen: in Kamervragen herinnerden SP, GroenLinks en PvdA minister Ollongren aan haar uitspraak dat huissuitzettingen in coronatijd voorkomen moeten worden.



Jean-Pierre de Breed vond via een makelaar een woning, wel iets boven zijn budget. Beeld Inge van Mill

Ten slotte bood de betrokken woningcorporatie hem alsnog een andere woning aan, op het nippertje. Voor zes maanden, want daarna wordt het huis gesloopt. Andere woningen aan zijn portiek zijn al dichtgetimmerd. "Woelige tijden, ja", zegt De Breed. Ook voor zijn kinderen, die hij binnenkort weer hoopt te kunnen ontvangen. "Die hebben hier ook wel iets van meegekregen, dat zie je alleen al aan hun schoolcijfers."

Actievoeren kan helpen, zegt Abel Heijkamp van de Bond Precaire Woonvormen. "Mensen denken vaak: als ik maar braaf doe wat er van me gevraagd wordt, komt het wel goed. Maar zo werkt het niet."

Volgens Heijkamp is het aantal huissuitzettingen terug op het niveau van voor de coronacrisis. Die uitzettingen zijn het gevolg van 'de flexibilisering van de woningmarkt', zegt hij, van bewust beleid. Nu flexbanen gewoon zijn geworden op de arbeidsmarkt, vond het vorige kabinet, moet ook wonen flexibeler geregeld worden. Eerder nog noemde minister Ollongren flexwonen 'niet de oplossing, wel een goede aanvulling' voor de woningmarkt. Heijkamp ziet vooral dat er 'een groeiende klasse van huurders zonder rechten' is ontstaan. "Maar wonen is een recht."

Kostendelersnorm

Zolang het woningtekort niet is opgelost, zijn er in de praktijk grenzen aan dat recht. Voor al die mensen die iets groters zoeken, of iets wat ze beter kunnen betalen of iets waar ze niet binnenkort uit hoeven, blijft het dus voorlopig behelpen.

Toch kan er in de tussentijd wel iets worden gedaan, zegt Wassenberg van Platform 31: bestaande woningen moeten 'efficiënter' benut worden. Hij geeft een voorbeeld: de kostendelersnorm. Die houdt in dat mensen in

de bijstand gekort worden op hun uitkering als ze iemand anders in huis nemen. Daarom zitten ze liever met een leegstaande kamer dan dat ze een huurder nemen. Niet efficiënt, zegt Wassenberg.

Daarnaast wijst Wassenberg op het beleid van veel steden tegen 'verkamering', het opdelen van woningen in afzonderlijke woonruimtes voor bijvoorbeeld studenten. "Dat komt de leefbaarheid niet ten goede, denken stadsbesturen. Maar verkamering zorgt wel dat er in zo'n huis drie of vier mensen kunnen wonen in plaats van één."

Nederland telt 7,8 miljoen woningen, redeneert Wassenberg. Vorig jaar kwamen er 77.000 bij, dat is dus 1 procent erbovenop. "Waarom zou je de oplossing verwachten van die ene procent, en niets doen met die andere 99?"

Bron: <https://www.trouw.nl/economie/woningzoekers-zitten-klem-er-is-gewoon-helemaal-niets~bd95dff2/>

In de strijd om een woning verzuipt de solidariteit

Woningmarkt De wooncrisis zet burgers tegenover elkaar. Wie komt er in aanmerking voor een sociale huurwoning? Jongeren of ouderen? Starters of statushouders? [Gwen van Eijk](#) wil een andere visie op huisvesting.



Foto Frank Hanswijk



Op 8 mei protesteerde actiegroep Niet Te Koop voor de 34ste keer tegen de verkoop van een sociale huurwoning in Amsterdam. **Tussen 2011 en 2019 slonk het aandeel corporatiewoningen in die stad van 48 naar 40 procent van de woningvoorraad.** Amsterdammers staan zo'n vijftien jaar op de wachtlijst voor een sociale huurwoning.

Ook de gemeente is ongelukkig met de verkoop en kondigde onlangs aan zelf corporatiewoningen te willen opkopen om te voorkomen dat deze in de vrije sector belanden. **In heel Nederland verkochten woningcorporaties tussen 2009 en 2020 ruim 236.000 woningen,** zo blijkt uit cijfers van het kadaster, vooral aan de zittende huurders of starters, maar sinds 2015 steeds vaker aan beleggers.

Vaak wijzen woningcorporaties naar de verhuurderheffing; deze belasting op sociale huurwoningen werd in 2013 ingevoerd als bezuinigingsmaatregel. Daardoor zouden de corporaties te weinig geld overhouden voor nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming.

Het aantal sociale huurwoningen neemt dus af, terwijl de prijs van particuliere huurwoningen toeneemt. Te veel mensen kunnen zich zo'n dure particuliere huurwoning niet veroorloven. Er moet dus iets gebeuren. Zeker, er moet meer woonruimte worden geschapen, door leegstaande gebouwen beter te benutten en waar nodig bij te bouwen.

Maar de wooncrisis vereist meer dan dat; we moeten ook het volkshuisvestingsbeleid drastisch veranderen. Sinds de jaren negentig heeft de overheid het woonbeleid **voor een groot deel overgeheveld naar de vrije markt.** Dat heeft geleid tot tal van negatieve effecten.

Nu ook starters maar moeilijk een koopwoning kunnen bemachtigen, is er volop aandacht voor investeerders die woningen weg kapen en voor de gevolgen van buy-to-let-constructies (kopen om te verhuren). In 2020 kochten investeerders maar liefst een derde van de woningen in de vier grote steden. Onder hen bevonden zich buitenlandse investeerders. Onder de laatste minister voor Wonen, Stef Blok (VVD), startte het rijk een campagne om buitenlandse investeerders naar onze woningmarkt te lokken. Voor kleine beleggers kan een eigen woning, of een tweede of derde woning om te verhuren, een boterham voor later zijn of een leuk extraatje. Woningen zijn een langtermijninvestering zonder al te grote risico's.

Ook voor particulieren is een koopwoning een slimme investering. Wie een koophuis bezit, wordt vanzelf rijker, geholpen door de stijgende woningwaarde en het woonbeleid. Want het bezit van een eigen woning wordt niet alleen geïdealiseerd en gestimuleerd maar ook gesubsidieerd.

Met alle gevolgen van dien: de hypotheekrenteaftrek en recent de eenmalige vrijstelling van overdrachtsbelasting, bedoeld om starters te helpen, stuwen zowel de woningprijzen als de hypotheekleningen verder omhoog.

Het overheidsbeleid ter promotie van het eigenwoningbezit heeft volgens sociaal geograaf Barend Wind **geleid tot groeiende vermogensongelijkheid.** Ook journalist Hans de Geus, **die onlangs een boek over de wooncrisis schreef,** ziet een 'tweekastenmaatschappij' ontstaan. Want **de mensen die niet kunnen kopen, komen er steeds bekaaiders vanaf.** Sociale huurwoningen worden schaarser en huurwoningen op de vrije markt worden duurder. Bovendien worden **steeds meer** particuliere huurwoningen (vorig jaar bijna de helft) **alleen tijdelijk verhuurd,** waardoor **steeds meer huurders in woononzekerheid verkeren,** terwijl verhuurders bij elke nieuwe huurder de huren kunnen verhogen, waardoor particuliere huurwoningen nog onbereikbaar worden.

De benarde positie van huurders bevestigt dat een huurwoning 'weggegooid geld' is, en een huurder dief van de eigen portemonnee.

Bouwen voor de allerarmsten

Ondertussen is huisvesting door woningcorporaties weer een sociaal vangnet geworden, dat door de strengere inkomensregels alleen nog toegankelijk is voor de laagste inkomensgroepen. Dat was niet altijd zo. In 1901 stelde de Woningwet arbeiders in staat om met overheidssteun woningbouwverenigingen op te richten. Al snel moesten gemeenten bijspringen om woningen voor de allerarmsten te bouwen - het begrip 'volkshuisvesting' werd geïntroduceerd. Tijdens de wederopbouw en daarna de stadsvernieuwing ontwikkelden de gemeentelijke woningbedrijven zich echter tot de belangrijkste woningbouwers, voor de allerarmsten én voor de middenklasse.

Tijdens de liberaliseringsgolf van de jaren tachtig werd de verantwoordelijkheid voor huisvesting naar de markt geschoven. In 1997 moesten gemeentelijke woningbedrijven verzelfstandigen - voortaan heetten ze woningcorporaties. Woningcorporaties verkochten een deel van hun woningen aan beleggers, waardoor de particuliere huursector groeide. Daarop moest 'middenhuur' worden gebouwd, voor mensen die niet in aanmerking komen voor de sociale sector maar ook niet kunnen kopen. Pas in 2013 werd de verhuurdersheffing ingevoerd. Volgens stadsgeograaf Cody Hochstenbach was de verhuurdersheffing dan ook [geen gewone bezuinigingsmaatregel](#), maar past ze in een lange trend van liberalisering van de woningmarkt.

Na een reeks financiële schandalen en een parlementaire enquête naar de corporatiesector volgde de herziening van de Woningwet in 2015. Het rijk bedong dat woningcorporaties terug moesten naar hun 'kerntaak': het huisvesten van mensen met lage inkomens of mensen die om andere redenen geen woning op de markt vinden.

En zo zijn we honderdtwintig jaar na invoering van de Woningwet in zekere zin weer terug bij af: mensen moeten in principe zelf voor hun huisvesting zorgen, de overheid ontfermt zich alleen over de allerarmsten. Zoals alle sociale voorzieningen, is ook een sociale huurwoning van een recht tot een gunst verworden. Tegelijk is sociale huisvesting voor lage inkomensgroepen synoniem geworden voor sociale problemen. Zo raakt de sector ook gestigmatiseerd.

Minder sociale problemen, meer leefbaarheid

Gelijktijdig met de verzelfstandiging van de corporaties, in de jaren negentig, deed het 'mengingsideaal' zijn intrede: buurten met veel sociale huurwoningen werden 'geherstructureerd' door een deel van de sociale huurwoningen te verkopen of te slopen en te vervangen door duurdere huur- en koopwoningen, met als doel minder sociale problemen en meer leefbaarheid. Het omgekeerde, sociale woningen bouwen in betere buurten, gebeurde uiteraard niet.

Dat mengingsideaal is niet iets van gisteren. In Rotterdam bijvoorbeeld, worden nog altijd goedkopere woningen gesloopt of gerenoveerd, waarna ze worden opgewaardeerd. Het streven om 'wijken in balans' te brengen gaat ten koste van lagere inkomensgroepen.

En dat is niet het enige probleem. Scheefwoners (mensen die te veel verdienen voor een sociale huurwoning) moeten plaatsmaken voor de 'echte' doelgroep - ook als zij de hoge particuliere huren niet kunnen betalen. Ouders met een bijstandsuitkering zetten hun volwassen kinderen op straat, uit vrees voor de 'samenwoonkorting'. Daklozen moeten eerst 'aan zichzelf' werken voordat ze een dak boven hun hoofd krijgen. Mensen met lichamelijke beperkingen wonen in voor hen ongeschikte huizen. Sociale huurders moeten verhuizen als een gemeente op hun woonplek duurdere woningen wil bouwen.

Rechtse politieke partijen die medeverantwoordelijk zijn voor de inkrimping van de sociale voorraad, grijpen de woningnood aan om xenofobe standpunten te verkondigen: zij vinden het 'oneerlijk' dat statushouders voorrang krijgen op andere woningzoekenden. Het lijkt zijn vruchten af te werpen. Vorige week werd bekend dat het woningcorporaties en gemeenten niet lukt om locaties te vinden voor de bouw van 20.000 flexwoningen, bedoeld voor starters, statushouders en mensen die tijdelijk een dak boven hun hoofd nodig hebben, vanwege verzet uit de samenleving.

De wooncrisis zet burgers tegenover elkaar. Wie heeft het meeste recht op een woning: jongeren, ouderen, starters, particuliere huurders, mensen met beperkingen? De 11.000 statushouders die het komende half jaar moeten worden gehuisvest, de 36.000 daklozen, de naar schatting 250.000 arbeidsmigranten uit Oost- en Zuid-Europa die nu via hun werkgever worden gehuisvest maar die hun woonruimte verliezen zodra ze hun werk kwijtraken?

In Den Haag verzette een buurt zich tegen de huisvesting van zestig dakloze mensen in een leeg verpleeghuis. In Tilburg stapten buurtbewoners naar de rechter om een 'Polenhotel' voor 700 arbeidsmigranten tegen te houden.

De strijd om woonruimte ondermijnt de solidariteit.

Wonen is een gunst

Hoe zien we huisvesting? Natuurlijk, huisvesting betekent allereerst een fijne plek om te wonen. Maar huisvesting is ook handelswaar, een veilige investering, een boterham voor later. En sociale huisvesting is een gunst, voor hen die echt zelf geen woning kunnen bemachtigen. Maar verwacht geen luxe: de mooiste woningen worden verkocht, nieuwe woningen worden steeds kleiner, op de 'toplocaties' hebben projectontwikkelaars het voor het zeggen en zij zien geen business case in betaalbare woningen. Deze dominante beleidsvisies op huisvesting hebben het zicht ontnomen op wat huisvesting in de eerste plaats is: een basisbehoefte.

Om de wooncrisis op te lossen is het niet voldoende om meer woningen te bouwen, al gebeurt het nog zo slim, snel, tijdelijk of *tiny*. Er moet niet alleen voldoende beschikbare woonruimte zijn, maar ook de betaalbaarheid, kwaliteit en woonzekerheid moeten worden gegarandeerd. Een nieuwe minister voor Wonen helpt niet, als die onze huurwoningen aanprijst als beleggingsobjecten bij internationale investeerders. De terugkeer van een minister van Volkshuisvesting kan een eerste stap naar een oplossing zijn, maar alleen als diens visie op huisvesting fundamenteel wijzigt.

Erken huisvesting als een grondrecht, [zei het Europarlement](#) in januari tegen overheden, en beperk de financiële activiteiten die het recht op huisvesting ondermijnen. En laat daarbij geen misverstand bestaan: uitvoering geven aan het recht op wonen vereist niet alleen bescherming tegen de uitwassen van marktwerking maar ook tegen de perverse effecten van decennialang woonbeleid dat dit recht niet heeft gerespecteerd.

Gwen van Eijk is stadssocioloog en werkt aan de afdeling Criminologie van de Erasmus Universiteit Rotterdam. Ze is mede-initiatiefnemer van Recht op de stad, een actiegroep voor beter en eerlijker woonbeleid in Rotterdam.

Bron: <https://www.nrc.nl/nieuws/2021/05/14/in-de-strijd-om-een-woning-verzuipt-de-solidariteit-a4043591>



Dit is wat een alleenstaande te wachten staat als hij een sociale huurwoning wil: een moedeloos vooruitzicht



▲ Sociale huurwoningen in de Utrechtse wijk Kanaleneland © Shouy Careman

Alleenstaanden komen het moeilijkst aan een sociale huurwoning in de regio Utrecht. Hun kansen zijn de afgelopen zes jaar fors geslonken, blijkt uit de nieuwste cijfers van Woningnet.

Mathijs Steinberger 17-05-21, 06:57 Laatste update: 17-05-21, 08:02

Dat de wachttijden voor sociale huurwoningen in Utrecht en omliggende gemeenten hard zijn gestegen, haalt regelmatig het nieuws. Nu zijn er ook meer gedetailleerde cijfers over de groep mensen die een sociale huurwoning zoekt, hun slaagkansen en de manier van toewijzen. In opdracht van de gemeenten heeft onderzoeksbureau RIGO de cijfers tussen 2014 en 2020 op een rijtje gezet en geanalyseerd.

Eerst de wachttijden. Het gemiddelde aantal jaar inschrijftijd dat nodig is voor een sociale huurwoning is gestegen van bijna acht naar ruim 10 jaar. Stichtse Vecht (11,4 jaar) en Nieuwegein (12,6) gingen in 2020 aan kop, in Wijk bij Duurstede (8,8) is het relatief gunstig. Het aantal beschikbare huurwoningen daalde de afgelopen jaren. Daarbij komt een steeds groter deel niet in een advertentie op Woningnet, maar wordt op een andere manier toegewezen. Het gaat om onder andere mensen die uit de maatschappelijke opvang komen en statushouders.

tabel 3-9 Wachttijden per gemeente per jaar, 2014-2020

Gemeente	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bunnik	6,7	9,2	8,6	10,8	11,7	12,5	9,8
De Bilt	8,8	8,9	8,4	9,9	11,0	9,7	10,8
De Ronde Venen	9,5	8,0	8,0	8,0	8,2	9,8	9,9
Houten	8,7	8,6	8,6	8,7	8,6	9,3	9,6
IJsselstein	8,8	9,7	8,7	9,4	10,7	9,9	10,0
Lopik	5,8	6,6	5,6	6,8	6,9	7,0	8,1
Montfoort	8,1	7,0	6,7	7,4	8,7	9,5	8,3
Nieuwegein	7,8	8,3	8,4	9,6	10,0	10,1	12,6
Oudewater	8,1	8,8	6,2	8,0	10,0	6,8	9,2
Stichtse Vecht	8,0	8,6	9,2	10,3	11,6	10,8	11,4
Utrecht	8,0	9,0	9,5	10,2	10,4	10,6	10,3
Utrechtse Heuvelrug	6,7	7,7	8,4	8,8	9,2	9,3	9,7
Vijfheerenlanden (Vianen)	8,7	8,6	8,0	9,2	12,5	9,8	10,4
Wijk bij Duurstede	6,6	7,7	8,0	8,3	8,5	8,7	8,8
Woerden	7,2	8,6	8,0	8,4	8,6	9,7	10,2
Zeist	6,6	7,2	7,4	8,4	9,1	9,1	9,6
Regio Utrecht	7,8	8,6	8,7	9,3	10,0	9,9	10,2

Bron: WoningNet, 2014-2020; bewerking RIGO

▲ Wachttijden per gemeente in de regio Utrecht © Rapport Woonruimteverdeling in de U16, RIGO

Tegelijkertijd groeide de groep woningzoekers fors. In 2020 waren er 45.000 mensen bij Woningnet ingeschreven die actief op zoek waren naar een huis. De gemiddelde slaagkans voor de actieve zoekers daalde van 17 naar 9 procent.

Er zijn vooral meer alleenstaanden die een sociale huurwoning willen. De **kansen** van zogeheten **eenpersoonshuishoudens** zijn daarom **het laagst**: slechts acht procent.

Gemeenten kunnen regels opstellen om de doorstroming te bevorderen of bepaalde groepen grotere slaagkansen te geven. In Utrecht worden bijvoorbeeld relatief veel vrijkomende woningen verloot. De inschrijfduur is dan niet bepalend, waardoor starters meer kans maken. De sleutel van 85 procent van de lootwoningen komt nu bij starters terecht.

Op basis van het rapport gaan de 16 Utrechtse gemeenten bekijken hoe ze de toewijzingsregels gaan aanpassen.

Bron:

<https://www.ad.nl/utrecht/dit-is-wat-een-alleenstaande-te-wachten-staat-als-hij-een-sociale-huurwoning-wil-een-moedeloos-voorzicht~a4d99b55/>



▲ Andrea Visser (26) is hard op zoek naar een woning in Gouda. Zij mag in een nieuw appartement aan Spoorzone gaan wonen. Nu werkt ze nog bij haar ouders in de tuin, straks hopelijk op haar eigen balkon

Uniek: jongeren uit Gouda krijgen voorrang bij nieuw woonproject

Jongeren in Gouda krijgen voorrang bij de toewijzing van de ruim tweehonderd nieuwbouwwoningen in de Spoorzone. Omdat juist 18- tot 28-jarigen van Goudse komaf massaal in de knel komen op de overkookende woningmarkt, geeft de gemeente hen complete voorrang op woningzoekenden uit andere plaatsen. En dat is uniek.

Florine Nesselaar 20-07-21, 06:30 Laatste update: 20-07-21, 18:14

De woningnood in Gouda is groot. "Meer dan zesduizend jongeren zijn op zoek naar een huurwoning. In Gouda slaagt maar 3,7 procent van de jongeren erin om binnen een jaar een huurwoning te bemachtigen", zegt wethouder Rogier Tetteroo (Ruimtelijke ordening, PvdA).

Daarom worden op korte termijn 223 appartementen gebouwd in de Goudse Spoorzone, het 1828-concept. De woningen zijn bedoeld voor werkende jongeren van 18 tot 28 jaar en gaan uit van een nieuw concept dat tot nog toe alleen in Haarlem en Overveen wordt toegepast.

Voor Gouwenaren

Uniek aan het concept is het idee dat Goudse jongeren honderd procent voorrang krijgen. "Bij de eerste verhuur is het een hard criterium om van Goudse komaf te zijn. Als de verhuurder woningen drie keer te huur heeft aangeboden en nog niet gevuld krijgt met Goudse woningzoekenden, mogen ze worden toegewezen aan woningzoekenden uit andere plaatsen", stelt Tetteroo.

Dat is volgens de wethouder afgesproken, omdat er zoveel woningzoekende jongeren in Gouda zijn. Huurders krijgen in dit project een huurcontract voor vijf jaar. "In theorie zouden hier de eerstkomende vijf jaar alleen Goudse jongeren kunnen komen te wonen. Maar als jongeren tussentijds weer verhuizen, zullen de vrijkomende woningen 'om de beurt' worden toegewezen aan Goudse- én jongeren van elders."

Tijdelijk

Dat Goudse jongeren voorrang krijgen is mogelijk omdat de gemeente de grond waar de woontorens komen verkoopt. Daarnaast gaat het bij project 1828 om tijdelijke huurcontracten. De woningen vallen daarmee niet onder de huisvestigingsverordening.

Voor de 26-jarige Andrea Visser uit Gouda is dat goed nieuws. Visser studeerde drie maanden geleden af, werkt full time en woont nog bij haar ouders. "In mijn studentenperiode was ik hard op zoek naar een eigen kamer. Maar er was weinig en het was te duur. Ik kon net m'n studie betalen, laat staan een woning."



▲ Een impressie van project 1828 in de Goudse Spoorzone. © Ernest van der Meijde

Visser koos er voor dan maar bij haar ouders te blijven wonen. Nu heeft ze een baan, maar is het nog steeds lastig om iets betaalbaars te vinden. "Ik ben hard op zoek, maar het is niet te doen in Gouda."

Jongeren stromen weg

Dat Goudse jongeren voorrang krijgen, spreekt Visser aan. "De jongeren stromen door naar grote steden, omdat hier te weinig opties zijn. Daarom is het extra belangrijk dat juist zij voorrang krijgen. Ik ben blij dat deze optie er is", aldus Visser. Zij is haar plekje in één van de woontorens, als lid van het woonpanel, zo goed als zeker. "Zolang ik het contract voor mijn 29ste kan tekenen, kan ik er nog vijf jaar wonen."

Gemeenteraadslid Sophie Heesen, die met haar 21 jaar zelf onder de jongeren van Gouda valt, vindt het project 'ontzettend belangrijk.' "Ik ben blij dat deze stap wordt gezet. Goudse jongeren die net werken, hebben te maken met veel tekorten. Met dit project vergroot je de kans dat de jongeren zich vormen in Gouda."

Concept 1828

Het concept 1828 gaat uit van een- en tweekamer jongerenwoningen met eigen keuken en badkamer in combinatie met gedeelde ruimtes, zoals een gezamenlijke woonkamer en een ruimte die gebruikt kan worden voor filmavonden of cursussen.

Wie in de appartementen van 25 vierkante meter trekt, betaalt 600 euro per maand. De grotere woningen kosten maandelijks 850 euro. Wie 28 jaar wordt, kan zijn contract uitzitten, maar niet blijven hangen.

Bron: <https://www.ad.nl/wonen/uniek-jongeren-uit-gouda-krijgen-voorrang-bij-nieuw-woonproject~aa4b0e4d/>

Huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimale duur; toch (nog) mogelijk?!

18 - 01 - 2019

Sinds de invoering van de Wet doorstroming huurmarkt per 1 juli 2016, is het mogelijk woonruimte voor bepaalde tijd te verhuren. Huurders hebben dan geen huurbescherming. In de praktijk wordt echter veel gebruik gemaakt van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimale duur. Is dat (nog) wel mogelijk onder de nieuwe regels? Lees mijn blog met de eerste jurisprudentie hierover.

Huurovereenkomst voor bepaalde tijd

Bij verhuur van woonruimte voor bepaalde tijd onder de Wet doorstroming huurmarkt heeft de huurder geen huurbescherming. De huurovereenkomst eindigt van rechtswege bij het einde van de bepaalde tijd. Voor beëindiging van de huurovereenkomst is geen opzegging vereist. De verhuurder moet de huurder alleen tijdig in kennis stellen van het eindigen van de huur: niet eerder dan drie maanden maar uiterlijk één maand voor het einde van de bepaalde tijd.

Huurovereenkomst onbepaalde tijd met minimale duur

In de praktijk werd én wordt veel gebruik gemaakt van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimale duur van bijvoorbeeld één jaar. De verhuurder heeft daarmee de garantie dat de huurder in ieder geval voor één jaar gebonden is. Bij een huurovereenkomst voor bepaalde tijd geldt dit niet: de huurder kan namelijk tegen iedere betaalperiode (van doorgaans een maand) opzeggen.

Afwijking van de wet: nietig

Bij een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimale duur, wordt afgeweken van de wet. De huurder kan immers niet tussentijds opzeggen, terwijl dit op grond van de wet wel kan. De wet bepaalt echter dat iedere afwijking van de wet nietig is. Kortom: een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimale duur is nietig?

Bepaalde tijd of minimale duur overeengekomen?

In een zaak bij de rechtbank Noord-Nederland waren partijen een minimale periode van 12 maanden overeengekomen. Partijen konden op grond van de overeenkomst niet tussentijds opzeggen. De verhuurder meende dat sprake was van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd die met de kennisgeving van rechtswege was geëindigd. De huurder meende dat sprake was van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd (met een minimale duur van 12 maanden).

Eerste jurisprudentie: minimale duur mogelijk

De kantonrechter in Groningen oordeelt bij vonnis van 19 december 2017 (17-1-2019 gepubliceerd) dat het ook na de invoering van de Wet doorstroming huurmarkt, mogelijk is een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimale duur af te sluiten. De wetgever heeft volgens de kantonrechter niet de bedoeling gehad deze mogelijkheid uit te sluiten. Een bijzondere uitspraak, want de Minister heeft op [3 februari 2017](#) nog aangegeven dat bepalingen waarbij van de wet wordt afgeweken nietig zijn.

Voor meer informatie over verhuur van woonruimte kunt u contact opnemen met Guy de Wijkerslooth.

Bron: <https://www.bvdv.nl/huurovereenkomst-onbepaalde-tijd-minimale-duur-nog-mogelijk/>

Link: ECLI:NL:RBNNE:2017:4921 (zie volgende pagina's)

Instantie Rechtbank Noord-Nederland
Datum uitspraak 19-12-2017
Datum publicatie 17-01-2019
Zaaknummer 6229710 CV EXPL 17-9882
Rechtsgebieden Civiel recht
Bijzondere kenmerken Eerste aanleg - enkelvoudig
Op tegenspraak
Inhoudsindicatie

"Is sprake van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271 lid 1 BW of van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimale huurtermijn?"

Vindplaatsen

Rechtspraak.nl
WR 2019/34 met annotatie van P.G.A. van der Sanden

Uitspraak

RECHTBANK NOORD-NEDERLAND

Afdeling Privaatrecht
Locatie Groningen
Zaak\rolnummer: 6229710 CV EXPL 17-9882

Vonnis van de kantonrechter van 19 december 2017

in de zaak van

1 [eiser sub 1],

wonende te [plaats] ,

2. [eiser sub 2],

wonende te [plaats] ,

eisers, hierna [eiser sub 1] , [eiser sub 2] en gezamenlijk [eisers] te noemen,

gemachtigde: mr. E.Tj. van Dalen, die kantoor houdt te Groningen,

tegen

1 [gedaagde sub 1],

wonende te [plaats] ,

2. [gedaagde sub 2],

wonende te [plaats] ,

gedaagden, hierna [gedaagde sub 1] , [gedaagde sub 2] en gezamenlijk [gedaagden] te noemen,

gemachtigde: mr. D.J. Ruessink.

1 Het procesverloop

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 1 augustus 2017;
- de conclusie van antwoord van 12 september 2017;
- de conclusie van repliek tevens wijziging van eis van 17 oktober 2017;
- de conclusie van dupliek van 14 november 2017.

Ten slotte is vonnis bepaald op heden.

2 De feiten

2.1.

De kantonrechter gaat bij de beoordeling van het geschil uit van de volgende feiten die tussen partijen vaststaan omdat ze enerzijds zijn gesteld en anderzijds niet of niet voldoende zijn betwist.

2.2.

Op 16 december 2016 hebben [eisers] als verhuurders met [gedaagden] als huurders een huurovereenkomst gesloten ter zake van de woning aan de [straat] te [plaats] . In de akte waarin die overeenkomst is vastgelegd, is onder meer het volgende bepaald:

Duur, verlenging en opzegging

2.1

De huurovereenkomst wordt aangegaan voor een minimale periode van 12 maanden. Ingaande op 1 oktober 2016 en eindigende op 29 september 2017.

2.2.

Tijdens deze periode kunnen partijen deze overeenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen, tenzij nadrukkelijk bepaald in artikel 9 van deze huurovereenkomst.

[...]

2.4.

Beëindiging van de overeenkomst dor opzegging dient te geschieden overeenkomstig artikel 19 van de algemene bepalingen. [...]

2.3.

Op 6 april 2017 heeft [eiser sub 2] [gedaagden] een brief gestuurd waarin onder meer is te lezen:

"Wellicht ten overvloede maar voor mij als verhuurder volledigheidshalve, wil ik jullie er op wijzen dat de tijdelijke huurovereenkomst inzake de woonruimte aan de [straat] te [plaats] welke door jullie van mij wordt gehuurd conform huurovereenkomst eindigt op 29 september 2017.

Van verlenging van de duur van de huurovereenkomst kan op geen enkele wijze sprake zijn."

2.4.

De gemachtigde van [eisers] heeft op 1 mei 2017 onder andere als volgt gereageerd:

"De huurovereenkomst tussen u en cliënten biedt uitdrukkelijk niet de mogelijkheid voor cliënten om tussentijds over te gaan tot opzegging, waarbij ik naar art. 2.2 van de huurovereenkomst verwijs. In dit artikel wordt voor beide partijen de mogelijkheid voor tussentijdse opzegging uitdrukkelijk uitgesloten.

Nu de mogelijkheid voor tussentijdse opzegging aan de zijde van cliënten is uitgesloten geldt de huurovereenkomst tussen u en cliënten niet als een huurovereenkomst voor bepaalde tijd die van rechtswege eindigt maar als een huurovereenkomst voor bepaalde tijd die niet eindigt door het enkel verloop van de huurtijd. Na het verloop van de bepaalde tijd geldt de gesloten huurovereenkomst van rechtswege als een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Anders gezegd, na 29 september 2017 geldt de huurovereenkomst tussen u en cliënten van rechtswege als een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Instemming van (een van beide) partijen is hiervoor niet vereist, zodat ook uw brief van 6 april 2017 hieraan geen afbreuk doet."

2.5.

Partijen hebben daarna nader gecorrespondeerd. [gedaagden] hebben de woning niet op 29 september 2017 ontruimd en verlaten, hetgeen voor [eisers] reden is geweest om onderhavige procedure te starten.

3 De vordering en het verweer

3.1.

[eisers] vorderen (na wijziging van eis):

I. te verklaren voor recht dat de huurovereenkomst tussen partijen met betrekking tot het perceel [straat] te [plaats] zal eindigen per 29 september 2017;

II. [gedaagden] te veroordelen om binnen twee weken na betekening van het in deze te wijzen vonnis de door hen gehuurde woning aan de [straat] te [plaats] met het hunne en de hunnen te verlaten en met overgifte van de sleutels ter vrije beschikking van eisers te stellen;

III. [gedaagden] te veroordelen in de kosten van het geding.

3.2.

[eisers] leggen aan hun vordering ten grondslag, samengevat weergegeven, dat partijen een huurovereenkomst voor bepaalde tijd hebben gesloten die ex (het door de Wet doorstroming huurmarkt gewijzigde) artikel 7:271 BW van rechtswege is geëindigd op 29 september 2017, doordat [eisers] [gedaagden] tijdig schriftelijk hebben bericht dat de huurovereenkomst niet zal worden verlengd. [eisers] stellen dat het artikel in de huurovereenkomst waarin is bepaald dat tussentijds opzeggen van de huurovereenkomst niet mogelijk is, niet betekent dat daardoor geen huurovereenkomst voor bepaalde tijd is overeengekomen. Dat artikel is volgens [eisers] nietig. [eisers] stellen dat [gedaagden] ermee bekend waren dat de woning zal worden gesloopt en de huurovereenkomst daarom voor een bepaalde tijd werd aangegaan.

3.3.

[gedaagden] voeren verweer en concluderen:

Primair:

I. [eisers] in onderhavig geding niet-ontvankelijk te verklaren, althans de vorderingen af te wijzen;

II. Voor recht te verklaren dat de tussen partijen gesloten huurovereenkomst niet wordt beheerst door de WDH en derhalve geldt als een huurovereenkomst die niet eindigt door het enkele verloop van de huurtijd;

Subsidiair, voor zover de WDH wel van toepassing is:

III. Te verklaren voor recht dat [eisers] jegens [gedaagden] geen beroep kunnen doen op de beëindiging van de huurovereenkomst top grond van de WDH in verband met strijd met artikel 6:248 BW;

Meer subsidiair, voor zover de WDH wel van toepassing is:

IV. Te verklaren voor recht dat de huurovereenkomst eindigt op de eerste dag van de maand na verloop van één volle kalendermaand gerekend vanaf de datum van het vonnis;

Zowel primair, als subsidiair, als meer subsidiair:

V. [eisers] hoofdelijk te veroordelen in de kosten van deze procedure aan de zijde van [gedaagden] , waaronder zo mogelijk een bedrag aan salaris voor de gemachtigde;

VI. [eisers] hoofdelijk te veroordelen tot betaling van de nakosten aan [gedaagden]

3.4.

Tot hun verweer voeren [gedaagden] aan, samengevat weergegeven, dat de huurovereenkomst die partijen hebben gesloten een huurovereenkomst is voor onbepaalde tijd met een minimale huurperiode en geen huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271 lid 1 BW. Ter onderbouwing van die stelling voeren zij aan dat niet is beoogd om de woning voor een bepaalde tijd te verhuren en in de huurovereenkomst is bepaald dat de huurovereenkomst niet door de huurders tussentijds kan worden opgezegd, hetgeen bij een huurovereenkomst voor bepaalde tijd niet rechtsgeldig kan worden overeengekomen. [gedaagden] stellen dat, nu geen sprake is van een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 7:271 lid BW, deze niet van rechtswege eindigt. Voor zover er wel sprake is van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271 BW, stellen [gedaagden] dat artikel 6:248 BW eraan in de weg staat om een beroep te doen op de nietigheid van artikel 2.2 van de huurovereenkomst. Daartoe voeren zij aan - zo begrijpt de kantonrechter - dat het onredelijk is dat [eisers] door de nietigheid van het artikel in te roepen, kunnen bewerkstelligen dat de huurovereenkomst is aan te merken als een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271 BW.

4 De beoordeling

4.1.

Het gaat in deze procedure, samengevat weergegeven, om de vraag of de huurovereenkomst die partijen hebben gesloten is te kwalificeren als een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271 lid 1 BW en derhalve van rechtswege op 29 september 2017 is geëindigd. De kantonrechter overweegt als volgt.

4.2.

In artikel 7:228 lid 1 BW is bepaald dat een huurovereenkomst die voor bepaalde tijd is aangegaan eindigt wanneer die tijd is verstreken zonder dat daartoe een opzegging vereist is. Artikel 7:271 lid 1 BW is door de inwerkingtreding van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 gewijzigd. In dat artikel is sinds 1 juli 2016 bepaald dat, in afwijking van artikel 7:228 lid 1 BW, een huurovereenkomst voor de duur van langer dan twee jaar (in geval van een zelfstandige woonruimte) of vijf jaar (in geval van onzelfstandige woonruimte) niet door het enkel verloop van de huurtijd eindigt. Dat betekent dat de wet sinds 1 juli 2016 de mogelijkheid biedt om huurovereenkomsten voor de duur van minder dan twee c.q. vijf jaar te sluiten die van rechtswege eindigen. Anders dan voor de wijziging van artikel 7:271 lid 1 BW, is in die gevallen dus geen opzegging (en een wettelijke opzeggingsgrond) meer vereist.

4.3.

De huurovereenkomst voor bepaalde tijd die van rechtswege eindigt moet worden onderscheiden van de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimale huurtermijn, zoals deze voor de wetswijziging ook gebruikelijk was. De huurovereenkomst voor bepaalde tijd die van rechtswege eindigt is gericht op een maximale duur van de huurperiode. Op die manier heeft de verhuurder de garantie dat de huurovereenkomst na de overeengekomen periode eindigt (dan wel kan eindigen), terwijl de huurder aan de andere kan niet gebonden kan zijn aan een minimale huurperiode en de huurder daarom de huurovereenkomst tussentijds kan opzeggen. De huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimale huurperiode is daarentegen gericht op een minimale huurperiode. De verhuurder heeft de garantie dat hij een woning in ieder geval een bepaalde periode aan dezelfde huurder verhuurt, terwijl de huurder de garantie heeft dat de huurovereenkomst na die minimale huurperiode niet van rechtswege eindigt maar alleen kan eindigen door opzegging (voor zover er zich een wettelijke opzeggingsgrond voordoet), wederzijds goedvinden of ontbinding. Deze huurovereenkomsten bieden de verhuurder en de huurder dus beide (gelijke) voordelen en nadelen. De verhuurder heeft het recht om de huurder aan een minimale of maximale huurperiode te houden en de huurder heeft aan de andere kan het recht om de minimale huurperiode te verlengen en de maximale huurperiode te verkorten.

4.4.

De wetgever heeft met de Wet doorstroming huurmarkt en daarmee de wijziging van artikel 7:271 lid 1 BW niet bedoeld om de bestaande mogelijkheden van de verhuurders en de huurders te doorkruisen, maar heeft bedoeld om de mogelijkheden uit te breiden, waardoor het sluiten van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimale huurtermijn ook nog mogelijk is sinds de invoering van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 (*Kamerstukken II 2016/17, 2016Z21475, 653*).

4.5.

De kantonrechter begrijpt uit de stellingen van partijen dat [eisers] zich op het standpunt stellen dat zij een huurovereenkomst voor bepaalde tijd hebben gesloten als bedoeld in artikel 7:271 lid 1 BW (en deze dus van rechtswege eindigt) en dat [gedaagden] zich op het standpunt stellen dat zij een huurovereenkomst hebben gesloten voor onbepaalde tijd met een minimale huurtermijn (en deze dus niet van rechtswege eindigt). Om de vraag te kunnen beantwoorden of partijen een bepaalde tijd huurovereenkomst hebben gesloten die van rechtswege eindigt, zal moeten komen vast te staan wat partijen precies zijn overeengekomen. De kantonrechter zal daarom de overeenkomst tussen partijen uitleggen.

4.6.

Bij de uitleg van de overeenkomst geldt dat de vraag hoe in een schriftelijke overeenkomst de verhouding van partijen is geregeld en of deze een leemte bevat die moet worden aangevuld, niet kan worden beantwoord op grond van alleen maar een zuiver taalkundige uitleg van de bepalingen van de akte. Het komt aan op de zin die partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan de gebruikte bewoordingen mochten toekennen en op wat zij daaromtrent redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten. Daarbij kunnen omstandigheden een rol spelen als de maatschappelijke kringen waartoe partijen behoren en de rechtskennis die van hen verwacht mag worden en de omstandigheid dat partijen al dan niet professioneel opererende professionele partijen zijn. Bij de uitleg zijn alle omstandigheden van het concrete geval, gewaardeerd naar hetgeen de redelijkheid en billijkheid meebrengen telkens van beslissende betekenis (HR 13 maart 1981, ECLI:NL:HR:1981: AG4158 Ermes/Haviltex, HR 20 februari 2004, ECLI:NL:HR:2004:AO1427 DSM/Fox en HR 5 april 2013, ECLI:NL: HR:2013:BY8101 Lundiform/Mexx).

4.7.

De kantonrechter slaat bij de uitleg van de huurovereenkomst allereerst acht op tekst van de akte waarin die huurovereenkomst is neergelegd. Ten aanzien van de huurperiode is opgenomen dat dat de huur voor een *minimale* periode van 12 maanden wordt aangegaan. Daarnaast is in de huurovereenkomst bepaald dat tussentijds opzeggen van de huurovereenkomst niet mogelijk is, hetgeen partijen bij een huurovereenkomst voor bepaalde tijd niet rechtsgeldig kunnen overeenkomen. [eisers] stellen dat zij een minimale huurtermijn in de huurovereenkomst hebben opgenomen omdat zij voornemens waren de woning te slopen, maar nog niet wisten wanneer dit plaats zou vinden en op deze manier de mogelijkheid openlieten om de huurovereenkomst te verlengen. Zij stellen niet wat zij precies met [gedaagden] over de inhoud van de huurovereenkomst (en daarmee de duur) hebben besproken en dat klemt temeer omdat [gedaagden] hebben weersproken dat [eisers] een huurovereenkomst voor bepaalde tijd wilde sluiten vanwege sloopplannen. [eisers] hebben ook geen overige stellingen aangedragen die erop duiden dat partijen bij het aangaan van de huurovereenkomst een huurovereenkomst voor bepaalde tijd voor ogen hadden.

4.8.

Voor zover de stelling van [eisers] dat zij een minimale huurtermijn hebben opgenomen in de huurovereenkomst vanwege sloopplannen juist is, laat dat onverlet dat bij een huurovereenkomst voor bepaalde tijd de huurders de mogelijkheid moeten hebben om tussentijds de huurovereenkomst op te zeggen, hetgeen [eisers] juist hebben uitgesloten. [eisers] kunnen wel achteraf de nietigheid van deze bepaling inroepen, maar het gaat er bij de uitleg van de huurovereenkomst om wat partijen hebben bedoeld en in het

verlengde daarvan welke betekenis [gedaagden] gedurende de huurperiode aan de bewoordingen van de bepalingen met betrekking tot de minimale huurperiode en de onmogelijkheid om op te zeggen hebben mogen toekennen. Zeker nu de kantonrechter begrijpt dat de huurovereenkomst door [eisers] is opgesteld en niet is weersproken dat zij zijn bijgestaan door een deskundige op het gebied van sluiten van huurovereenkomst, namelijk een makelaar. De kantonrechter is van oordeel dat [gedaagden] in beginsel uit die bepalingen, in onderlinge samenhang en verband gezien, hebben mogen afleiden dat zij een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimale huurperiode waren overeengekomen. Daarbij betreft de kantonrechter dat in de akte waarin in de huurovereenkomst is neergelegd is te lezen op welke manier de huurovereenkomst kan worden opgezegd en dat een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimale huurperiode (in ieder geval) na die minimale huurperiode opzegbaar is.

4.9.

Een redelijke uitleg op grond van de bovenstaande feiten en omstandigheden in onderlinge samenhang en verband beschouwd leidt ertoe dat partijen een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd hebben gesloten met een minimale huurtermijn van een jaar. Dat betekent dat de huurovereenkomst niet van rechtswege is geëindigd en daarom de vordering van [eisers] zal worden afgewezen.

4.10.

De door [gedaagden] gevorderde verklaring voor recht kan niet worden toegewezen, omdat [gedaagden] een dergelijke vordering bij eis in reconventie had moeten indienen, hetgeen hij heeft nagelaten.

4.11.

Als de in het ongelijk te stellen partij zullen [eisers] worden veroordeeld in de kosten van deze procedure. De nakosten zijn toewijsbaar tot een bedrag van €87,50.

5 De beslissing

De kantonrechter

5.1.

wijst de vordering af;

5.2.

veroordeelt [eisers] in de kosten van het geding, aan de zijde van [gedaagden] tot aan deze uitspraak vastgesteld op €300,00 voor salaris van gemachtigde en €87,50 aan nakosten;

5.3.

verklaart dit vonnis voor wat betreft de veroordeling onder punt 5.2 uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. W. Huizing, kantonrechter, en op 19 december 2017 uitgesproken ter openbare terechtzitting in aanwezigheid van de griffier.

Bron: <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RBNNE:2017:4921>

ChristenUnie

Starterscontract: Flexhuren voor jongeren



19 november 2013

Carola Schouten, Tweede Kamerlid ChristenUnie
Matthijs de Snoo, Perspectief ChristenUnie-jongeren
Frank Visser, Beleidsmedewerker Tweede Kamerfractie ChristenUnie

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Leeswijzer	3
1.3	Consultatie	3
2	Probleemanalyse	4
3	Meer bouwen	5
4	Gericht toewijzen	6
5	Tijdelijk huren	7
5.1	Inleiding	7
5.2	Vormen van tijdelijk huur.....	7
5.3	Jongerencontract	10
6	Contouren voor het starterscontract	11
6.1	Inleiding	11
6.2	Voorstel in het kort	11
6.3	Juridische inbedding en huurbescherming	11
6.4	Doelgroep	12
6.5	Contractduur	13
6.6	Contractvoorwaarden.....	13
6.7	Type woningen.....	14
6.8	Rol gemeente	14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Jongeren die het ouderlijk huis of de studentenwoning willen verlaten en op zichzelf willen gaan wonen, vinden moeilijk een woning. In verband met het inkomen is huren in de particuliere huursector of kopen meestal nog geen optie. Voor sociale huurwoningen gelden vaak wachtlijsten.

In deze nota worden de problemen van jongeren op de woningmarkt geanalyseerd en worden voorstellen gedaan om jonge starters meer kansen te geven op de huurmarkt. De ChristenUnie stelt onder meer voor hiervoor het zogenaamde starterscontract te introduceren. Hierbij wordt voortgebouwd op de bestaande campuscontracten en het experimentele jongerencontract.

1.2 Leeswijzer

Na een probleemanalyse gaat deze notitie in op de instrumenten die nu al worden ingezet om jonge starters te voorzien van huisvesting. Vervolgens wordt ingezoomd op de mogelijkheden die het huurrecht nu al biedt voor flexibele vormen van huren met verschillende vormen van tijdelijke huurcontracten. Hierna wordt als aanvulling op deze bestaande mogelijkheden het starterscontract geïntroduceerd.

1.3 Consultatie

De Tweede Kamerfractie van de ChristenUnie wil het voorstel voor het starterscontract mogelijk maken via een wijziging van het Burgerlijk Wetboek. Deze notitie is de start van een consultatie om te komen tot een initiatiefwetsvoorstel. Wij roepen alle deskundigen op te reageren op dit voorstel. Ook zijn wij benieuwd naar de mening van starters. Reacties zijn welkom tot en met 15 januari 2014 via christenunie@tweedekamer.nl onder vermelding van "starterscontract".

2 Probleemanalyse

Dat jongeren na hun opleiding moeilijk woonruimte kunnen vinden heeft diverse ongewenste gevolgen.

Veel jongeren blijven langer in hun studentenkamer zitten waardoor het tekort aan studentenkamers wordt vergroot. Voor steeds meer pas afgestudeerden is dit echter geen optie omdat zij een campuscontract hebben. Deze contracten zijn er immers gekomen om te zorgen dat studentenkamers weer vrij komen voor nieuwe studenten¹.

Anderen blijven langer thuis wonen of moeten na studietijd noodgedwongen weer bij hun ouders gaan wonen². Het niet kunnen vinden van een woning kan een belemmering zijn voor het betreden van de arbeidsmarkt omdat jongeren een nieuwe baan niet kunnen accepteren als de reisafstand te groot is.

Een oplossing voor dit probleem is het bouwen van meer starterswoningen zowel voor de huur- als de koopmarkt en het financieel ondersteunen van starters. Voor de koopmarkt is hiervoor onder meer de starterslening ontwikkeld. Deze notitie richt zich op de huurmarkt.

Startende huurders en verhuurders hebben behoefte aan meer flexibiliteit zowel in woonconcepten als in de huurregelgeving. Verbetering voor jonge starters op de huurmarkt kan worden bereikt door:

- meer bouwen specifiek voor jongeren
- gericht toewijzen van huurwoningen aan jongeren, en
- meer flexibele vormen van huurcontracten.

Bij dit laatste is het van belang dat de huurbescherming zoveel mogelijk in tact blijft. Huurbescherming is een belangrijk recht. Met het opzeggen van huur moet niet lichtvaardig worden omgegaan. Aanpassingen om te komen tot meer flexibilisering van huurcontracten voor starters dienen daarom zeer zorgvuldig plaats te vinden. De bedoeling van dit initiatief is in de eerste plaats een groter aanbod van huurwoningen voor starters mogelijk te maken zodat starters die nog te laag op de wachtlijst staan wel een woning kunnen verkrijgen en ondertussen naar definitieve woonruimte kunnen omzien.

¹ Afgestudeerd en dan?, NUL20, nr. 63, juli 2012, <http://www.nul20.nl/dossiers/afgestudeerd-en-dan>

² Het eeuwige tekort aan grote woningen, NUL20 nr. 37, maart 2008, <http://www.nul20.nl/dossiers/duizenden-grote-gezinnen-wonen-amsterdam-op-piepkleine-etage>, Grote gezinnen, Grote woningen, Analyse van de problematiek van grote huishoudens en grote betaalbare huurwoningen in Amsterdam, http://www.afwc.nl/templates/afwc/images/files/AFWC_brochures_GroteGezinnenGroteWoningen.pdf, Uitvoeringsplan Jongerenhuisvesting 2007-2015, Gemeente Amsterdam, <http://www.amsterdam.nl/publish/pages/410763/uitvoeringsplanjongerenhuisvestingversie22oktober2007.pdf>, Ruimte voor grote gezinnen, Gemeente Amsterdam, december 2007, <http://www.amsterdam.nl/publish/pages/410026/ruimtevoorgrotegezinnen-defdecember2007.pdf>

3 Meer bouwen

Uit het Woononderzoek Nederland 2012 blijkt dat onder starters de behoefte aan huurwoningen groeit³. Dit is zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve vraag. Mede door de groeiende behoefte aan huurwoningen onder starters is de vraag naar appartementen in Nederland toegenomen. Om tegemoet te komen aan deze vraag zal er meer voor deze doelgroep moeten worden gebouwd. Hier ligt een taak voor gemeenten die lokale woonvisies en huisvestingsverordeningen vaststellen en vooral ook voor verhuurders.

Verschillende partijen zijn actief op de markt voor jonge starters. Bij de verhuurders is het opvallend dat meerdere studentenhuisvesters hun doelgroep hebben verbreed met starters. Zo bouwt en renoveert Jebber, dochteronderneming van Stichting Studenten Huisvesting (SSH), in Utrecht woningen voor starters. Op dit moment lopen er in Utrecht zes projecten waar woonruimte voor jongeren wordt gerealiseerd⁴. Bijna 2.000 woningzoekende jonge starters hebben zich inmiddels bij Jebber ingeschreven. De eerste circa 50 appartementen worden najaar 2013 opgeleverd. In Twente richt de Stichting Jongeren Huisvesting Twente (SJHT) zich op jongeren van 18 tot 30 jaar⁵. Voorheen was deze stichting alleen gericht op studenten. De SJHT bood in 2012 zowel studenten als niet studenten in totaal 1040 wooneenheden aan. Ook doet SJHT aan nieuwbouw van wooneenheden in onder andere Enschede.

In Amsterdam is in 2007 voor het uitvoeringsplan jongerenhuisvesting 2007-2015 een behoefteaming gemaakt waaruit bleek dat er in 2010 een tekort zou zijn van 4800 wooneenheden. Hiervan was 2000 te verklaren door demografische groei en 2800 voor aanpakken van te krap wonende jongeren.⁶ In het uitvoeringsplan wordt ingezet op de realisatie van meer semi-permanente woonplekken (bijvoorbeeld containerwoningen, ombouw van kantoren) en permanente woonplekken (sociale huurwoningen specifiek voor jongeren).

Er wordt daarnaast ook nagedacht over de bouw van kleine huurstudio's in de vrije sector vanaf 35 m² tussen ongeveer 650 en 800 euro. Een dergelijk aanbod ontbreekt nu vrijwel in Amsterdam. Door de schaarstepunten die gelden voor de waardering van woningen in Amsterdam zou dit rendabel kunnen, maar het is nog onduidelijk of deze blijven bestaan in het nieuwe vereenvoudigde woningwaarderingstelsel⁷.

Er worden ook kleine sociale huurwoningen voor jongeren gebouwd. Zo is er in Amsterdam een initiatief om een nieuwbouwcomplex te bouwen met 500 zelfstandige sociale huurappartementen van nog geen 30 m². Vijf procent van de woningen wordt gereserveerd voor jongeren tot 23 jaar. Speciaal voor jonge moeders met een kind worden er binnen het project woningen van circa 42 m² gebouwd. Volgens de initiatiefnemers is er veel behoefte aan dergelijke sociale huurappartementen voor jongeren. Er zouden 13.000 lager opgeleide jongeren in Amsterdam actief op zoek zijn naar een woning⁸.

³ <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/rapporten/2013/03/01/wonen-in-ongewone-tijden.html>

⁴ <http://www.jebber.nl/projecten>

⁵ <http://www.sjht.nl/nl/>

⁶ Uitvoeringsplan Jongerenhuisvesting 2007-2015, Gemeente Amsterdam, <http://www.amsterdam.nl/publish/pages/410763/uitvoeringsplanjongerenhuisvestingversie22oktober2007.pdf>

⁷ Afgestudeerd en dan?, NUL20, nr. 63, juli 2012, <http://www.nul20.nl/dossiers/afgestudeerd-en-dan>

⁸ Nieuwbouw voor werkende jongeren in Amsterdam Nieuw-West, NUL20 5 september 2013, <http://www.nul20.nl/nieuwbouw-voor-werkende-jongeren-amsterdam-nieuw-west>

4 Gericht toewijzen

Om te zorgen dat starterswoningen worden toegewezen aan jongeren kunnen verhuurders woningen specifiek labelen voor jongeren. Zolang er niet extra wordt gebouwd betreft dit wel een andere verdeling van de schaarste. Toch is dergelijke labeling nodig omdat het hiermee wel mogelijk wordt gemaakt woningen die specifiek voor jongeren zijn gebouwd ook aan deze doelgroep te verhuren.

Bijvoorbeeld voor de starterswoningen van Jebber in Utrecht kunnen jongeren zich tot maximaal vijf jaar na hun afstuderen inschrijven. Door middel van loting wordt een woning aan een jongere toegewezen, waarbij iemand uit Groningen evenveel kans maakt als iemand uit Utrecht zelf. De gemeente Utrecht heeft dit lotingssysteem voor starters (zogenoemde spoedzoekers) mogelijk gemaakt in de gemeentelijke huisvestingsverordening om zo een oplossing te kunnen bieden voor starters die anders te maken zouden krijgen met een lange wachtlijst.

In Rotterdam biedt Havensteder woonruimte aan jongeren aan. Havensteder verhuurt een deel van de woningen exclusief aan jongeren die extra begeleiding nodig hebben vanwege problemen thuis of op het werk. De andere huureenheden zijn beschikbaar voor alle jongeren. Havensteder stelt als voorwaarde dat bij aanvang van het huurcontract de jongere niet ouder dan 27 is⁹.

Per plaats kunnen de regelingen over toewijzen verschillen vanwege gemeentelijke regelingen in de gemeentelijke huisvestingsverordening. De gemeente kan bijvoorbeeld de eis stellen dat de huurder economisch of maatschappelijk gebonden is.

Om te zorgen dat jongeren ook weer tijdig verhuizen naar een andere woning wordt door verschillende verhuurders geprobeerd hierover afspraken te maken in het huurcontract. Dit zijn echter alleen inspanningsverplichtingen omdat hiervoor geen wettelijke basis is. Zo worden de huurovereenkomsten Stichting Jongeren Huisvesting Twente (SJHT) voor onbepaalde tijd aangegaan, maar de huurder dient 'zich in te spannen vervangende woonruimte te vinden' als de huurder dertig wordt.

⁹ <http://www.havensteder.nl/ik-wil-huren/voor-specifieke-doelgroepen/jongerenhuisvesting/>

5 Tijdelijk huren

5.1 Inleiding

Een andere mogelijkheid om de positie van starters op de huurmarkt te verbeteren is het bevorderen van doorstroming zodat starterswoningen weer vrij komen voor nieuwe starters.

Het gebrek aan doorstroming maakt dat het bouwen van meer huurwoningen voor starters niet aantrekkelijk is voor verhuurders. Starters kunnen door de huurbescherming jaren blijven wonen in een starterswoning terwijl ze zich op grond van hun inkomen een grotere woning kunnen veroorloven. Het gevolg is dat woningen minder snel beschikbaar komen voor nieuwe starters. Huurverhoging op grond van inkomen en het in de toekomst te introduceren systeem van de huursombenadering biedt hier niet in alle gevallen een oplossing voor.

Anderzijds kunnen starters juist snel doorstromen als zij een betere baan krijgen terwijl specifieke starterswoningen vaak minder geschikt zijn voor andere doelgroepen. Starterswoningen vormen zodoende verhoudingsgewijs een potentieel groot risico voor de verhuurder (risico op overaanbod). Daar komt de huidige economische crisis bovenop. Verhuurders zijn voorzichtiger met investeringen en het is soms lastiger de financiering van projecten rond te krijgen.

Om te zorgen voor doorstroming en een groter aanbod van starterswoningen kan er worden gewerkt met tijdelijke huurcontracten die zorgen dat jonge starters na verloop van tijd doorstromen naar een andere woning en/of gebruik kunnen maken van woningen die naar hun aard tijdelijk beschikbaar zijn.

In dit hoofdstuk wordt allereerst gekeken naar welke vormen van tijdelijke huurcontracten er zijn en in hoeverre deze geschikt zijn voor jonge starters. Vervolgens wordt het Amsterdamse experiment met het zogenaamde jongerencontract toegelicht dat hier een uitbreiding op is.

5.2 Vormen van tijdelijk huur

“Een huur voor bepaalde tijd aangaan, eindigt, zonder dat daartoe een opzegging vereist is, wanneer die tijd is verstreken.” (Artikel 228 BW Boek 7). Een huurovereenkomst kan dus van rechtswege eindigen als de vastgelegde termijn verstreken is. Dit artikel staat echter in het algemeen deel van het huurrecht (artikel 201 t/m 231) en niet in het specifieke deel waar het huurrecht voor woningen is geregeld.

Artikel 271 BW Boek 7 bepaalt dat huur van woningen niet enkel kan eindigen door de verloop van de huurtijd. De huurovereenkomst zal moeten worden opgezegd met daarbij een beroep op een wettelijke opzeggingsgrond en met gebruik making van een opzegtermijn. De verhuurder moet daarbij een gerechtelijke procedure starten als de huurder niet instemt met de opzegging en dit heeft opschortende werking..

De wet kent een groot aantal vormen van tijdelijke huur die in meer of mindere mate huurbescherming uitschakelen¹⁰.

- *Huur die naar zijn aard tijdelijk is*
Artikel 232 lid 2 BW boek 7 kent de mogelijkheid van verhuur die naar zijn aard slechts van korte duur is. Wat hieronder moet worden verstaan is bepaald door jurisprudentie. Het is nadrukkelijk als uitzonderingsbepaling bedoeld. In grote lijnen kan worden gesteld dat dit artikel kan worden toegepast voor de verhuur van panden

¹⁰ <http://tijdelijke-huur.info/pages/huurbescherming.php>

waarvan bekend is dat ze binnen afzienbare termijn zullen worden gesloopt, verbouwd of verkocht. Daarnaast kan dit artikel worden gebruikt voor vakantiewoningen en voor wisselwoningen die tijdelijk worden gehuurd als de eigen woning wordt verbouwd¹¹. Voor deze vormen van verhuur geldt de volledige huurbescherming en huurprijsbescherming niet.

- *Bruikleen*

Bruikleen wordt gebruikt om woningen tijdelijk te laten bewonen zonder tegenprestatie. Omdat er geen huur wordt betaald is er geen sprake van huur en geldt het huurrecht niet. Bruikleen wordt veel gebruikt door anti-kraakbedrijven. Toch worden hier wel vergoedingen gevraagd. Kosten voor gas, water en elektriciteit kunnen worden doorberekend. Zodra een vergoeding wordt gevraagd voor administratiekosten en dergelijke is er volgens jurisprudentie al snel sprake van huur en geldt het huurrecht. De grondslag voor bruikleen is te vinden in artikel 1777 BW boek 7A.¹²

- *Dringend eigen gebruik*

Wanneer de woning nodig is voor dringend eigen gebruik dan kan de huur worden opgezegd. De grondslag hiervoor is te vinden in artikel 274 lid 1 sub c BW boek 7. Formeel is dit geen vorm van tijdelijke verhuur omdat het hier gaat om zaken die niet te voorzien zijn. Omdat andere vormen van tijdelijke verhuur zoals campuscontracten wel gebruik maken van deze bepaling staat deze hier wel vermeld. Van belang is dat bij dringend eigen gebruik de rechter een belangenafweging kan toepassen hetgeen ertoe kan leiden dat de verhuurder dient te helpen bij het vinden van andere huisvesting en een tegemoetkoming dient te voldoen in de verhuis- en inrichtingskosten.

- *Tussenhuur*

Als de eigenaar of huurder de woning tijdelijk wil verhuren aan iemand anders met de bedoeling er zelf weer te gaan wonen kan er gebruik gemaakt worden van tussenhuur. Deze vorm van huur wordt gebruikt door mensen die een jaar naar het buitenland gaan of door omstandigheden pas later in een woning kunnen gaan wonen. Om terugkeer mogelijk te maken is de huurbescherming beperkt. De grondslag voor tussenhuur is te vinden in artikel 274 lid 2 sub a, b en c BW boek 7.¹³

- *Gemeentelijk slooppand*

Voor gemeentelijke slooppanden geldt geen huurbescherming. Dit komt nauwelijks meer voor omdat gemeenten bijna geen woonruimte meer verhuren. De grondslag voor deze verhuurvorm is te vinden in artikel 232 lid 4 BW boek 7.¹⁴

- *Hospitahuur*

Bij hospitahuur woont de huurder samen met de hoofdbewoner in dezelfde woning en huurt daar een kamer. De huurder kan zich de eerste negen maanden niet beroepen op huurbescherming. Als er geen klik is tussen de huurder en verhuurder dan kan de verhuurder zo makkelijk het huurcontract verbreken. De eerste negen maanden zijn in feite een proeftijd. De grondslag voor deze huurvorm staat in artikel 232 lid 3 BW boek 7.¹⁵

¹¹ <http://tijdelijke-huur.info/pages/tijdelijke-huur/huur-van-korte-duur.php>

¹² <http://tijdelijke-huur.info/pages/tijdelijke-huur/bruikleen.php>

¹³ <http://tijdelijke-huur.info/pages/tijdelijke-huur/tussenhuur.php>

¹⁴ <http://tijdelijke-huur.info/pages/tijdelijke-huur/gemeentelijk-slooppand.php>

¹⁵ <http://tijdelijke-huur.info/pages/tijdelijke-huur/hospitahuur.php>

- *Leegstandwet*
De Leegstandwet (artikel 15 en 16)¹⁶ wordt ondermeer gebruikt om het woningeigenaren makkelijker te maken hun oude woning te verhuren als ze inmiddels verhuisd zijn, maar de oude woning nog niet verkocht hebben. De Leegstandwet kan onder een aantal voorwaarden worden toegepast als een eigenaar een woning wil verkopen (koopwoningen) of wil afbreken of vernieuwbouwen (huurwoningen), of wanneer een gebouw (bijvoorbeeld een kantoorgebouw) in afwachting is van een andere bestemming, verkoop of verbouwing. Belangrijke voorwaarde is dat de gemeente hiervoor een vergunning voor tijdelijke verhuur moet afgeven. Deze vergunning wordt afgegeven voor 5 jaar voor te koop staande woningen en voor de duur van de omgevingsvergunning (maximaal 10 jaar) voor gebouwen waarvoor een omgevingsvergunning voor tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan is aangevraagd. In andere gevallen geldt een termijn van 2 jaar welke kan worden verlengd tot maximaal 5, 7 of 10 jaar, voor respectievelijk koopwoningen, huurwoningen en gebouwen. Huurcontracten op grond van de Leegstandwet hebben een looptijd van minimaal een halfjaar.¹⁷
- *Campuscontracten*
Het campuscontract, dat in 2006 is geïntroduceerd, biedt studenten woonruimte aan voor de duur van hun studie. Als de student is afgestudeerd mag de verhuurder het huurcontract opzeggen. Het campuscontract is geregeld in artikel 274 lid 4 BW boek 7. Het is een specifieke vorm van de mogelijkheid om huur op te zeggen met als reden “eigen gebruik” voor de verhuurder. In een campuscontract wordt op grond van dit artikel expliciet vastgelegd dat het een huurovereenkomst is die bestemd is voor studenten en dat de woonruimte na beëindiging opnieuw zal worden verhuurd aan een student. In artikel 274 lid 1 sub c BW boek 7 is bovendien bepaald dat in tegenstelling tot andere situaties van “eigen gebruik” niet hoeft te worden aangetoond dat de huurder andere passende woonruimte kan verkrijgen. Met het campuscontract wordt continuïteit van het aanbod studentenkamers gewaarborgd. Achterliggende gedachte is dat een afgestudeerde student een duurdere woning kan betalen. De huurprijs van studentenkamers is aan de andere kant vaak juist laag gehouden zodat deze betaalbaar is voor studenten¹⁸. DUWO, een organisatie voor studentenhuysvesting in de regio's Delft, Amsterdam, Den Haag en Leiden, verhuurde eind 2011 11.781 wooneenheden met een campuscontract waarvan 5.525 eenheden in Amsterdam. Dat betekent dat ongeveer de helft van het aantal wooneenheden in beheer bij deze studentenhuysvester werd verhuurd via een campuscontract¹⁹.

Bovenstaande lijst is niet compleet. Andere vormen van tijdelijke huur zijn onder andere de pensionovereenkomst, de atelierwoning, de dienstwoning, en huisbewaring.

Al deze vormen van tijdelijke huur zijn geschikt voor studenten maar niet of minder geschikt voor starters omdat de onzekerheid te groot is (bruikleen, tussenhuur, slooppanden, hospita) of omdat deze niet toepasbaar zijn voor alle woningen die geschikt zijn voor starters (Leegstandwet) of alleen toepasbaar zijn voor studenten (campuscontracten).

¹⁶ <http://wetten.overheid.nl/BWBR0003403>

¹⁷ <http://tijdelijke-huur.info/pages/tijdelijke-huur/leegstandwet.php> en <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/kan-ik-mijn-woning-tijdelijk-verhuren.html>

¹⁸ <http://tijdelijke-huur.info/pages/tijdelijke-huur/campuscontracten.php>

¹⁹ <https://www.duwo.nl/over-duwo/de-organisatie/cijfers/>

Momenteel is er, behoudens bovengenoemde vormen van tijdelijke verhuur, geen mogelijkheid om de starter na verloop van tijd het huis te doen verlaten en een grotere woning te laten betrekken.

5.3 Jongerencontract

In Amsterdam maken verhuurders Eigen Haard, Stadgenoot en Rochdale als experiment gebruik van een systeem met tijdelijke contracten voor jongeren²⁰. Jongeren van 18 tot en met 22 jaar die geen student zijn en geen kinderen hebben kunnen met deze contracten in specifiek hiervoor gereserveerde woningen wonen tot en met de leeftijd van 26 jaar en 6 maanden. Hiervoor zijn woningen geselecteerd die betaalbaar zijn en relatief klein (<45 m²).

Voor deze jongerencontracten wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid uit artikel 232 lid 2 BW boek 7 (huur die naar zijn aard tijdelijk is)²¹. Genoemde verhuurders vatten deze korte duur ruim op zodat ook jongerencontracten er onder vallen. Om het juridisch meer houdbaar te maken zijn er aanvullende bepalingen in de huurovereenkomst opgenomen zoals het analoog van toepassing verklaren van de bepalingen van het campuscontract. Maar hiermee liggen er wel risico's bij de verhuurders. Voormalig minister Spies gaf aan dit experiment met belangstelling te volgen. Hierbij gaf zij het voornemen aan bij een positief resultaat de regelgeving aan te passen²².

Het nadeel van deze constructie is dat onder de titel van artikel 232 lid 2 BW boek 7 de complete huurbescherming vervalst. Niet alleen moet de huurder na de afgesproken termijn de huurwoning verlaten, maar er gelden ook geen rechten ten aanzien van medehuurlers, woningverbeteringen en ook geen huurprijsbescherming.

In het kader van het experiment is echter in het huurcontract vastgelegd dat de huurprijsbescherming wel geldt (artikelen 246 tot en met artikel 265 BW Boek 7). Dit is mede gedaan om het experiment ook stand te kunnen laten houden bij de rechter mocht ter discussie komen te staan of hier wel gesproken kan worden van tijdelijke huur. In het contract is ook expliciet vastgelegd dat beroep op huurbescherming aan het eind van de periode is strijd is met de redelijkheid en billijkheid, dat er een boete geldt bij niet tijdig opleveren en dat er geen recht is op een verhuiskostenvergoeding of op een andere woning. De jongeren moeten dus door opbouw van inschrijfduur gedurende de looptijd van het tijdelijke huurcontract een nieuwe woning vinden.

Een variant van het jongerencontract is het zogenaamde Phd-contract voor buitenlandse onderzoekers die tijdelijk werken op Nederlandse onderwijsinstellingen. Het is van belang dat zij snel een woning kunnen vinden. Anders is er het risico dat de onderzoeker voor een ander land kiest. Door woningen voor deze doelgroep te reserveren wordt de kenniseconomie gestimuleerd. Ook voor woningen voor deze doelgroep is doorstroming noodzakelijk zodat nieuwe onderzoekers ook opgevangen kunnen worden²³.

²⁰ <http://www.eigenhaard.nl/te-huur-en-te-koop/jongerencontract>,
<http://www.stadgenoot.nl/woningcorporatie/over-huren/informatie-voor-woningzoekenden/jongerenhuisvesting>, <http://www.rochdale.nl/huren/288/jongerenhuisvesting.aspx>

²¹ <http://tijdelijke-huur.info/pages/tijdelijke-huur/huur-van-korte-duur.php>

²² Kamerstuk 27926, nr. 178, Brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 17 januari 2012

²³ Presentatie flexibele huurcontracten, Anne-Jo Visser (Platform31), Melanie Bos & Stephan Verhoeven (Stadgenoot) 30 mei 2013,
<http://www.aedes.nl/binaries/downloads/corporatiedag/2013/presentaties/20130531-flexibele-huurcontracten-anne-jo-visser.pdf>

6 Contouren voor het starterscontract

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het starterscontract geïntroduceerd en worden vervolgens enkele onderwerpen benoemd waarop de ChristenUnie in het kader van de consultatie graag uw reactie ontvangt.

6.2 Voorstel in het kort

In feite ontbreekt voor het jongerencontract en het Phd-contract een solide juridische basis. Er zijn allerlei experimenten maar elke verhuurder doet het anders met als gevolg veel verschillende huurovereenkomsten en juridische constructies.

De ChristenUnie stelt daarom voor:

- Het bestaande campuscontract te verbreden zodat het ook toegepast kan worden voor buitenlandse onderzoekers
- Als nieuwe vorm van tijdelijk huren voor starters in het Burgerlijk Wetboek een nieuw huurcontract te introduceren, het starterscontract.

In dit hoofdstuk wordt dit tweede voorstel verder uitgewerkt. Hierbij staat voor de ChristenUnie voorop dat de huurbescherming een belangrijk recht is. Met het opzeggen van huur moet niet lichtvaardig worden omgegaan. Aanpassingen om te komen tot meer flexibilisering van huurcontracten voor starters in het Burgerlijk Wetboek dienen daarom zeer zorgvuldig plaats te vinden. Dit betekent dat de huurbescherming zo veel mogelijk overeind moet blijven en dat de doelgroep goed afgebakend moet worden.

Doel is een wettelijke basis te creëren voor het (nu nog) experimentele jongerencontract waarbij wel enkele aanpassingen worden voorzien. Het is in de kern een huurcontract voor beperkte duur waarbij de starterswoning na deze periode gegarandeerd weer beschikbaar kan komen voor nieuwe starters. De manier van inbedding in het Burgerlijk Wetboek en de te stellen randvoorwaarden ligt nog open.

Verhuurders zijn vrij om van de mogelijkheid van het starterscontract gebruik te maken. Het is geen verplichting. Huurders hebben ook de vrije keuze of ze kiezen voor een woning met een starterscontract of met een regulier contract met volledige huurbescherming.

6.3 Juridische inbedding en huurbescherming

Gezien de jurisprudentie en de wetsgeschiedenis van ondermeer het ontstaan van het campuscontract lijkt het voor de hand te liggen aan te sluiten bij de systematiek van het campuscontract..

Aansluiting bij de systematiek van het campuscontract biedt een betere huurbescherming dan de constructie van het experimentele jongerencontract op basis van artikel 232 lid 2 BW boek 7 (huur die naar zijn aard tijdelijk is) waarbij de huurbescherming volledig wordt uitgeschakeld.

De ChristenUnie staat open voor andere voorstellen voor de juridische inbedding, mits de huur(prijs)bescherming zo veel als mogelijk overeind blijft. Zo kan gedacht worden aan een aparte constructie voor starterscontracten en eventueel ook campuscontracten die los staat van het begrip “dringend eigen gebruik”.

Ongeacht de juridische vormgeving betekent invoering van het starterscontract een inperking van de huurbescherming. Deze inperking is slechts dan gerechtvaardigd als deze proportioneel is en niet ruimer dan noodzakelijk. Dit kan allereerst door een duidelijke afbakening van de doelgroep (zie paragraaf 6.4) en eventueel ook het type woningen dat

hiervoor in aanmerking komt (zie paragraaf 6.7). Bovendien moet wettelijke bescherming die niet van belang is voor de tijdelijkheid van het contract overeind te blijven zoals de huurprijsbescherming. Tenslotte moet bij de voorgestelde aanpassing van de huurbescherming voor de doelgroep starters in het achterhoofd worden gehouden dat wordt voorzien in het mogelijk maken van nieuw aanbod dat er momenteel voor deze doelgroep slechts beperkt is. Juist starters hebben de grootste gevolgen van de wachttijd die nu in veel gemeenten geldt voor een sociale huurwoning. Deze doelgroep zal liever een woning hebben met een tijdelijk contract dan geen huurwoning.

Feitelijk kent het campuscontract slechts één uitzondering op de huur(prijs)bescherming. De regel dat bij dringend eigen gebruik de huurder passende woonruimte kan verkrijgen wordt niet gesteld. De student wist bij het aangaan van het huurcontract immers waar hij aan toe was. Dit geeft wel gelijk aan dat voor starterscontracten net als voor campuscontracten bij aanvang van het contract voorlichting over de inhoud daarvan van groot belang is. Juist door in het BW in een uniforme regeling te voorzien wordt een wildgroei van tijdelijke contactvormen voorkomen. Overigens kan de rechter een bedrag vaststellen dat de verhuurder aan de huurder moet betalen ter tegemoetkoming in diens verhuis- en inrichtingskosten.

Bij de campuscontracten krijgt de verhuurder wel als taakstelling dat hij telkens elkaar opvolgende studenten voor de duur van hun studie huisvesting verschaft. Als dat het geval is mag hij stellen dat hij het verhuurde dringend nodig heeft voor eigen gebruik, wanneer de huurder zijn studie heeft beëindigd en hij de woning aan een volgende student wil verhuren. De verhuurder moet dus als hij de opzeggingsgrond 'dringend eigen gebruik' gebruikt desgevraagd aannemelijk maken dat hij bij het opnieuw verhuren aan een student verhuurt. Het beroep op huurbescherming bij de rechter blijft dus bij campuscontracten overeind. Zou achteraf blijken dat de verhuurder niet aannemelijk kan maken dat hij bij het opnieuw verhuren aan een student verhuurd, heeft de inmiddels vertrokken huurder op grond van artikel 7: 276 recht op schadevergoeding.

Door bij de opzet van het campuscontract aan te sluiten blijft de huur(prijs)bescherming voor het grootste deel in tact. Een huurder zal bij een beroep op de rechter om toch langer dan de afgesproken termijn te mogen huren echter wel met meer argumenten moeten komen. De inperking van de huurbescherming op het punt van de tijdelijkheid (geen plicht tot vervangende woonruimte) wordt met het voorstel beoogd omdat het de doorstroming op de woningmarkt kan bevorderen. De huurder heeft immers de hele huurperiode de kans om andere woonruimte te vinden (zie paragraaf 6.6).

De tijdelijkheid van het starterscontract is richting andere huurders ook een redelijke ruil voor het labelen van meer woningen speciaal voor jongeren. In ruil voor een snellere toewijzing dan volgens de reguliere wachtlijsten staat de plicht om na afgesproken tijd te verhuizen.

Vraag 1:

Is inbedding via een constructie zoals het campuscontract (via "dringend eigen gebruik") de beste constructie voor het regelen van het starterscontract of zijn er betere constructies en zo ja wat zijn hiervoor de argumenten?

6.4 Doelgroep

Het voorgestelde contract is specifiek gericht op starters. Deze doelgroep zal in de wet moeten worden gedefinieerd. Het meest voor de hand ligt het om dit te doen op grond van leeftijd op moment van het aanvangstijdstip van het huurcontract. Maar er zou ook kunnen worden gedacht aan inkomen en/of gezinssamenstelling.

Bij een keuze voor leeftijd ligt het voor de hand voor de ondergrens aan te sluiten bij de leeftijd van 18 jaar uit het experiment met jongerencontracten in Amsterdam. Voor de

bovengrens lijkt het verstandig om de bovengrens hoger te leggen dan de daar gekozen 22 jaar. Niet alle jongeren zijn immers op hun 22^{ste} klaar met hun opleiding of gaan direct na hun opleiding het huis uit. Wij overwegen de leeftijdsgrens bij 27 jaar te leggen. Verder ligt het voor de hand om studenten uit te sluiten aangezien voor deze doelgroep al de campuscontracten beschikbaar zijn. Tenslotte lijkt het gezien de levensfase wel voor de hand te liggen dat het starterscontract ook kan worden gebruikt door gehuwden en samenwonenden.

Van belang is dat de doelgroep niet te ruim is zodat de regeling echt gericht is op starters en dat er ook voldoende garanties zijn dat starters ook kunnen blijven kiezen voor huurwoningen met een regulier contract zodat het starterscontract echt een optie blijft waar een huurder voor kan kiezen.

Vraag 2:

Wat is de beste afbakening van de doelgroep van het starterscontract?

6.5 Contractduur

Door middel van het starterscontract kunnen jongeren een daarvoor aangewezen woning huren voor een afgebakende periode. Huurder en verhuurder weten hierdoor waar zij aan toe zijn. Deze tijdelijke huurperiode moet voldoende lang zijn dat een jongere tijd heeft om door te stromen naar een woning met een regulier huurcontract of naar een koopwoning. De huurperiode moet echter weer niet zo lang zijn dat er op een gegeven moment feitelijk geen sprake meer is van een starter.

Wij denken dat een termijn van 5 jaar een goede keuze is. Na een studietijd maken veel jongeren binnen vijf jaar inkomensprogressie door en kunnen zodoende doorstromen op de woningmarkt. De wachttijden voor huurwoningen tussen Nederlandse steden verschillen sterk, maar binnen vijf jaar is het in de meeste gemeenten haalbaar om nieuwe woonruimte te vinden. Daarbij wordt opgemerkt dat jongeren ook voordat ze gaan huren met een starterscontract zich al kunnen inschrijven voor de wachtlijst voor een sociale huurwoning.

Vraag 3:

Is een contractduur van 5 jaar voor het starterscontract de juiste termijn?

6.6 Contractvoorwaarden

Om te garanderen dat de jongere zich inspant om binnen de contractduur een woning met een regulier huurcontract of een koopwoning te vinden moeten hierover afspraken worden gemaakt. Voorgesteld wordt dat de jongeren bij het aangaan van het starterscontract wordt verplicht zich in te schrijven bij een woningbouwcorporatie. Tijdens de huur loopt de inschrijfduur door. Van de jongere mag worden verwacht dat hij zich inspant om voor het einde van de contractduur een andere woonruimte te accepteren. Dit wordt vastgelegd in de huurovereenkomst. Een acceptatieverplichting zou een optie kunnen zijn, maar ligt niet voor de hand omdat dit aan de huurder zelf is en de huurtermijn door het contract toch al beperkt is.

Vraag 4:

Op welke wijze kan/moet de huurder met een starterscontract worden gestimuleerd om een andere woonruimte te vinden? Is hiervoor verplichte inschrijving bij een woningcorporatie voldoende of is er meer nodig? Op welke wijze zouden deze voorwaarden moeten worden vastgelegd en kunnen worden afgedwongen?

6.7 Type woningen

Een mogelijke optie is om het starterscontract te beperken tot bepaalde type woningen. Dit zou nodig kunnen zijn om ongewenste effecten op de woningmarkt te voorkomen. Het kan echter ook een onnodige beperking zijn.

De beperking tot bepaalde type woningen kan op basis van de aanvangshuur, het aantal punten volgens het woningwaarderingstelsel of de oppervlakte van de woning. Zo is in het Amsterdamse jongerencontract gekozen voor woningen met een oppervlakte van maximaal 45m². Daar staat tegenover dat bij de campuscontracten de keuze van het soort woonruimte in het midden is gelaten. Er mag vanuit worden gegaan dat jongeren meestal niet in staat zijn grotere woonruimten te huren en als dit wel zou kunnen, is dat niet bezwaarlijk mits er in hetzelfde segment ook aanbod is met reguliere huur contracten zodat er aanbod is voor starters die feitelijk wel starter zijn maar het starterscontract niet willen of een of meerdere stappen in de wooncarriere willen en kunnen overslaan.

Een eventuele keuze voor een beperking van het type woningen hangt samen met de keuze van de afbakening van de doelgroep voor het starterscontract en met de keuze wat er in de wet moet worden geregeld en wat beter via lokaal beleid kan worden geregeld (zie volgende paragraaf). Een eventueel extra argument zou kunnen zijn om deze beperking te doen om zo het starterscontract gefaseerd in te voeren en er meer ervaring mee op te doen.

Vraag 5:

Is het nodig om het type woningen dat in aanmerking komt voor het starterscontract af te bakenen, bijvoorbeeld op basis van vloeroppervlakte, aanvangshuur of punten volgens het woningwaarderingstelsel?

6.8 Rol gemeente

Bij het experimentele jongerencontract wordt de gemeente een rol toebedeeld om, in overleg met verhuurders, te bepalen welke woonruimte voor jongeren/starters beschikbaar wordt gesteld. Dit is een mogelijkheid om misbruik en overmatig gebruik van dergelijke tijdelijke contracten te voorkomen. De vraag is echter hoe dit past bij de systematiek van het Burgerlijk Wetboek. Daarnaast kan de gemeente afspraken maken met verhuurders over de realisatie van woonruimte bedoeld voor starterscontracten.

Vraag 6:

Is het wettelijk nodig om de gemeente een rol te geven om misbruik en overmatig gebruik van starterscontracten te voorkomen? Welke rol kan de gemeente spelen, bijvoorbeeld via de woonvisie en/of de huisvestingsverordening, bij de realisatie respectievelijk toewijzing van woonruimte met starterscontracten?

VOORWOORD

Op 12 september 2001 voerde staatssecretaris Remkes overleg met Kences, het samenwerkingsverband van zeven studentenhuysvesters¹ in Nederland en de Landelijke Studenten Vakbond (de LSVb) over de nijpende situatie in de studentenhuysvesting. De partijen spraken af om in een gemeentelijke pilot - in Utrecht - op een rij te krijgen welke creatieve oplossingen vanuit de verschillende invalshoeken kunnen worden aangedragen.

Het resultaat van het werk dat sindsdien gedaan is, ligt vast in dit rapport. De betrokken partijen in de gemeente Utrecht, - Gemeente, Universiteit Utrecht, Hogeschool van Utrecht, Stichting Sociale Huysvesting Utrecht, Vastgoedbelang afdeling Midden Nederland en USF Studentenbelangen hebben hard gewerkt en vooral intensief samengewerkt om de pilot tot een succes te maken.

En dat is gelukt. De Utrechtse partijen erkennen het probleem van de tekorten in de studentenhuysvesting en verklaren zich ook gezamenlijk verantwoordelijk om tot een oplossing te komen. Het is daarbij niet bij woorden gebleven. De Gemeente, Universiteit, Hogeschool en SSHU hebben hun verantwoordelijkheid ook omgezet in concrete financiële toezeggingen. Elke partij heeft zich vastgelegd op een aantal concrete acties.

Het rapport maakt helder waar lokale verantwoordelijkheden liggen en waar de rijksoverheid een bijdrage dient te leveren. De lokale partijen pakken hun aandeel op en geven zo duidelijk het signaal af dat het hun ernst is met de aanpak van de tekorten in de studentenhuysvesting. Wij verwachten nu ook dat de Rijksoverheid invulling geeft aan zijn verantwoordelijkheid.

Utrecht, april 2002



INHOUDSOPGAVE

	BLZ.
VOORWOORD	1
AANBEVELINGEN PILOT UTRECHT	4
0. INLEIDING	6
1. AANKOOP VAN BESTAANDE PANDEN	9
2. NIEUWBOUW	11
3. BEHOUDEN EN UITBREIDEN VAN HET PARTICULIERE AANBOD	14
4. DOORSTROMING	18
5. TIJDELIJKE WOONRUIMTE	21
6. SHORT STAY	25
7. HUURSUBSIDIE EN PRODUCTIE: BETAALBAARHEID EN BESCHIKBAARHEID	27
8. VRAAG EN AANBOD IN CIJFERS	30
BRONNEN	32
NOTEN	32

AANBEVELINGEN

Er is een structureel tekort aan kamers in een groot aantal universiteitssteden. Dat is om meerdere redenen een ongewenste situatie. Staatssecretaris Remkes heeft met Kences, het samenwerkingsverband van zeven studentenhuysvesters in Nederland en de Landelijke Studenten Vakbond (LSVb) afgesproken in een gemeentelijke pilot - in Utrecht - alle mogelijke oplossingen voor de tekorten in beeld te brengen. Daarbij heeft de staatssecretaris aangegeven dat de resultaten van de pilot toegepast moeten kunnen worden in andere steden. Onderstaande aanbevelingen zijn daarom als algemene aanbevelingen geformuleerd, om de toepassing in andere delen van het land duidelijk te maken. Tevens is aangegeven hoe in Utrecht deze aanbevelingen concreet zijn ingevuld.

De betrokken partijen in de 'pilot Utrecht' - de Gemeente, de hoger onderwijsinstellingen, de Stichting Sociale Huisvesting Utrecht (SSHU), de particuliere verhuurders en de studenten - werken intensief samen om de problemen op te lossen, zo maakt dit rapport duidelijk. De tekorten in de studentenhuysvesting kunnen binnen een aantal jaren sterk worden verminderd, maar slechts als alle betrokken partijen, inclusief de Rijksoverheid, hun bijdrage leveren. Daarom is in de onderstaande aanbevelingen een uitsplitsing gemaakt van bijdragen per betrokken partij.

GEMEENTE

De Gemeente brengt locaties in beeld voor nieuwe studentencomplexen.

De Gemeente neemt een deel van het tekort in de nieuwbouw voor haar rekening.

De Gemeente schaft de omzettingheffing af om de particuliere kamermarkt te stimuleren.

De Gemeente ondersteunt de invoering van certificering van particuliere verhuurders als middel om de kwaliteit op de particuliere kamermarkt te borgen.

De Gemeente benut haar voorkeursrecht bij aankopen van Rijksgebouwen voor studentenhuysvesting.

De gemeente Utrecht brengt voor 1-1-2003 mogelijke locaties voor studentencomplexen in beeld en heeft voor het nieuwbouwproject Uithof II ruim € 1.1 miljoen toegezegd als bijdrage in de tekorten. De Gemeente heeft de omzettingheffing reeds afgeschaft en heeft een bijdrage van ongeveer € 25.000 beschikbaar gesteld om de invoering van certificering van particuliere verhuurders te ondersteunen.

ONDERWIJSINSTELLINGEN

De onderwijsinstellingen leveren gebouwen en grond voor ontwikkeling van studentenhuysvesting.

De onderwijsinstellingen nemen een deel van het tekort in de nieuwbouw voor hun rekening.

De Universiteit Utrecht heeft de locatie voor het project Uithof II ter beschikking gesteld en is bereid om te bezien of door aanpassing van het bestemmingsplan voor De Uithof ruimte gevonden kan worden voor nog eens minimaal achthonderd eenheden. Op het terrein van University College Universiteit Utrecht is in principe ruimte voor ongeveer 150 nieuwbouweenheden, met name voor de short stay.

De Universiteit Utrecht heeft voor het nieuwbouwproject Uithof II ruim € 1,8 miljoen toegezegd als bijdrage in de tekorten. De Hogeschool van Utrecht heeft een bijdrage van ruim bijna € 0,7 miljoen toegezegd.

SSH's

De SSH's of andere woningcorporaties ontwikkelen nieuwe studentencomplexen, die onder de heersende condities alleen met forse onrendabele investeringen te realiseren zijn.

De SSH's staan borg voor het grootste deel van de tekorten vanuit hun vermogen of steun van collega-corporaties.

De SSH's herontwikkelen en beheren slooppanden voor tijdelijk gebruik door studenten.

De SSH's nemen minder gespecialiseerde verhuurders werk uit handen (bemiddeling, beheer, incasso).

PILOT UTRECHT

De SSHU is bij aankoop van bestaande panden en verbouw daarvan voor studentenhuysvesting bereid ruim € 11.000 per onzelfstandige eenheid onrendabel te investeren tot een totaal van ruim € 6.1 miljoen. De SSHU streeft naar aankoop van 540 eenheden tot 2008.

De SSHU ontwikkelt 400 eenheden in het project Uithof II en is bereid tot 2008 nog 1.200 extra eenheden te ontwikkelen. Van het verwachte totale tekort van € 29 miljoen wil de SSHU de helft voor haar rekening nemen. De SSHU is in staat en bereid ruim € 3.6 miljoen van het tekort in het project Uithof II voor haar rekening te nemen. Daarnaast neemt de SSHU de inspanningsverplichting op zich om een kleine € 11 miljoen binnen de volkshuisvestingssector bijeen te krijgen voor de tekorten bij de overige nog te ontwikkelen projecten.

De SSHU is bereid sloopcomplexen voor tijdelijk gebruik door studenten te herontwikkelen en te beheren en heeft in het afgelopen jaar reeds een drietal complexen met in totaal bijna vijfhonderd eenheden gerealiseerd.

De SSHU is bereid om tegen een faire prijs zorg uit handen van particulieren te nemen indien dat naast de bestaande (bemiddelings-) activiteiten op de particuliere kamermarkt door de Stichting Jongeren Huisvesting Utrecht (SJHU) wenselijk blijkt.

PARTICULIERE VERHUURDERS

(Belangenorganisaties van) Particuliere verhuurders voeren certificering van panden in om de kwaliteit van de particuliere kamerverhuur te borgen.

(Belangenorganisaties van) Particuliere verhuurders onderzoeken de mogelijkheden van particuliere nieuwbouw voor studenten.

Belangenorganisaties van particuliere verhuurders brengen de vraag naar beheerdiensten in beeld en ontwikkelen daar instrumenten voor.

Vastgoedbelang regio Midden Nederland implementeert de certificering van particuliere verhuurders in Utrecht en streeft ernaar eind 2004 300 kamers gecertificeerd te hebben.

Vastgoedbelang regio Midden Nederland doet een onderzoek naar de haalbaarheid van een project 'nieuwbouw studentenhuysvesting in de particuliere sfeer'.

Vastgoedbelang regio Midden Nederland ontwikkelt - mede op basis van onderzoek naar de behoeften van de eigen leden - drie modellen/varianten van 'ondersteuning' van de particuliere verhuurder als instrument om de particuliere verhuurder te ontlasten.

STUDENTEN

De studenten schrijven zich aan het begin van hun studie in voor een zelfstandige woning (als vervolghuisvesting op kamerbewoning na de studie)

De Utrechtse proef met een '3-in-1-inschrijving' (met één handeling inschrijven bij de SSHU, de SJHU voor de particuliere kamerhuys en bij WoningNet voor reguliere huysvesting) wordt structureel ingevoerd.

Alle partijen spannen zich tevens in voor een betere voorlichting aan (aanstaande) studenten.

RIJKSOVERHEID

De Rijksoverheid voert de huysubsidie voor kamers weer in om de productie daarvan op te voeren.

De Rijksoverheid maakt een 'campus-contract' mogelijk, alleen op universiteitsterreinen.

De Rijksoverheid maakt een 'herstructurerings-contract' mogelijk, met recht op herhuysvesting.

De Rijksoverheid faciliteert constructies van eigendomsdeelname, waaronder de CV-constructie als model voor collegiale financiering.

De Stichting Experimenten Volkshuisvesting (SEV) is bereid om mogelijke experimenten te begeleiden.

Door deze gezamenlijke inspanning zal het tekort in 2008 sterk zijn verminderd.



0. INLEIDING

EEN PILOT IN UTRECHT

Op 12 september 2001 voerde staatssecretaris Remkes overleg met Kences, het samenwerkingsverband van zeven studentenhuisvesters' in Nederland en de Landelijke Studenten Vakbond (de LSVb) over de nijpende situatie in de studentenhuisvesting. De partijen spraken af om 'in een gemeentelijke pilot - in Utrecht - op een rij te krijgen welke creatieve oplossingen vanuit de verschillende invalshoeken kunnen worden aangedragen. De resultaten van deze pilot kunnen vervolgens ook worden toegepast in andere steden'. Op 13 september 2001 deed staatssecretaris Remkes verslag van dit overleg in de vaste Kamercommissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

WERKWIJZE

Een Utrechtse werkgroep heeft de taak op zich genomen om voorstellen te doen en oplossingsrichtingen aan te geven. In de werkgroep waren vertegenwoordigd:

- gemeente Utrecht, mevr. A. Broere, beleidsmedewerker jongerenhuisvesting
- Universiteit Utrecht, dhr. S. Czerski, senior stafmedewerker algemeen bestuurlijke zaken
- Hogeschool van Utrecht, dhr. W. Kuus, directeur servicebureau
- Stichting Sociale Huisvesting Utrecht (SSHU), dhr. T. Jochems, directeur en mevr. M. van der Werf, hoofd strategie en ondersteuning
- USF Studentenbelangen, mevr. M. Strieder, voorzitter
- de Landelijke Studenten Vakbond (LSVb), mevr. M. Geven, secretaris
- Vastgoed Belang, regio Midden Nederland, dhr. J. Scherrenberg, vice-voorzitter
- Kences, dhr. G. Mul, directeur Kences.

De deelnemers zaten op persoonlijke titel in de werkgroep pilot en de ambtelijke vertegenwoordiging vanuit de gemeente en de onderwijsinstellingen heeft op basis van de aanwezige expertise haar bijdrage geleverd. Vertegenwoordigers van het ministerie van VROM woonden als toehoorder een aantal bijeenkomsten van de werkgroep bij.

De werkgroep heeft een paper voorbereid, waarin de verschillende ideeën en suggesties voor het opheffen van het tekort aan de orde kwamen. Dit paper is vervolgens in een werkconferentie op 6 maart 2002 aan een ruimer publiek ter bespreking en beoordeling voorgelegd. Zowel betrokken partijen uit Utrecht als ook deskundigen op het terrein van studentenhuysvesting elders uit Nederland hebben gereageerd en aanvullende suggesties geleverd. Deze reacties zijn verwerkt in dit definitieve rapport.

GEGEVENS EN VRAAGSTELLING

De Utrechtse werkgroep heeft gewerkt met reeds bekende gegevens en aannames; er is geen nieuw onderzoek verricht. De studentenpopulatie van Utrecht - voorzover het gaat om Universiteit Utrecht en de Hogeschool van Utrecht - bestaat ultimo 2001 uit ruim 52.000 studenten, van wie er bijna 17.000, ongeveer 33 procent, een Utrechts adres hebben. De cijfers lopen voor de verschillende onderwijsinstellingen overigens sterk uiteen: van de universitaire studenten woont ruim de helft (52 procent) in Utrecht, van de bijna 30.000 hogeschoolstudenten woont slechts 18 procent in Utrecht. Van de totale Utrechtse bevolking - 234.000 inwoners - is ruim zeven procent student aan één van de genoemde onderwijsinstellingen.

Van alle uitwonende (voltijds)studenten van de Universiteit Utrecht en de Hogeschool van Utrecht woont ongeveer 15 procent bij een hospita, 20 procent huurt een kamer bij een woningcorporatie (voornamelijk de SSHU) en de helft huurt een kamer van een andere (commerciële) verhuurder. De overige 15 procent woont in een zelfstandige woning.

Utrecht kent - samen met Amsterdam - de grootste druk op de kamermarkt; de kamernood in deze twee steden houdt het hele jaar door aan. De geconstateerde spanning is met andere woorden structureel³.

Het tekort aan woonruimte in Utrecht bedraagt volgens een raming uit de Utrechtse Monitor Onzelfstandige Woonruimte (update 1998) circa duizend studenteneenheden. Dit tekort zal - bij ongewijzigd beleid - in 2007 zijn opgelopen tot minimaal 1.600 eenheden (de aantallen zijn exclusief short stay voorzieningen). Het tekort aan woonruimte wordt onder meer zichtbaar uit de wachtlijsten van de Stichting Sociale Huisvesting Utrecht. Eind 2001 waren er bij die verhuurder ongeveer 7.900 kamerzoekenden ingeschreven. De ingeschrevenen moeten inmiddels rekenen op een gemiddelde wachttijd van twintig maanden, terwijl de wachttijd in 1998 nog 'slechts' negen maanden bedroeg. De wachttijden per complex variëren daarbij aanzienlijk, zo geeft tabel 1 aan.

TABEL 1: WACHTLIJSTEN PER COMPLEX

Complex (aantal eenheden)	Vermoedelijke wachttijd in maanden per 1-4-2002
IBB (1.300)	22
Tuindorp West (1.200)	22
Warande (700)	19
Lunetten (250)	23
Stadspanen (1.300)	23
Cambridgelaan (1.000)	32

De werkgroep heeft als vraagstelling geformuleerd:

op welke manier kan het structurele tekort aan studentenhuysvesting in Utrecht worden opgeheven, welke knelpunten doen zich daarbij voor en hoe kunnen verschillende betrokken partijen die knelpunten doen verdwijnen?

UITWERKING, OPBOUW VAN HET RAPPORT

Het structurele tekort aan studentenhuysvesting in Utrecht stelt de betrokken partijen voor de opgave om meer woonruimte te realiseren.

Aankoop van panden, nieuwbouw van studenteneenheden en meer verhuur door particulieren bieden - op langere termijn - een oplossing voor dit tekort. Deze oplossingen worden achtereenvolgens behandeld in de hoofdstukken 1-3.

Mogelijk kan ook van een goede doorstroming heil worden verwacht. Dit thema komt in hoofdstuk 4 aan de orde. Maar ook op een kortere termijn moeten oplossingen worden gevonden omdat de 'student van nu' niet gebaat is bij oplossingen op termijn. Voorstellen voor korte termijnoplossingen worden in hoofdstuk 5 besproken. Een aparte categorie studenten vormen de kort in Utrecht verblijvende, meestal buitenlandse, studenten. In hoofdstuk 6 wordt gekeken naar de behoeften van deze groep. Gewenste voorzieningen voor de zogenoemde 'short stay' moeten in de ramingen worden meegenomen.

Tot slot spelen in alle gevallen de woonlasten van studenten (met een smalle beurs) een rol; de rol van huursubsidie voor betaalbaarheid en beschikbaarheid van aanbod voor studenten wordt toegelicht in hoofdstuk 7. In hoofdstuk 8 wordt de vraag en het aanbod in cijfers samengevat.

TOT SLOT:

Het tekort aan studentenhuysvesting in Utrecht zal niet verdwijnen door een werkconferentie en een mooi rapport, hoe nuttig deze activiteiten ook zijn. De woningnood onder studenten is slechts op te lossen door daadkrachtig optreden van alle betrokkenen onder voorwaarden die snelheid en inventiviteit stimuleren.

Inspanningen van de Utrechtse partijen zijn een eerste vereiste en ook mag worden verwacht dat de goede samenwerking van dit moment wordt voortgezet. Het Tripartiete Overleg tussen de gemeente Utrecht, de SSHU/STUW (Stichting Utrechtse Woningcorporaties) en vertegenwoordigers van de Universiteit Utrecht en de Hogeschool van Utrecht heeft bijvoorbeeld zijn nut bewezen. Jaarlijks beziet men in dit overleg welke knelpunten zich voordoen en welke acties moeten worden ondernomen om problemen op te lossen.

De tekorten in de studentenhuysvesting kunnen binnen een aantal jaren sterk worden verminderd, maar slechts als alle betrokken partijen, niet alleen de Utrechtse partijen, maar ook de Rijksoverheid, hun bijdrage leveren. De in het rapport gepresenteerde acties voor de Rijksoverheid zijn cruciaal om de gewenste resultaten te bereiken.

De SEV is bereid bij mogelijke experimenten, zoals bijvoorbeeld met vormen van gedeeld eigendom of het gebruik van tijdelijke huurcontracten vooruitlopend op definitieve regelgeving, begeleiding te geven en ondersteuning te bieden.



Sraks studentenflat?

1. AANKOOP VAN BESTAANDE PANDEN

Aankoop van bestaande panden en verbouw daarvan voor studentenhuysvesting is een mogelijkheid om het aantal studenteneenheden te behouden en te vergroten. Onderzoek wijst uit dat steeds meer particulieren hun eigendom afstoten of te gelde maken.

Bij aankoop van panden kan het gaan om:

- particuliere panden die geschikt zijn of geschikt gemaakt kunnen worden voor bewoning door studenten;
- wooncomplexen en panden van andere corporaties, waaronder flats in herstructureringswijken;
- gebouwen van Domeinen en andere Rijksdiensten, maar ook van de gemeente Utrecht;
- ziekenhuizen en andere leegkomende voorzieningen. Zie de aankoop door de Stichting Leidse Studentenhuisvesting van een voormalig ziekenhuis;
- kantoren.

AANTALLEN EN PLANNING

De SSHU streeft in de periode van 2000-2008, de looptijd van het huidige ondernemingsplan, naar de aankoop van zestig eenheden per jaar, waardoor in totaal een uitbreiding met 540 eenheden zal plaatsvinden. De aanname is dat vijftig procent van deze eenheden reeds is bewoond door studenten.

KNELPUNTEN EN OPLOSSINGSRICHTINGEN

In de praktijk blijkt dat voor veel instellingen de SSHU niet de eerst betrokkene is als het om verkoop gaat. In dit licht verdient de 'herenafpraak' van ruim twintig jaar geleden tussen de Universiteit Utrecht, de gemeente Utrecht en de SSHU vermelding. Het af te stoten bezit van de Universiteit werd als eerste aan de SSHU of de Gemeente aangeboden. Een dergelijke afspraak kan ook nu zinvol zijn. Het voorkeursrecht voor de gemeente bij verkoop door 'Domeinen' ('De Staat') zou zich vervolgens moeten vertalen in een 'herenafpraak' dat deze gebouwen - bij gebleken geschiktheid - als eerste te koop worden aangeboden ten behoeve van studentenhuisvesting.
Actie: gemeente Utrecht, Rijk, SSHU

Een ander knelpunt is, dat er bij besluiten over sloop/nieuwbouw door Utrechtse collega-corporaties te weinig rekening wordt gehouden met een mogelijke aantrekkelijkheid van de betrokken woongebouwen voor studenten. Woningen die voor reguliere huishoudens niet meer geschikt zijn, kunnen heel wel passend voor studenten blijken, waardoor een verlengde exploitatieduur kan worden overwogen.

Dit vraagstuk speelt vooral een rol in de herstructureringsopgave van de Utrechtse woningcorporaties in de naoorlogse wijken, vastgelegd in de zogenoemde DUO-deal (DUO staat voor 'De Utrechtse Opgave', dat zijn de afspraken tussen de gemeente Utrecht en de Utrechtse corporaties). Bij de uitvoering van de DUO-afspraken zou rekening moeten worden gehouden met herbestemming van woongebouwen.

Actie: gemeente Utrecht, SSHU en andere Utrechtse corporaties

Voor de toekomstige huurders speelt de betaalbaarheid een rol, die gezien de gespannen Utrechtse markt en de bijbehorende koopprijzen niet zonder meer kan worden gegarandeerd.

De SSHU is bereid om ruim € 11.000 per aan te kopen onzelfstandige eenheid onrendabel te investeren. De ervaring leert dat zo'n bedrag vaak ook nodig is om de huren sociaal te houden en om een pand geschikt te maken voor studentenhuisvesting. Alleen al de brandveiligheidsnormen vergen veel investeringen.

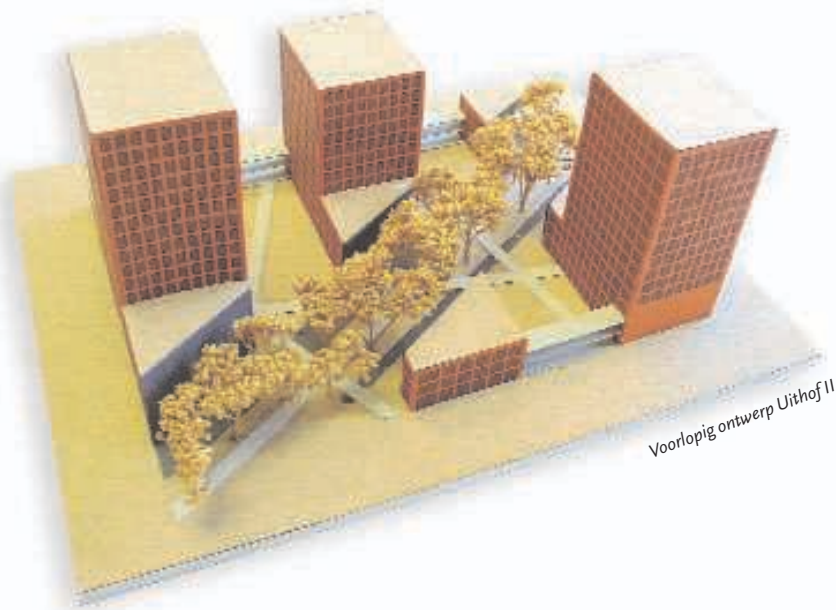
Totale kosten: ruim € 6.1 miljoen

Op kosten die dit bedrag per onzelfstandige eenheid te boven gaan kunnen ook de gemeente Utrecht, de Utrechtse hoger onderwijsinstellingen en het Rijk worden aangesproken.

Zie in dit kader het voorbeeld van de gemeente Amsterdam die ruim € 363.000 beschikbaar stelde om het Andreasziekenhuis geschikt te maken voor studentenhuisvesting (160 eenheden).

Actie: SSHU, gemeente Utrecht, Utrechtse hoger onderwijsinstellingen, Rijk





2. NIEUWBOUW

Uitgaande van een structureel tekort van 1.600 reguliere eenheden voor de studentenhuisvesting in het jaar 2008 staat Utrecht voor de opgave om - in combinatie met het aankoopprogramma - minstens 1.330 nieuwbouweenheden te realiseren in de periode tot 2008⁴. Daarnaast moeten ten behoeve van short stay studenten nog ongeveer 270 eenheden extra gerealiseerd worden. De bouwopgave komt daarmee op 1.600 eenheden in de periode tot 2008.

TABEL 2: NIEUWBOUW IN DE PERIODE 2002-2008

tot 2005	2005 - 2008
400 eenheden (het project "Uithof-II" is reeds in ontwikkeling)	1.200 eenheden Voor deze 1.000 eenheden moeten nog locaties worden gevonden, hetzij in De Uithof hetzij daarbuiten. Mogelijkheden zijn: het Stationsgebied, het gebied Croeselaan e.o.

LOCATIES

Locaties voor de nieuwbouw moeten het liefst worden gevonden binnen een cirkel van twintig fiets- of openbaar vervoersminuten, gezien vanuit de twee belangrijkste studielocaties in de stad: De Uithof en de binnenstad (zie kaartje volgende bladzijde).

De gemeente Utrecht en de Universiteit Utrecht zullen binnen deze cirkels inventariseren welke locaties in aanmerking komen. Gezien de gewenste snelheid hebben vooral locaties met een woonbestemming de voorkeur. Alle locaties dienen een goede openbaarvervoersverbinding te hebben of binnenkort te krijgen, zowel met de onderwijsinstelling als met 'de stad'.



De Universiteit Utrecht heeft inmiddels de bereidheid getoond om in samenspraak met de gemeente Utrecht te bezien of door aanpassing van het ruimtelijk structuurplan en het bestemmingsplan voor De Uithof ruimte gevonden kan worden voor nog eens minimaal 800 eenheden (naast Uithof II) in samenhang met een zodanig voorzieningenniveau dat De Uithof een echte 'campus' kan worden.

Actie: gemeente Utrecht, Universiteit Utrecht.

KOSTEN

Een knelpunt bij de nieuwbouwvariant zijn de kosten. Per (zelfstandige) nieuwbouweenheid is er sprake van tekorten die - in een grove raming en met de inzichten van heden - bij een levensduur van vijftig jaar neerkomen op een onrendabele investering per eenheid van ruim € 18.000. Het totale tekort op de te realiseren nieuwbouw van 1.600 eenheden bedraagt daarmee ruim € 29 miljoen. Bij nieuwbouw van onzelfstandige eenheden zijn de tekorten lager, maar die zijn momenteel door het ontbreken van de mogelijkheid van huursubsidie niet te realiseren. (zie hoofdstuk 7)

Het vermogen van de SSHU is onvoldoende om deze investering alleen te dragen, ook omdat bij de SSHU van de verkoop van bestaand bezit slechts een marginaal effect te verwachten is. De voorraad studentenkamers en -woningen (het voornaamste bezit van de SSHU) kan immers niet worden verkocht.

OPLOSSINGSRICHTING

De SSHU heeft toegezegd om van het totale tekort van het project Uithof II ruim € 3,6 miljoen voor haar rekening te nemen. Zij wil bovendien de inspanningsverplichting op zich nemen om - op welke manier dan ook - binnen de volkshuisvestingssector een krappe € 11 miljoen bijeen te krijgen, zodat van de totale onrendabele investeringen de helft door de woningcorporatie(s) wordt opgebracht. Voor de andere partijen gezamenlijk resteert daarmee de andere helft van het totaal te investeren onrendabele bedrag: ruim € 14,5 miljoen.

12 Collegiale financiering is voor de SSHU één van de mogelijkheden om het geld binnen te krijgen, projectsteun



3. BEHOUDEN EN UITBREIDEN VAN HET PARTICULIERE AANBOD

De particuliere kamers in Utrecht worden aangeboden door kleine maar ook door heel grote verhuurders. De markt is versnipperd, de verhuurders variëren van hospita's tot institutionele beleggers. Het aandeel van de gehele particuliere markt is ongeveer 65 procent (zie inleiding). In het ledenbestand van Vastgoed Belang regio Midden Nederland gaat het in totaal om circa 3.500 kamers, waarbij het onduidelijk is hoeveel van deze kamers door studenten worden bewoond. Daarnaast bezitten ook studentenverenigingen zogenaamde 'verenigingshuizen'⁵.

Er zijn signalen dat op de particuliere markt steeds minder studenteneenheden beschikbaar komen⁶. Die signalen werden bevestigd op de werkconferentie.

Ook in een onderzoek uitgevoerd door de Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen dat in april 2002 is gepubliceerd komt men tot de conclusie dat het aanbod afneemt⁷.

Redenen afname particulier aanbod

Particulieren lijken om verschillende redenen terug te schrikken van kamergewijze verhuur aan studenten. Uit bovengenoemd onderzoek blijkt dat hospita's vooral om redenen van privacy en ruimte stoppen met verhuur. Daarnaast worden redenen genoemd als de administratieve rompslomp en de belastingmaatregelen. Hospita's vrezen, gezien hun inkomen, voor een korting op hun uitkering of huursubsidie.

Voor zowel kleine als grotere verhuurders is het matige rendement de belangrijkste reden voor de afname van kamerverhuur; dit in combinatie met de sterk gestegen waarde van de complexen, waardoor verkoop interessant wordt.

Ook de hoge kosten om te kunnen voldoen aan de strenge brandveiligheidseisen zijn een factor van betekenis. Over de fiscale aspecten van de onrendabele investeringen door particuliere kamerverhuurders bestaat vaak onduidelijkheid.

Discussie werkconferentie

Tijdens de werkconferentie is een groot aantal aspecten van de particuliere markt besproken.

De hospitamarkt wordt als 'second best' gezien, gezien het gebrek aan zelfstandigheid. De hospitamarkt is echter bij grote schaarste toch wel degelijk een alternatief. In gemeenten met minder schaarste dan in Utrecht kan de hospitamarkt in elk geval ook dienen als een reservoir bij het opvangen van de piekproblematiek.

Tevens is het belang van goede voorlichting onderstreept en is aangegeven dat particulieren over de streep getrokken kunnen worden als hen zorg rondom bemiddeling, verhuur en wellicht ook beheer uit handen wordt genomen. De Vereniging Vastgoedbelang heeft daar als belangenbehartiger voor de particulieren een grote taak en heeft ook reeds op verschillende terreinen initiatieven ontplooid (zie hieronder). De Stichting Jongeren Huisvesting Utrecht (SJHU) biedt in Utrecht voorlichting en bemiddelingdiensten aan. Via www.kamernet.nl gebeurt hetzelfde online en voor heel Nederland. Verschillende Kencescorporaties (onder andere Duwo, SLS en Wonen Midden Brabant) hebben een Kamerwinkel waarbij het voor particulieren mogelijk is woningen aan te bieden en bemiddeling, verhuur en/of beheer uit handen te geven. Verschillende lidbonden van de LSVb hebben ook kamerwinkels, waarbij bemiddeld wordt tussen particuliere verhuurders en studenten. Ook het imago van de particuliere sector als verhuurder en het imago van de student als huurder zijn besproken. Door middel van toekenning van kwaliteitscertificaten kan het imago van particuliere verhuurders verbeterd worden. Vastgoed Belang is destijds initiatiefnemer geweest van de certificering van de kamerverhuur. Zo kan het kaf van het koren gescheiden worden en kan gegarandeerd worden dat kwaliteit tegen een redelijke prijs geleverd wordt.

Vastgoed Belang heeft de suggestie gedaan om studenten als huurders te 'certificeren', zodat zij het niet afleggen tegen andere groepen, zoals verpleegkundigen. Studenten als groep kunnen (in samenspraak met verhuurders) komen tot uniforme en heldere gedrageregels, die momenteel niet in de huurcontracten zijn opgenomen. Hierbij werd de vergelijking getrokken met een huishoudelijk reglement van een Vereniging van Eigenaren. Studenten die de gedragscode ondertekenen gelden als 'gecertificeerd student' met keurmerk, hetgeen borg kan staan voor meer kamers op de particuliere huisvestingsmarkt. Voor dit initiatief was echter weinig draagvlak, met name omdat in een gewoon regulier huurcontract de normale rechten en plichten van huurder én verhuurder al goed kunnen worden vastgelegd.

Daarnaast zouden onderwijsinstellingen zelf de markt op kunnen en als huurder optreden van kamers. De te huisvesten studenten krijgen daardoor het afgeleide kwaliteitsbeeld van deze instellingen mee, waardoor volgens de verwachting van Vastgoedbelang meer particuliere verhuurders bereid zijn op deze manier studenten te huisvesten als onderhuurder van deze instellingen.

Een gesuggereerde optie voor de langere termijn is een wettelijke regeling die het mogelijk maakt dat er een Vereniging van Kamerhuurders kan worden opgericht. De vereniging treedt dan op als huurder, de kamerbewoners zijn onderhuurder en verplicht tot lid van de vereniging.

OPLOSSINGSRICHTINGEN

Ondanks dat een precies beeld van de particuliere markt nog ontbreekt en de markt ook erg versnipperd is, is duidelijk dat dit segment ook een belangrijk aandeel kan leveren voor de oplossingen. De ontwikkeling richting afname van het aanbod dient te worden gekeerd.

Aankoop

In hoofdstuk 1 is al aangegeven dat de SSHU bestaande panden aankoopt van particulieren. Als deze panden al door studenten worden bewoond blijft zo het aanbod intact.

Stimulering

Om de particuliere kamermarkt te stimuleren en het volkshuisvestelijk belang daarvan te accentueren heeft



© Stichting Jongerenhuisvesting Utrecht

de gemeente Utrecht het besluit genomen om particulieren die aan studenten gaan verhuren niet langer een omzettingshoofdelijke te laten betalen. Deze maatregel is eind vorig jaar in werking getreden.

Zorg uit handen

Er dient een duidelijke mogelijkheid voor particulieren te zijn om 'zonder zorgen' hun kamer(s) te verhuren. Naast de bemiddelingsdiensten van de SJHU, kunnen ook de SSHU en andere - particuliere - beheerders nadrukkelijker aanbieden bezit voor particulieren te beheren. Informatievoorziening is daarbij van groot belang. Vastgoedbelang zal - mede op basis van onderzoek naar de behoeften van de eigen leden - drie modellen/varianten van 'ondersteuning' van de particuliere verhuurder ontwikkelen als instrumenten om de particuliere verhuurders te ontlasten. (Dat kan bijvoorbeeld variëren van bemiddeling, tot incasso en volledige overname beheer.)

De SSHU is bereid om 'zorg' van particuliere verhuurders over te nemen in de sfeer van overname van de bemiddeling, incasso en/of beheer (natuurlijk wel tegen een faire prijs), indien dat naast de activiteiten van SJHU wenselijk blijkt.

Actie: SSHU, Vastgoed Belang

Brandveiligheidseisen

Voor wat betreft de brandveiligheidseisen is het volgens Vastgoed Belang Midden Nederland mogelijk om met behoud van dezelfde normen een andere invulling te vinden, die minstens even effectief is. Gebruiksvergunningen zouden afgegeven kunnen worden op basis van een risicoanalyse. Als het door de aard van een gebouw, bijvoorbeeld een monument, niet mogelijk is om te voldoen aan de eisen van brandwerendheid zonder het monumentale karakter aan te tasten, moet worden gezocht naar alternatieve maatregelen die de veiligheid van de bewoners garanderen. Dit kan bijvoorbeeld door ontruimingsinstallaties met een directe aansluiting op de brandweer. Weliswaar wordt dan niet voldaan aan de strikte eisen van het Bouwbesluit, maar de veiligheid van de bewoners is zeer zeker gegarandeerd.

Actie: Vastgoed Belang, gemeente Utrecht

Certificering

De certificering van de particuliere verhuurders wordt in Utrecht ter hand genomen. De gemeente Utrecht heeft daarvoor in 2001 een financiële bijdrage van ongeveer € 25.000 beschikbaar gesteld. Vastgoedbelang implementeert de certificering van de particuliere verhuurders. Het streven is 300 kamers eind 2004 gecertificeerd te hebben in de particuliere verhuur, met als uiteindelijk doel dat de totale onzelfstandige markt van particuliere verhuurders gecertificeerd wordt.

Actie: Vastgoed Belang, gemeente Utrecht

Haalbaarheidsstudie nieuwbouw

Daarnaast neemt Vastgoed Belang het initiatief om een onderzoek te doen naar de haalbaarheid van een project 'nieuwbouw studentenhuysvesting in de particuliere sfeer'. Ideeën met betrekking tot een maatschap en/of fiscale beleggingsinstelling, met al of niet een tijdelijke bijdrage van ouders, in de financiering van het project worden hierin uitgewerkt.

Naar raming van Vastgoed Belang zou het aanbod op de particuliere markt met deze elkaar versterkende maatregelen in 2008 met 350-400 eenheden kunnen zijn toegenomen.

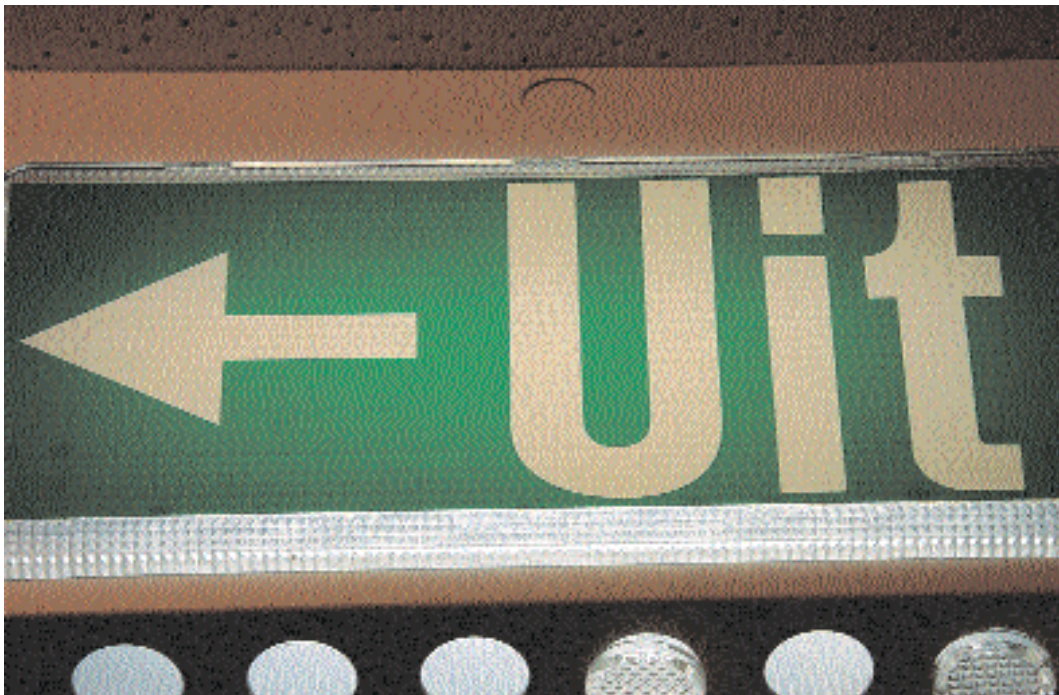
Actie: Vastgoed Belang

Wonen boven winkels

Een andere mogelijkheid om het aantal particuliere kamers te doen toenemen, is het benutten van woonruimtes boven winkels in de binnenstad. Deze mogelijkheid wordt in de gemeente Utrecht al vrij lang onderzocht, maar er zijn nog weinig resultaten geboekt. Dit is mede te verklaren uit het feit dat er vaak dure bouwtechnische maatregelen moeten worden getroffen.

Tijdens de werkconferentie gaf wethouder Lenting aan dat het beleid van wonen boven winkels doorgezet wordt in Utrecht. Er kan naar schatting gerekend worden op het beschikbaar komen van vijftig tot honderd studenteneenheden extra.

Actie: gemeente Utrecht, SSHU, Vastgoed Belang



4. DOORSTROMING

Studenten blijven in sommige situaties ook na hun studie op hun studentenkamer wonen terwijl het voor de nieuwe, aankomende studenten van belang is dat er een goede doorstroming plaatsvindt naar de zelfstandige woningmarkt. Dat ex-studenten voor een korte tijd op hun kamer blijven wonen, is begrijpelijk gezien hun oriëntatie op bijvoorbeeld de arbeidsmarkt. Bij een periode van meer dan één jaar, kan men spreken van een te gebrekkige doorstroming.

Naar raming gaat het op de grote studentencomplexen om een gebrekkige doorstroming bij circa tien procent van de bewoners (ongeveer vierhonderd eenheden) en bij de zogenoemde 'Stadspanden' om circa 25 procent (ongeveer 250 eenheden)⁸.

Discussie werkconferentie

Het labelen van studenteneenheden in combinatie met een tijdelijk huurcontract (voor de looptijd van de studieperiode plus een beperkte uitloop) zou een oplossing kunnen zijn⁹. Dit aspect van bevordering van de doorstroming door het gebruik van tijdelijke huurcontracten is uitvoerig besproken op de werkconferentie. Het blijkt dat in verschillende steden via allerlei hulpconstructies geëxperimenteerd wordt met tijdelijke verhuur van gelabelde studentenwooneenheden. De belangrijkste argumenten voor en tegen de inzet van tijdelijke huurcontracten zijn hieronder op een rijtje gezet.

De omvang van de problematiek moet radicale oplossingen zeker bespreekbaar maken. Gemiddelde wachttijden van twee jaar, oplopend bij bepaalde complexen naar bijna drie jaar staan in geen verhouding tot de studieduur van vier tot vijf jaar. Het feit dat onderwijsinstellingen bijdragen aan het realiseren van woningbouwcomplexen, geeft hen, vanuit de maatschappelijke rol die zij vervullen, het recht dat geld goed te willen besteden. Dat betekent in hun geval dat eenheden bewoond moeten worden door studenten en niet door anderen. Het moet in elk geval mogelijk zijn het huurcontract tot de studieperiode te beperken in complexen die op het

universiteitsterrein staan, de campus. De maatschappelijke aanvaarding zal op die plaatsen groot zijn en het is ook precies de plaats waar hoger onderwijsinstellingen actief financieel bijdragen. Het lijkt politiek aanvaardbaar in deze specifieke situaties een uitzondering te creëren op het gevoelige recht op huurbescherming.

Afgestudeerden met een baan hebben meer financiële armslag en zijn daardoor in staat in een breder gebied woonruimte te zoeken. De startende student, voor wie de wooneenheden met een tijdelijk huurcontract worden vrijgemaakt, is sterker afhankelijk van betaalbare woonruimte in de studiestad.

Het is mogelijk om vooruitlopend op een noodzakelijke wetswijziging te experimenteren met het tijdelijk contract met een goede monitoring van de effecten, zoals mogelijke verdringing of een grote stijging van de wachttijden voor starters.

Er zijn ook argumenten tegen de tijdelijke huurcontracten in te brengen. De huurbescherming in Nederland is een groot goed en die is te belangrijk om zomaar opzij te zetten. Op de markt van onzelfstandige eenheden zijn bovendien niet alleen studenten actief, maar ook andere jongeren, die door een mogelijke afschaffing van de huurbescherming getroffen worden. Belangrijk aandachtspunt is vervolgens de vraag of er wel vervolghuisvesting is. De gespannen woningmarkt van Utrecht biedt pas afgestudeerden weinig alternatieven.

Van de zijde van WoningNet Utrecht, die het aanbod van de reguliere huisvesting verzorgt, werd tijdens de werkconferentie aangegeven dat in Utrecht de gemiddelde wachttijd voor starters op de woningmarkt vijf jaar is. Dat betekent dat als studenten vanaf de start van de studie zich inschrijven en na beëindiging van hun studie een overgangstermijn van ongeveer een half jaar hebben, zij een reële mogelijkheid hebben voor reguliere vervolghuisvesting.

Van studenten mag verwacht worden dat zij hun eigen verantwoordelijkheid ook nemen, zich vanaf de start inschrijven en ook actief zoeken naar huisvesting. Van verschillende kanten wordt tijdens de werkconferentie ook aangegeven, dat een tijdelijk huurcontract ook een middel is om afgestudeerden te stimuleren actief naar andere woonruimte te zoeken.

De proef in Utrecht met de zogenaamde '3-in-1-inschrijving' (met één handeling schrijft de student zich in bij de SSHU, voor het particuliere aanbod bij de SJHU en voor het reguliere woningaanbod bij WoningNet) dient dan ook structureel ingevoerd te worden.

Als alternatief voor dwang tot verhuizen door middel van het tijdelijk huurcontract, wordt ook het middel van de 'verleiding' besproken. Studentenhuisvesting is gesubsidieerd. Door afgestudeerden de volledige kostprijs van de woonruimte te laten betalen, worden extra middelen gegenereerd waarmee meer aanbod kan worden gerealiseerd. Veel studentenwoningen zijn centraal gelegen en hebben de voorkeur boven het alternatief: buiten het centrum te wonen. Daar moet dan een prijs tegenover staan. Dit kan bewoners een zetje geven om actief andere ruimte te zoeken. In Amsterdam wordt de systematiek van negatieve huursubsidie toegepast. Dit houdt in dat iemand die in relatie tot zijn inkomen een te goedkope woning bewoont, daarvoor een hoger huurbedrag moet betalen.

Deze optie van 'verleiding' is theoretisch mogelijk, maar het is corporaties verboden inkomenspolitiek te voeren en in het huurbeleid is een snelle verhoging van de huur bij zittende huurders niet mogelijk. De optie van een negatieve huursubsidie vergt een zeer vergaande beleidswijziging, die niet (op de korte termijn) als haalbaar wordt geacht.

OPLOSSINGSRICHTINGEN

Doorstroming kan op twee manieren worden bevorderd, zowel door het bieden van goede en betaalbare vervolghuisvesting als door het labelen van studentencomplexen gekoppeld aan een tijdelijk huurcontract.

Vervolghuisvesting

Gebrek aan doorstroming is een teken van een gebrek aan voldoende aantrekkelijk vervolgaanbod. In een onderzoek van het ministerie van VROM wordt geconstateerd dat zestig procent van de huishoudens die vanuit een onzelfstandige naar een zelfstandige woonruimte wil doorstromen, uitkijkt naar een woning in het

huursegment tot € 427 per maand. Het onderzoek wijst erop dat de druk op de goedkope voorraad in Utrecht ook in de toekomst zal blijven bestaan en men is dan ook niet optimistisch over de doorstromingsmogelijkheden. Bij de uitvoering van de herstructureringsafspraken tussen de gemeente Utrecht en de Utrechtse corporaties (de uitwerking van de zogenoemde DUO-deal) moet daarom een belangrijke vraag zijn of de (toekomstige) samenstelling van de stedelijke woningvoorraad passend is voor de kleine huishoudens van ex-studenten met specifieke huur- (en koop)eisen. Voor wat betreft het duurdere aanbod kunnen de nieuwbouwwoningen in Leidsche Rijn een rol spelen.

Deze opdracht is des te meer van belang omdat ex-studenten een groep vormen die de gemeente Utrecht graag voor de stad zou willen behouden. Door een passend vervolgaanbod zouden (in een grove raming) in 2008 honderd studenteneenheden (extra) leeggemaakt moeten kunnen zijn.

Actie: gemeente Utrecht, corporaties (prestatieafspraken en DUO-deal).

Labelen van bepaalde studenteneenheden en -complexen

Op basis van bovenstaande overwegingen acht de werkgroep een beperkt labelen van specifieke studentenhuising verdedigbaar en haalbaar. Het labelen kan er als volgt uitzien:

- Een status van 'Campuskamer of -woning' in het Uithof-gebied. Vooralnog betreft dit de complexen Cambridgeaan en het nog te bouwen Uithof II. De kamer wordt gehuurd voor de studieduur (en een nader te benoemen periode waarin men rond kan kijken naar iets anders). Criterium om in deze eenheden te kunnen wonen is het hebben van een geldige collegekaart en men moet ingeschreven zijn bij de Hogeschool van Utrecht of de Universiteit Utrecht. Dit wordt jaarlijks getoetst.
- De status van een 'normale kamer' voor gebieden buiten De Uithof. Elders in de stad wordt een kamer aangeboden en behandeld als een normaal volkshuisvestelijk aanbod. Deze eenheden vallen onder het normale huur(beschermings)regime van de huursector.
- De proef met de 3-in-1- inschrijving wordt structureel doorgevoerd, zodat studenten bij inschrijving voor kamers bij de SSHU of SJHU via de inschrijving bij WoningNet ook direct voor het reguliere woningaanbod wachttijd opbouwen.

Raming: indien dit voorstel wordt geëffectueerd, zouden in De Uithof vanaf 2004 circa 75 en vanaf 2009 ongeveer 125 studenteneenheden extra beschikbaar kunnen komen. De aanname daarbij is dat Uithof II uit 600 eenheden zal bestaan.

KNELPUNTEN EN OPLOSSINGSRICHTINGEN

De juridische vorm van een koppeling van woonduur aan 'student-zijn' moet zorgvuldig worden vorm gegeven. De maatregel moet bovendien handhaafbaar zijn.

Actie: het Rijk zorgt voor of fiatteert een modelcontract dat behoort bij de 'campus-status' van een woning of kamer. De SSHU voert bij het bewuste verhuurmodel een controlemoment in op het 'student-zijn'.



Campus University College
Universiteit Utrecht



Rheyngaardeflat moet wijken voor verbreding A2.

5. TIJDELIJKE WOONRUIMTE

Hoe nastrevenswaardig het ook is om het structurele tekort aan studentenhuysvesting in 2008 opgelost te willen hebben, dit ontslaat de betrokken partijen niet van de verplichting om ook op korte termijn voorzieningen te treffen. De student van nu en morgen is immers niet gebaat bij alleen oplossingen op langere termijn. Mogelijkheden voor tijdelijke huysvesting kunnen op verschillende manieren worden gerealiseerd.

5.1 HERSTRUCTURERINGSGBIEDEN:

TIJDELIJKE VERHUUR VOOR EEN KORTE PERIODE (<5 JAAR)

In herstructureringsgebieden kunnen woningen, waaruit de zittende bewoners vanwege sloop gaan vertrekken, tijdelijk worden verhuurd aan studenten.

Deze handelwijze is in andere steden al geruime tijd praktijk en ook in Utrecht zelf laten de tijdelijke verhuur van het bejaardenhuis Titus Brandsma (Overvecht; 280 eenheden) en van een complex aan de Rijnlaan (Rivierenwijk; tachtig woningen) zien dat woningen die op afzienbare termijn worden gesloopt, nog heel goed bruikbaar kunnen zijn voor het tijdelijk huysvesten van studerende.

Een voorwaarde is wel dat de betreffende woning minimaal een jaar beschikbaar is. De betrokken studenten hebben recht op vervolghuysvesting, hetzij via de SSHU, hetzij via WoningNet.

Aantallen en planning

Volgens de Utrechtse DUO-deal worden tot en met 2015 ongeveer tienduizend woningen gesloopt. De planning van de herstructurering is nog met de nodige onzekerheden omgeven en daarom kan niet meer dan in een globale range worden aangegeven, hoeveel woningen tot 2008 geschikt zijn voor het tijdelijk huysvesten van studenten. Vooral nog wordt uitgegaan 750-1.250 eenheden.





Locaties

De Utrechtse herstructureringsgebieden zijn te vinden in Zuilen, Ondiep, Hoograven, Kanaleneiland en (op den duur) Overvecht. Het gaat in alle gevallen om woningen van corporaties. De genoemde wijken mogen misschien niet behoren tot de favoriete locaties van studenten¹⁰, maar de praktijk van de tijdelijke verhuur laat zien dat 'iets beter is dan niets'.

Ook andere partijen dan corporaties hebben bezit dat in afwachting van een ingreep tijdelijk kan worden gebruikt voor studentenhuysvesting. Zo heeft de SSHU, mede door inspanningen van de gemeente Utrecht, onlangs de toestemming gekregen voor het tijdelijk gebruik van het flatgebouw Rheyngaerde (ruim honderd eenheden) dat in verband met de verplaatsing van de Rijksweg A2 op den duur zal worden gesloopt. Er zijn ongetwijfeld meer locaties.

Een inventarisatie moet duidelijk maken of en in hoeverre deze gebouwen in aanmerking komen voor tijdelijke verhuur aan studenten. De eigenaren moeten vervolgens door het Rijk, de gemeente Utrecht en/of de SSHU van het nut van tijdelijke verhuur kunnen worden overtuigd.

Actie: Rijk, Gemeente, SSHU

Knelpunten en oplossingsrichtingen

Een huurcontract voor bepaalde tijd is slechts mogelijk op basis van de leegstandswet of op basis van 'dringend eigen gebruik'. Voorts is er de mogelijkheid van een gebruiksovereenkomst, maar in dat geval is er geen sprake van een huurbetaling of een huurrelatie.

De bestaande mogelijkheden geven te weinig armslag of zijn te omslachtig voor de praktijk van tijdelijke verhuur. Vaak is een exacte renovatie- of sloopdatum nog niet bekend, is er nog geen sloopbesluit genomen en/of is er geen sprake van leegstand volgens de definitie van de Leegstandswet.

Actie: het Rijk zou een deugdelijke juridische basis voor een zgn. "tijdelijk herstructureringshuurcontract" moeten creëren of fiatteren, zonder dat aan andere rechten van de huurders wordt getornd.

5.2. TIJDELIJK GEBRUIK VOOR EEN LANGERE PERIODE (>5 JAAR) EN HERBESTEMMING

Ook als een eigenaar een gebouw niet wil verkopen (zie hoofdstuk 1) kunnen gebouwen langer dan vijf jaar "tijdelijk" worden verhuurd aan studenten. Ook kan een definitieve herbestemming van gebouwen plaatsvinden, als blijkt dat deze voor hun huidige functie niet meer geschikt/bruikbaar zijn.

Voor beide gevallen kan het daarbij gaan om:

- flats en complexen van corporaties (herstructurering op termijn);
- bejaarden- en verzorgingshuizen;
- scholen;
- ziekenhuizen en zusterhuizen;
- kantoren.

Aantallen

Eén schatting van de aantallen is alleen zeer globaal te geven, omdat onduidelijk is welke objecten beschikbaar komen. Komt er in een keer een groot gebouw beschikbaar, dan gaat het ineens om grote aantallen. Een voorlopige schatting gaat uit van 100-500 eenheden.

Knelpunten en oplossingsrichtingen

Als er geen sprake is van een eigendomsoverdracht zullen de verbouwingskosten beperkt moeten zijn, of ook anderen dan de gebruiker zullen in de kosten moeten bijdragen. Het tijdelijk gebruik van het voormalige bejaardenhuis Brinkhoven in Zeist kon geen doorgang vinden omdat de brandveiligheidseisen van de gemeente Zeist niet tegen redelijke kosten te realiseren waren. Uiteraard wordt niet gepleit voor coulantie met betrekking tot de voorschriften, maar wel is een bijdrage van een gemeente in deze voorstelbaar.

5.3. PREFAB WOONRUIMTE

Prefab woningen zijn geschikt om snel goede woonruimte beschikbaar te hebben. Een voorbeeld hiervan is de aanwending van prefabbouw bij de opvang van asielzoekers en de hostelvoorziening in de Utrechtse wijk Voordorp. Prefab woningen kunnen worden opgeleverd met een snelheid van circa twee per dag en kennen een geschatte levensduur van vijftien jaar (inclusief twee verplaatsingen). Naast prefab bestaat er ook de mogelijkheid om porto cabins neer te zetten, maar deze kennen minder kwaliteit dan prefab woningen en vallen dan ook af als mogelijkheid.

De mogelijkheid van prefab is uitgebreid besproken op de werkconferentie. Tegenover de voordelen van snelheid en flexibiliteit staan ook grote nadelen.

Prefab is een relatief dure oplossing. Om het financieel enigszins haalbaar te maken zou in elk geval een exploitatieperiode van meer dan tien jaar aangehouden moeten worden.

Te realiseren woningbouw (tijdelijk of structureel) dient getoetst te worden aan het geldende bestemmingsplan. Past dit niet in het bestemmingsplan dan kan bij vaste bebouwing afgeweken worden door middel van een artikel 19 procedure uit de Wet Ruimtelijke Ordening. Bij tijdelijke bebouwing die niet in het bestemmingsplan past, kan worden afgeweken door middel van een artikel 17 procedure uit de WRO. De WRO stelt echter dat die tijdelijke bebouwing maximaal vijf jaar kan blijven staan.

Tot slot is gewezen op het risico dat een dergelijke (tamelijk structurele) korte termijn oplossing, de lange termijn oplossing in gevaar brengt omdat de ergste druk van de ketel is.

De combinatie van financiële en ruimtelijke ordeningsaspecten leidt tot de conclusie dat in Utrecht geen prioriteit wordt gegeven aan deze oplossingsrichting.

Het zou anders kunnen worden als bewoners van prefabeenheden, bij gebleken kwaliteit van die eenheden, in aanmerking kunnen komen voor individuele huursubsidie (zie hoofdstuk 7).



6. SHORT STAY

De internationalisering van het hoger onderwijs uit zich in de komst van buitenlandse studenten naar Utrecht. Deze studenten hebben extra's nodig: een gemeubileerde kamer en soms ook aanvullende voorzieningen en dienstverlening. Naar verwachting zal de toestroom van buitenlandse studenten (blijven) toenemen. Daarnaast zal ook het aantal Nederlandse studenten dat in verband met een masteropleiding kortdurend in Utrecht studeert, naar verwachting toenemen.

Met de short stay studenten is in de ramingen van het tekort aan studenten eenheden in Utrecht tot nu toe nauwelijks rekening gehouden.

Wat betreft het aanbod gaat het in Utrecht om circa zeshonderd eenheden op de campus van het University College Utrecht van de Universiteit Utrecht, die specifiek bedoeld zijn voor de Nederlandse en buitenlandse studenten aan deze opleiding.

Bureau Buitenland van de Universiteit Utrecht huurt daarnaast voor buitenlandse studenten en gasten van de universiteit en de beide Utrechtse hogescholen woonruimte, die gemeubileerd beschikbaar wordt gesteld. Van de SSHU worden 225 reguliere eenheden afgenomen en daarnaast worden ook tijdelijke huisvestingsmogelijkheden benut aan de Rijnlaan (in oplevering maximaal 170 eenheden) en in het woongebouw Titus Brandsma (ongeveer 130 eenheden). Verder beschikt Bureau Buitenland voor genoemde doelgroep over elf woningen, 47 etages met zelfstandige voorzieningen voor maximaal twee personen en 130 kamers; alles volledig gemeubileerd. Daarvan heeft Bureau Buitenland zes woningen in eigen beheer; de rest wordt gehuurd in de particu-

liere sector. Tenslotte wordt gebruik gemaakt van een tijdelijk bestand van ongeveer driehonderd kamers van Utrechtse studenten die zelf voor langere tijd in het buitenland zijn.

Voor wat betreft de (toekomstige) vraag gaat Bureau Buitenland uit van een behoefteraming van duizend eenheden extra voor short stay studenten¹⁷. In totaal valt het tekort aan studenten eenheden voor reguliere en short stay studenten in het jaar 2008 daarmee te ramen op 2.600.

KNELPUNTEN EN OPLOSSINGSRICHTINGEN

De SSHU huisvest de short stay studenten tot nu toe vooral in haar reguliere bezit. Omdat de reguliere en de short stay studenten daarmee elkaars concurrent op de woningmarkt worden, moeten andere mogelijkheden worden onderzocht. Te denken valt aan:

- nieuwbouw op het terrein van het University College Universiteit Utrecht zodat nieuwbouw elders zoveel mogelijk ten goede kan komen aan 'reguliere' studenten. Naar verwachting is op de huidige campus van het University College Utrecht ruimte voor nieuwbouw van circa 150 eenheden. Dat het realiseren van nieuwbouw (zowel voor reguliere als voor short stay studenten) een financieel kostbare aangelegenheid is, werd in hoofdstuk 2 al besproken. Voor de short stay behuizing en de daarmee gepaard gaande kosten zijn de Universiteit Utrecht en de Hogeschool van Utrecht de eerst verantwoordelijken.

Actie: Universiteit Utrecht, Hogeschool van Utrecht

- hotel-achtige faciliteiten voor studenten en buitenlandse gasten van de universiteit en hogeschool die kortdurend in Utrecht zijn en/of speciale faciliteiten wensen. Het vinden van een geschikt gebouw of een geschikte locatie is echter een moeilijke opgave. Een inventarisatie van mogelijkheden is een eerste stap, waarbij de mogelijkheid om zo'n voorziening te realiseren in een te herstructureren woongebouw niet moet worden uitgesloten.

Actie: gemeente Utrecht, SSHU, corporaties

- het exploiteren van een hotelachtige faciliteit kan volgens het BBSH vooralsnog niet zomaar tot het werkveld van een corporatie behoren. Het Rijk zou voor specifieke situaties een uitzondering mogelijk moeten maken.

Actie: Rijk

- onderzocht moet worden in hoeverre onderverhuur van kamers van studenten die tijdelijk elders verblijven ten goede kan komen aan studenten die vice versa tijdelijk in Utrecht verblijven. De SSHU zou dergelijke onderverhuur niet onmogelijk moeten maken.

Ook het faciliteren van een bemiddelingsinstelling is een mogelijkheid.

Actie: Universiteit Utrecht, Hogeschool van Utrecht, SSHU



7. HUURSUBSIDIE EN PRODUCTIE: BETAALBAARHEID EN BESCHIKBAARHEID

Een onderzoek van het OTB concludeert dat studenten gemiddeld 35 procent van hun budget aan huur uitgeven; veel meer dan het gemiddelde voor alle huurders, dat in het onderzoeksjaar op 22 procent lag¹². Een recent rapport van het IOWO, tijdens de werkconferentie aangehaald door staatssecretaris Remkes, constateert dat de helft van de studenten een inkomen heeft dat onder de door het ministerie van OC&W gestelde norm ligt¹³. Bij de uitkering van het kader van de studiefinanciering van uitwonende studenten (in totaal € 204 per maand) is een vergoeding voor de woonlasten opgenomen van € 152, terwijl de gemiddelde woonlasten in de praktijk € 220 bedragen¹⁴. Onbetaalbaarheid van passende kwaliteit wordt in de volkshuisvesting normaliter opgelost via het verstrekken van individuele huursubsidie. Sinds 1997 is het verkrijgen van huursubsidie voor huurders van onzelfstandige eenheden echter niet langer mogelijk.

FINANCIËLE ARGUMENTEN

Het opnieuw mogelijk maken van huursubsidie voor onzelfstandige eenheden van specifieke en gelabelde complexen is gewenst. Op de werkconferentie was er veel draagvlak voor deze maatregel. De staatssecretaris vroeg nadrukkelijk om een cijfermatige onderbouwing. Die volgt hieronder.

De maatschappelijke kosten van een nieuwe eenheid (de onrendabele investering plus de kosten van de huursubsidie) worden op het eerste oog hoger als er huursubsidie voor onzelfstandige eenheden komt, maar als ook neveneffecten worden meegerekend, ontstaat een ander beeld. Op dit moment bouwen studentenhuusvesters immers vooral zelfstandige eenheden, ook omdat studenten anders niet voor huursubsidie in aanmerking komen en zij zonder zo'n bijdrage de lasten niet kunnen dragen. (zie tabel 3)

TABEL 3: VERGELIJKING ONZELFSTANDIG-ZELFSTANDIG: HUIDIGE SITUATIE

Onzelfstandige eenheid: Kamer 14/16 m ² Keuken, douche, toilet delen 4-8 personen		Zelfstandig één-kamerappartement 28 m ² Incl. eigen keuken, douche en toilet	
Huur	€ 204	Huur	€ 261
Huursubsidie	-/- € 0	Huursubsidie	-/- € 95
Netto prijs	€ 204	Netto prijs	€ 166

Zouden ook onzelfstandige eenheden weer voor huursubsidie in aanmerking komen, dan zullen de verhuurders ook weer zulke eenheden realiseren: tegen lagere kosten, een bijbehorende lagere huurprijs en een geringer beslag op de huursubsidie.

Uit tabel 4 kunnen we de conclusie trekken, dat tegen dezelfde maatschappelijke kosten ruim tweemaal zoveel kamers gebouwd kunnen worden. Het kwaliteitsniveau is immers lager (delen van voorzieningen, kleinere woonoppervlakten). Dat is echter in een stad als Utrecht, met zoveel schaarste, acceptabel. Aanvullend kan nog opgemerkt worden dat een onzelfstandige eenheid met minder kwaliteit dan een zelfstandig éénkamerappartement eerder de gewenste doorstroming tot stand brengt.

LOCATIEARGUMENTEN

Aanvullend belangrijk argument is dat op de schaarse locaties meer onzelfstandige dan zelfstandige eenheden gerealiseerd kunnen worden. Voor het project Uithof II zijn op dit punt concreet de effecten berekend en daarbij blijkt dat ruim vijftig procent meer eenheden gerealiseerd kan worden: als huursubsidie voor onzelfstandige

TABEL 4: VERGELIJING MAATSCHAPPELIJKE KOSTEN (ONZELFSTANDIGE) KAMER EN ZELFSTANDIG ÉÉN-KAMERAPPARTEMENT

	Kamer	Eénkamerappartement
Huurprijs	€ 204	€ 261
Huursubsidie	-/- € 39	€ 95
Netto prijs	€ 166	€ 166
Stichtingskosten	€ 47.500	€ 68.000
Bedrijfswaarde	-/- € 38.000	-/- € 50.000
Onrendabele investering	€ 9.500	€ 18.000
Kosten huursubsidie	+ € 9.500	+ € 24.000
Maatschappelijke kosten	€ 19.000	€ 42.000

eenheden bestaat, kan voor zeshonderd in plaats van voor vierhonderd studenten nieuwbouw worden gerealiseerd. Er zullen dan voornamelijk onzelfstandige eenheden worden gerealiseerd in plaats van - in de huidige plannen - zelfstandige éénkamerappartementen.

OPLOSSINGSRICHTING

Herinvoering van huursubsidie voor onzelfstandige eenheden van toegelaten instellingen of gecertificeerde particuliere verhuurders, zodat investeringen weer meer op (ver)nieuwbouw van kamers gericht kan worden.

Andere woonlasten voor bewoners van onzelfstandige eenheden.

Niet alleen voor wat betreft de huursubsidie, maar ook anderszins bekleden de bewoners van onzelfstandige eenheden een bijzondere positie. Bij sommige belastingen en heffingen wordt bijvoorbeeld niet de huurder maar de verhuurder aangeslagen. De verhuurder zal op zijn beurt deze lasten aan de huurders doorberekenen, maar de huurder van een onzelfstandige eenheid zelf kan geen vrijstelling op basis van zijn inkomen aanvragen zoals 'gewone' burgers dat kunnen. Het betreft in Utrecht: de onroerend zaak belasting (ozb), de zuiveringsheffing en de reinigingsheffing.

De zogenoemde 'zalmsnip' werd bij bewoners van zelfstandige eenheden automatisch verrekend met de ozb-aanslag, bewoners van onzelfstandige eenheden moesten de snip zelf aanvragen.

Tot slot worden studenten ook hard getroffen door de invoering van de ecotax. (Regulerende Energie Belasting) Ten eerste omdat op grote complexen vanaf 1 juli vorig jaar met terugwerkende kracht tot 1 januari 2001 het in plaats van het grootverbruik - het hogere klein verbruikerstarief van toepassing is verklaard. Ten tweede omdat compensatie van de energieheffing via de verlaging van de inkomstenbelasting veelal niet de studenten ten goede komt, omdat zij doorgaans geen inkomstenbelasting betalen.

Gemeente, Provincie, publiekrechtelijke organen en het Rijk zouden er bij uitvoeringsvoorstellen rekening mee moeten houden dat huurders van onzelfstandige eenheden dezelfde rechten en mogelijkheden hebben als huurders van zelfstandige eenheden.

ONZELFSTANDIGE EENHEDEN OOK ANDERSZINS BIJZONDER

Voor de verhuurder, hebben onzelfstandige eenheden ook in het beheer een bijzondere status voor de verhuurder omdat volkshuisvestelijke maatregelen zijn afgestemd op het meest voorkomende type: de zelfstandige woning. Dat bleek onlangs weer bij de adviezen over het huurbeleid op de lange termijn en bij de uitwerking daarvan voor de komende jaren. Onzelfstandige eenheden hebben net als andere woningtypen te maken met bevrozing van de puntprijzen, maar bij onzelfstandige eenheden is er geen sprake van een verouderingsaftrek die dit - enigszins - zou kunnen compenseren.



8. VRAAG EN AANBOD IN CIJFERS

TABEL 5: NIEUWE VRAAG EN NIEUW (STRUCTUREEL) AANBOD IN EENHEDEN

	2002-2005	2005-2008	Totaal 2002-2008
Nieuwe vraag			
Regulier			1.600
Short stay			1.000
Totaal nieuwe vraag			2.600
Nieuw aanbod			
Aankoop	180	90	270
Nieuwbouw	400	1.200	1.600
Particulier aanbod	200	230	430
Doorstroming	75	225	300
Totaal nieuw aanbod (structureel)			2.600

Uit tabel 5 wordt duidelijk dat bij de huidige ramingen het structurele tekort aan studentenhuysvesting omtrent 2008 kan worden opgeheven.

Daarbij passen een aantal nuanceringen. De ramingen zijn tijdens de werkconferentie aan de orde geweest. Ten aanzien van de vraag is met name van de kant van de studenten aangegeven dat het gepresenteerde tekort in hun ogen vrij laag is ingeschat. Dit op basis van de ervaringen van alledag. Tevens is er op gewezen, dat momenteel 52 procent van de universitaire studenten en slechts 18 procent van de hogeschoolstudenten in Utrecht woont. Op het moment dat de tekorten teruglopen ligt het voor de hand te veronderstellen dat een deel van de nu nog thuis of buiten Utrecht wonende studenten de markt op komt. Het is met andere woorden onduidelijk hoe groot de latente vraag is.



TABEL 6: AANBOD TIJDELIJKE WOONRUIMTE; TOTAAL AANTAL BESCHIKBARE EENHEDEN IN DE PERIODE 2002-2008

Tijdelijke huisvesting in sloop/herstructureringscomplexen (van corporaties)	750-1.250
Tijdelijke huisvesting in slooppanden van andere partijen	100-500
Tijdelijke huisvesting voor een langere periode en herbestemming	100-500
Totaal tijdelijke woonruimte	950-2.250

Ook ten aanzien van de aanbodramingen wijzen wij er op dat het gaat om een zeer optimistisch scenario met betrekking tot de mogelijkheden van aankoop, nieuwbouw, realisatie in de particuliere sector en effecten van doorstroming. Van de genoemde aantallen nieuw te creëren aanbod in de periode 2002-2005 zijn op dit moment slechts de vierhonderd eenheden nieuwbouw (Uithof II) in ontwikkeling. Van dit project is op dit moment de financiering nog niet rond. Alleen als alle voorgestelde maatregelen onverkort en zonder tijdsverlies worden gerealiseerd kan het tekort worden opgeheven.

Alleen tijdelijke oplossingen kunnen de komende periode tot 2008 zorgen voor een voldoende kameraanbod voor de Utrechtse studenten. In de volgende tabel is aangegeven hoe dit aanbod er mogelijk uit kan zien. Er is gewerkt met een range, omdat op dit moment het tijdelijk aanbod niet in beeld is te krijgen en er dus met schattingen is gewerkt. Vrijkomend (tijdelijk) aanbod hangt o.a. af van de voortgang van de herstructurering, bereidheid van andere partijen om woningen of andere gebouwen tijdelijk in beheer en verhuur te geven en de kosten die gemoeid zijn met de aanpassing van (vooral) niet-woongebouwen voor huisvesting van studenten.

Duidelijk is wel, dat naarmate de voorgestelde structurele maatregelen langer op laten wachten en/of de vraag sterker dan thans voorzien toeneemt, harder ingezet moet worden om aanbod van tijdelijke woonruimte te creëren en op peil te houden.



BRONNEN

- Gemeente Utrecht, dienst Stadsontwikkeling, 'Op kamers in Utrecht, beleidsnota voor jongeren- en studenten-huisvesting in Utrecht'; Utrecht, oktober 2001.
- Gemeente Utrecht, Bestuursinformatie, 'Woningmarktrapport 2000', Utrecht 2001.
- IOWO, 'Algemene Studentenenquête' 2001, Nijmegen, februari 2002
- LSVb, 'Een student hoort niet in een tent', Utrecht, 2000.
- Min. VROM, DGVH, 'Spanning op de markt voor studentenhuysvesting: tijdelijk of structureel?', Den Haag, 2001.
- OTB, 'Woonlasten van studenten; een onderzoek in Delft, Eindhoven en Leiden', Delft, 1998.
- Stichting Jongeren Huisvesting Utrecht (SJHU), 'Hoe willen Jongeren wonen?'; Utrecht 1999.
- Tweede Kamer; 'Verslag vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer', vergaderjaar 2001-2002; 28 000 XI; nr. 3.
- Universiteit Utrecht, Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen, 'De particuliere kamermarkt in beeld', april 2002
- Universiteit Utrecht, 'Monitor Onzelfstandige Woonruimte'; Utrecht, 1996 + idem update, 1998.
- Universiteit Utrecht, Bureau Buitenland, 'Van de marge naar de kern' (concept); Utrecht; 2001.
- Universiteit Utrecht, 'Onderzoek naar de persoonskenmerken van SSHU-huurders, waardering voor SSHU-complexen en woonwensen van SSHU-huurders' Utrecht, 2001.

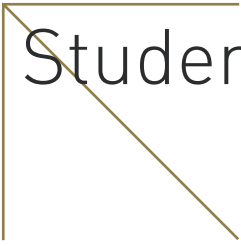
NOTEN

1. Partners in Kences zijn Duwo Delft, SLS Leiden, SSHD Enschede, SSHN Nijmegen, SSHU Utrecht, SSHW Wageningen, WMB Tilburg.
2. Tweede Kamer, vergaderjaar 2001-2002; 28 000 XI, nr. 3 ; pp 4
3. Ministerie van VROM, DGVH, 'Spanning op de woningmarkt: tijdelijk of structureel ?' Den Haag 2001
4. 1600 structureel tekort minus de aankoop van 550 eenheden waarvan de helft reeds was bewoond door studenten.
5. Het Utrechts Studenten Corps bezit bijvoorbeeld ruim veertig huizen; de UVSV circa honderd.
6. O.a. Beleidsnota van de gemeenste Utrecht d.d. 2001; onderzoek ministerie van VROM d.d. 2001.
7. De particuliere kamermarkt in beeld, 2002
8. Universiteit Utrecht, 'onderzoek naar de persoonskenmerken van SSH-huurders', tabel 3.1.4 .
De percentages zijn bijgesteld omdat in het betreffende onderzoek niet is gevraagd naar de datum van afstuderen.
9. De short stay valt hierbuiten. Deze voorzieningen komen in hoofdstuk 6 aan de orde.
10. SJHU, 1999
11. 'Van de marge naar de kern' (concept); Utrecht 2000
12. OTB, 1998
13. IOWO, 2001
14. LSVb, 2000

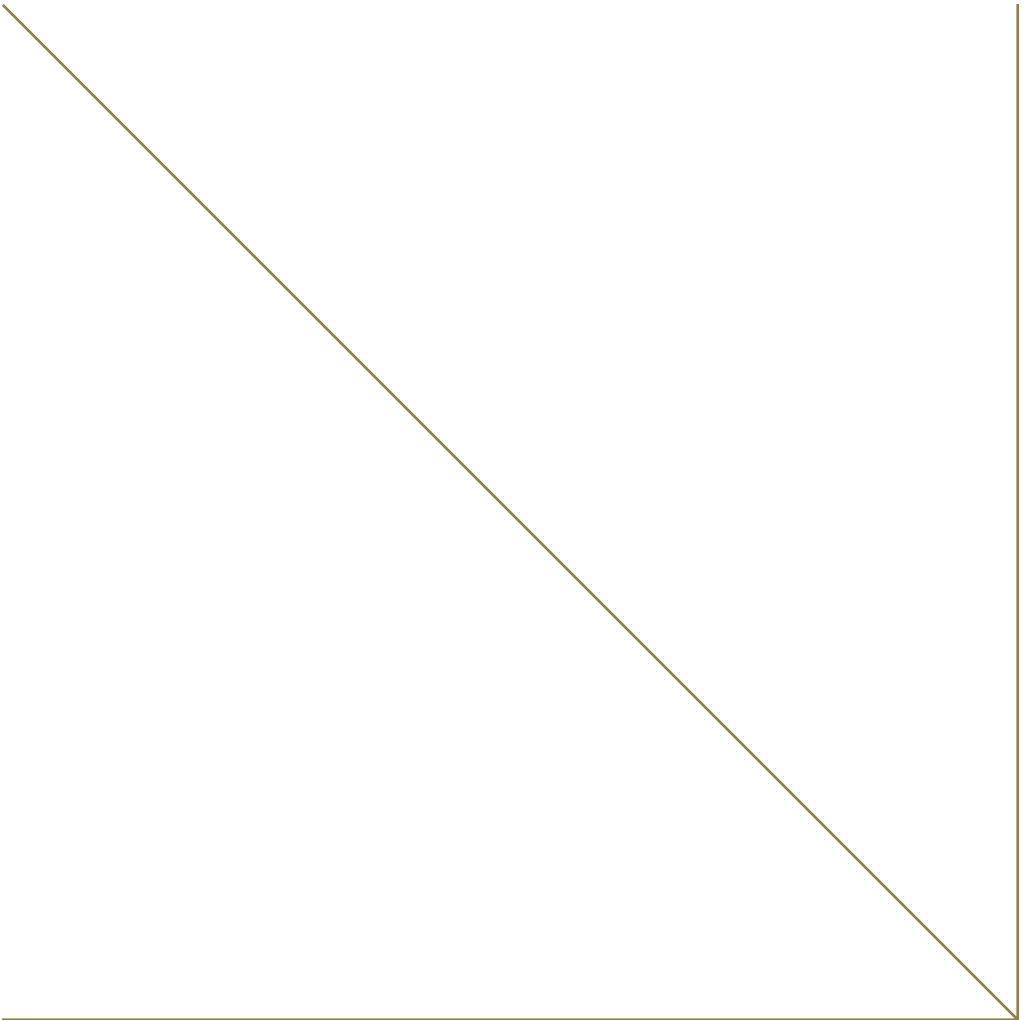
Studentenhuisvesting

Tips voor effectieve samenwerking





Studentenhuisvesting





Inleiding

Nederland telt een flink aantal studentensteden met universiteiten en hoge scholen. Het totale aantal studenten schommelt rond de 500.000. Ongeveer de helft van de studenten is uitwonend. In alle steden zoeken studenten huisvesting. De piek zit elk jaar in de maand juli.

Als er in een stad zowel een Universiteit als een Hogeschool is, vormen op kamers wonende studenten al gauw een vijfde deel van het totaal aantal huishoudens. Het tekort aan geschikte woonruimte voor studenten kan soms flink oplopen.

Elke studentenstad is anders en de problematiek rond de huisvesting van studenten wordt overal weer anders aangepakt. Ondanks de verschillen tussen de studentensteden zijn er uit de pilots studentenhuishvesting in Utrecht, Groningen, Haarlem en Tilburg wél enkele gemeenschappelijke conclusies te trekken over mogelijkheden en valkuilen bij studentenhuishvesting.

Om de vraag naar studentenhuishvesting goed te kunnen opvangen blijkt samenwerking tussen de lokale partners van groot belang. De samenwerking is effectiever naarmate de verschillende partijen elkaars verantwoordelijkheid, rol en positie goed kennen en elkaar weten te vinden. Aanspreekbaarheid, daadkracht, goede planningen, resultaatgericht-

heid en inventiviteit zijn sleutelwoorden bij een effectieve samenwerking.

Samenwerkingspartners zijn onder andere: gemeente, gespecialiseerde en reguliere woningcorporaties, onderwijsinstellingen, (eventueel op te richten) belangenverenigingen van particuliere verhuurders, tijdelijke verhuurders, makelaars en de rijksoverheid en studentenorganisaties.

De ervaringen van de pilots studentenhuishvesting zijn tijdens een Werkconferentie Studentenhuisvesting op 13 mei 2004 te Maarssen besproken met gemeenten, woningbouwcorporaties, onderwijsinstellingen, particuliere huisvesters en studenten. Op de Werkconferentie (georganiseerd door het Ministerie van VROM en OCW) zijn tevens enkele workshops gehouden, waarin bekende en nieuwe ideeën voor de aanpak van de studentenhuishvesting uit zijn gewisseld.

Het Ministerie van VROM wil met deze brochure de betrokken partijen bij studentenhuishvesting een steun in de rug bieden. De brochure biedt enkele handige, misschien voor de hand liggende, tips voor de aanpak van de problematiek rond studentenhuishvesting.

Hierbij is samenwerking van groot belang!

Wat moet er gebeuren?

1. Samenwerking

Samenwerking tussen de lokale partners is van groot belang om de vraag naar studentenhuisvesting goed te kunnen opvangen.

Partners zijn:

- gemeente
- gespecialiseerde woningcorporaties
- reguliere woningcorporaties
- onderwijsinstellingen
- studentenorganisaties
- (belangenverenigingen van) particuliere verhuurders/hospita's
- gespecialiseerde tijdelijke verhuurders
- makelaars
- provincie
- rijksoverheid

De samenwerking is effectiever naarmate de verschillende partijen elkaars verantwoordelijkheid, rol en positie kennen en elkaar met respect benaderen. Hoe beter men met elkaar door één deur kan, hoe beter het gaat met de studentenhuisvesting.

Sleutelwoorden bij goede samenwerking zijn:

- aanspreekbaarheid
- daadkracht
- goede plannings
- resultaatgerichtheid
- inventiviteit
- plezierige omgangsvormen
- respect

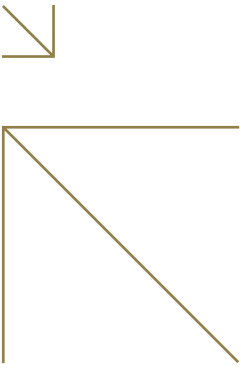
Samenwerkingspartners kunnen de voorlichting aan kamerzoekende studenten samen ter hand nemen. In Utrecht wordt in 2004 voor de tweede maal een gezamenlijke brochure "op kamers in Utrecht" uitgegeven, waarin alle aspecten van huisvesting voor studenten aan de orde komen.

2. Afstemming op lokale situatie

Stap 1: Analyse

Een effectieve aanpak van de tekorten aan huisvesting voor studenten begint met een goede lokale analyse van:

- de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte onder studenten
- het aantal inschrijvingen bij de onderwijsinstellingen
- de te verwachten aantallen toekomstige studenten
- de mogelijke locaties voor nieuwbouw
- het (tijdelijk) beschikbaar komen van woningen en andere panden.

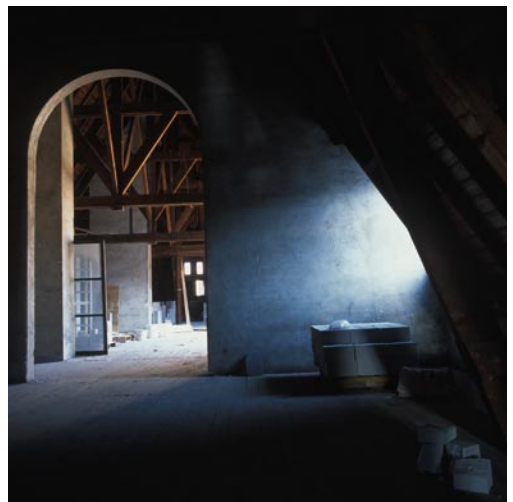


Stap 2: Visie

Steden met een universiteit en hogeschool profileren zich als studentenstad. Dat geldt mindere mate voor steden met alleen hogescholen. Een gezamenlijke visie van het gemeentebestuur, de onderwijsinstellingen en woningcorporaties op de positie van de stad als studentenstad of als 'gewone' stad heeft gevolgen voor de wijze waarop men met vragen rond studentenhuysvesting moet omgaan.

Stap 3: Plan

Stel met de feiten en visie op tafel samen vast of er een gemeenschappelijk probleem is, wat daar dan aan moet gebeuren en wie wat zal doen. Werk dit uit in een gezamenlijk plan.





Verklein het tekort

Maak een mix van korte en lange termijn maatregelen! Structurele oplossingen vergen over het algemeen veel tijd.

Op lange termijn kan het structurele tekort aan studenteneenheden verkleind worden door:

1. nieuwbouw
2. aankoop van panden en verbouw daarvan
3. meer verhuur door particulieren
4. doorstroming
5. bouw- en verbouw van (studenten)panden in de omgeving van de stad

Voor de korte termijn kunnen sloopwoningen in herstructureringswijken een oplossing bieden. Ook kunnen bijvoorbeeld COA-eenheden een oplossing bieden.

1. Nieuwbouw

Locaties

Het vinden van geschikte locaties voor nieuwbouw is in veel studentensteden geen sinecure. Studenten hebben de volgende wensen:

- niet verder dan twintig minuten fietsen of openbaar vervoer van het centrum en de universiteit of hogeschool
- beschikbaarheid in de omgeving van een bibliotheek, boekhandel, (eet)café, een of twee supermarkten en sportvoorzieningen en goed openbaar vervoer met het centrum van de stad.

- VROM gaat uit van de norm van 45 minuten reistijd, om het urgente tekort te bepalen.

Woonlasten

Vraagstuk: Studenten beschikken meestal over lage inkomens en de woonlasten kunnen relatief fors zijn. Bij nieuwbouwprojecten voor studentenhuisvesting moet met dit gegeven rekening worden gehouden. Hierdoor kunnen in de financiering tekorten ontstaan, die kunnen oplopen tot zo'n 18.000 euro per woon-eenheid.

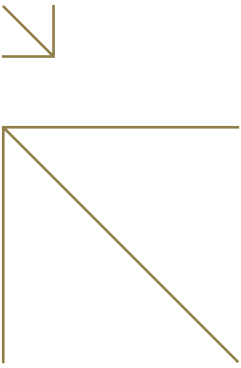
Het vermogen van de direct betrokken woningcorporaties is meestal ontoereikend om deze kosten alleen te dragen.

Mogelijke oplossingen:

- collegiale financiering door, en gedeeld eigendom met rijkere corporaties
- gedeeld eigendom met gemeenten, onderwijsinstellingen, andere partners in de regio en particulieren
- projectsteun door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting

Prefabwoningen

Op universiteitsterreinen en andere geschikte locaties kan een snelle oplossing gevonden worden door prefabwoningen, porto cabins, containers of spaceboxen. Een spacebox heeft een levensduur van 20 tot 25 jaar. Ze kunnen zeer snel worden neergezet. De kwaliteit verschilt.



Particulier initiatief

Particuliere verhuurders willen particuliere nieuwbouw studentenhuisvesting realiseren. Naast eigen geld willen ze onder andere gebruik maken van (tijdelijke) bijdragen van ouders.

Vraagstuk:

Eventuele financiers worden afgeschrokken door het imago van particuliere verhuurders (slechte woningen / te hoge huren)

Mogelijke oplossingen:

- Certificering particuliere verhuurders die aan bepaalde kwaliteitsnormen voldoen
- Bij bouw: zelfde program van eisen als toegelaten instellingen

2. Aankoop en verbouw van panden

Structurele bestemmingsverandering

Het aantal studenteneenheden kan worden vergroot door de aankoop en verbouw van:

- particuliere panden
- universiteitsgebouwen
- wooncomplexen
- gebouwen van institutionele beleggers
- panden van andere corporaties in herstructureringswijken
- kantoren
- ziekenhuizen
- verzorgingshuizen
- andere zorgcomplexen

Vraagstuk:

Woningcorporaties krijgen echter niet altijd de eerste optie op dergelijke panden.

Mogelijke oplossingen:

- Samenwerkingspartners tippen elkaar over leegkomende gebouwen
- Afspraken met lokale en rijksoverheid over eerste optie overheidsgebouwen

Tijdelijke verhuur

Gespecialiseerde woningcorporaties en instellingen (zonder eigen woningbezit) hebben veel expertise in tijdelijke verhuur, bijvoorbeeld van

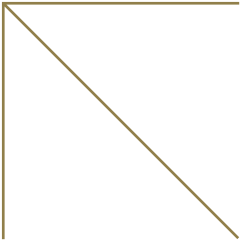
- sloopwoningen in herstructureringswijken,
- bejaardenhuizen
- kantoren

Vraagstuk:

Niet alle panden worden op een presenteerblaadje aangeboden. Bovendien zijn de leegstandswet en het recht op huurbescherming een belemmering voor eigenaren om mee te werken.

Mogelijke oplossingen:

- goede inventarisatie van geschikte gebouwen en hun mogelijkheden
- overtuigingskracht richting de eigenaren van de betreffende panden
- sluitende juridische contracten tussen eigenaar en tijdelijke verhuurder
- goede informatie vooraf aan studenten



over tijdelijkheid van hun contract en ondertekening daarvan

- een overeenkomst tussen de tijdelijk verhuurder en een reguliere corporatie vervolghuisvesting in het gewone woningbezit (2 in 1-contract)
- Verlenging van maximale termijn voor tijdelijke verhuur van drie naar vijf jaar

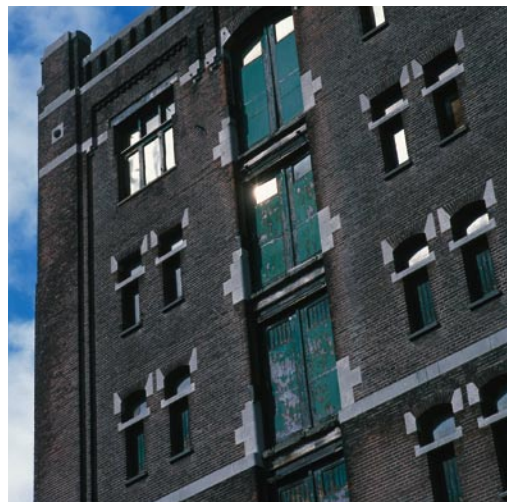
Vraagstuk:

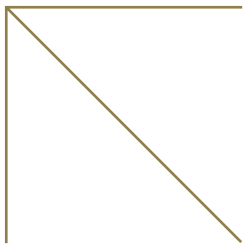
De hoogte van de woonlasten spelen voor studenten een rol bij het zoeken naar een kamer. Bij de aankoop en verbouw van bestaande gebouwen is vaak sprake van een onrendabele investering, die per onzelfstandige wooneenheid fors kan oplopen.

Mogelijke oplossingen:

- Matching; rijke corporaties springen bij.
- Gemeentelijke stimuleringsubsidie voor uitbreiding van (on)zelfstandige wooneenheden voor eenpersoonshuishoudens
- Gemeente neemt zelf enkele voorzieningen voor haar rekening, bijvoorbeeld voor de brandveiligheid.
- Verkopers van panden, onderwijsinstellingen en het rijk worden aangesproken op hun financiële verantwoordelijkheid

In Utrecht heeft de provincie besloten een aanjaagteam jongeren- en studentenhuusvesting te formeren, met als doel te komen tot een structurele verruiming van het aanbod. Locaties worden verworven waarin vooruitlopend op definitieve herstructurering, tijdelijk studenten gehuisvest kunnen worden. Voorbeelden: de verzorgingshuizen en het voormalige KPN-kantoor aan de Kanaalweg. In Groningen is Carex actief met het ombouwen en gereed maken van panden voor studenten.





3. Meer verhuur door particulieren

Ondanks het gebrek aan privacy, de fiscale beperkingen bij onzelfstandig wonen en het ontbreken van individuele huursubsidie woont een aanzienlijk deel van de studenten bij een hospita, in een beleggerspand of in een huis van een studentenvereniging. Exacte landelijke aantallen zijn niet bekend. Maar het blijft nuttig hierover op lokaal niveau inzicht te hebben.

Vraagstuk:

Er zijn signalen dat het aanbod, vooral van hospita's, afneemt. Daarvoor zijn verschillende redenen te noemen: brandveiligheidsvoorschriften, verkoop van de panden, privacy, zelf (weer) gebruik willen maken van de ruimte, de administratieve rompslomp, het risico van een korting op de uitkering of huursubsidie en belastingmaatregelen.

Mogelijke oplossingen:

- Corporaties kopen bestaande (studenten)panden aan
- Gemeenten stimuleren het voor bewoning geschikt maken van ruimten boven winkels
- Gemeenten, studentenorganisaties, corporaties en onderwijsinstellingen zetten wervingscampagnes van hospita's op.
- Particuliere verhuurders kunnen bemiddeling, incasso, verhuur en beheer van panden uitbesteden aan een corporatie of andere organisatie

Kwaliteitskeurmerk

Belangenorganisaties van particuliere verhuurders willen af van het huisjesmelkerimago. De Utrechtse Vereniging Vastgoedbelang destijds het initiatief genomen om kamerverhuurders die voldoen aan een bepaalde kwaliteitsnorm te certificeren. Verhuurders die het certificaat verwerven, garanderen kwaliteit tegen een redelijke prijs. Ook in andere studentensteden is de discussie over certificering van kamerverhuurders op gang gekomen.

Brandveiligheid

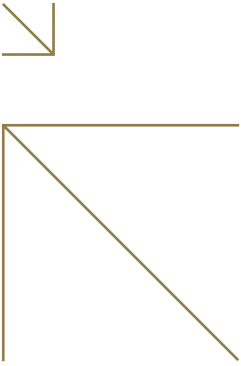
Belangenorganisaties van verhuurders werpen zich op als gesprekspartner met de lokale overheid, andere studentenhuisvesters en studentenverenigingen.

Vraagstuk:

Een terugkerend gespreksonderwerp vormen de strikte en daardoor in veel gevallen te kostbare brandveiligheidseisen.

Mogelijke oplossing:

- ontruimingsinstallaties aanbrengen in oude panden met behoud van de veiligheid, met een directe aansluiting op de brandweer



4. Doorstroming

Studenten die afstuderen zoeken een baan en verhuizen. Dat is het ideale plaatje, waardoor andere studenten kunnen doorstromen. Maar de praktijk is anders.

Vraagstuk:

10% van de studenten blijft langer dan een jaar hangen in de studentenkamer. Daardoor wordt de doorstroming gebrekkig. Afgestudeerden genieten huurbescherming. Nieuwe studenten staan op de wachtlijst, soms twee of drie jaar.

Mogelijke oplossingen:

- 2 in 1-contracten. Wie bij de gespecialiseerde corporatie een kamer huurt,

schrijft zich tegelijkertijd in voor vervolghuisvesting na de studie. Zulke contracten geven een beeld van de toekomstige vraag naar betaalbare woningen.

- Het mogelijk maken van “campuscontracten”. Dit betekent dat bij nieuwe huurcontracten de student de woonruimte alleen huurt gedurende de periode dat de student ook daadwerkelijk ingeschreven staat bij de onderwijsinstelling. De verhuurder kan na afloop van de studie het huurcontract opzeggen omdat deze woonruimte weer voor andere (nieuwe) studenten gebruikt moet worden. De wetswijziging voor campuscontracten is in voorbereiding.

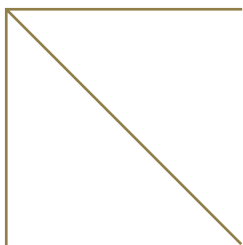
5. Bouwen en verbouwen in de regio

Vraagstuk:

Bij gebrek aan voldoende bouwruimte in de studentensteden is het verstandig te zoeken naar mogelijkheden in de omgeving.

Mogelijke oplossing:

- Nagaan welke kansen naburige gemeenten bieden. Het aanjaagteam in de Provincie Utrecht onderzoekt bijvoorbeeld de mogelijkheden in Amersfoort en Houten. In Houten heeft dit geleid tot een praktijktoets van de gemeente en de plaatselijke corporaties naar het mogelijk omzetten van een kantoor. VROM gaat immers uit van de 45 minuten reijsijd norm.



6. Herstructureringsgebieden

In herstructureringswijken staan woningen en andere panden soms jaren leeg. Tijdelijke verhuur zou verlichting kunnen bieden aan de woningnood onder studenten.

Vraagstuk:

Bij de tijdelijke verhuur van sloopwoningen en andere gebouwen in herstructureringsgebieden is de juridische status van een tijdelijk contract een knelpunt. Zolang er geen exacte datum voor sloop of renovatie bekend is, kan er geen sloopbesluit genomen worden en kan er derhalve geen sprake zijn van leegstand volgens de Leegstandswet.

Mogelijke oplossingen:

- Breng in kaart welke woningen en andere panden tijdelijk voor studentenhuisvesting gebruikt kunnen worden
- Draag het beheer van dergelijke woningen over aan een tijdelijke verhuurder. Hierdoor wordt de exploitatieduur van de woningen met zo'n vijf jaar verlengd en wordt verpaupering van de wijk door leegstand tegengegaan
- Haal andere partijen in herstructureringswijken over, hun panden ook beschikbaar te stellen voor tijdelijke verhuur
- Reguliere corporaties bieden na afloop van het contract vervangende huisvesting





De Pilots

In Groningen, Haarlem en Tilburg zijn pilots over studentenhuysvesting gedaan. Hieronder een overzicht van de uitkomsten.

Groningen

De gemeente Groningen staat met uitzondering van de binnenstad per wijk maximaal 9% studentenpanden toe. Sinds 1999 stijgt het aantal inschrijvingen aan de Universiteit en de Hanzehogeschool. Tegelijkertijd groeit de bevolkingsaanwas. De reguliere woningmarkt stokt door de wijkvernieuwing. De doorstroming van afgestudeerden ook.

Gemeente, onderwijsinstellingen, corporaties en studenten constateren drie knelpunten:

- de piekvraag
- gebrekkige doorstroming
- een voor de lange termijn structureel tekort aan studentenwoningen

doelen van de pilot

1. Uitbreiding netwerk studentenhuysvesting
2. Elkaar goed leren kennen
3. Oplossingen bedenken voor het tekort
4. Verantwoordelijkheden van verschillende partijen vaststellen
5. Drie bijeenkomsten

uitkomsten

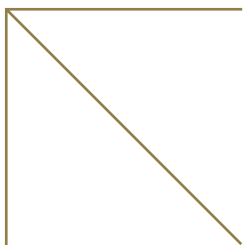
1. Uitbreiding netwerk en kennismaking
- Het netwerk is uitgebreid met DES, de belangenorganisatie van particuliere eigenaren,

CareX, een organisatie die zich specialiseert in tijdelijke huysvesting, makelaars, de ministeries van VROM en OCW en andere afdelingen van de gemeente. Er is een betere onderlinge verdeling van verantwoordelijkheden en taken. Er zijn afspraken gemaakt die kunnen leiden tot uitbreiding van het aantal studenteneenheden. De notie bestaat dat geen partij het tekort alleen kan oplossen. Wel moet één van de partijen de regierol oppakken.

2. Oplossingen voor het tekort:

Vergroten markt kamerverhuurpanden door:

- Voorlichting aan particuliere eigenaren over veiligheidsvoorschriften en over de 9%-norm
 - Politieke discussie over maximum percentage kamerverhuurpanden per wijk
 - Helderere regelgeving en snellere procedures, onder andere bij verbouw van gebouwen
 - Voorlichting over de Stimuleringsubsidies
3. Benutten capaciteit tijdelijke huysvesting
 - Leegstaande gebouwen inzetten
 - Vertraging van de sloopopgave bij stads- en wijkvernieuwing
 - Wegnemen weerstand makelaars tegen tijdelijke verhuur
 - Conditie vaststellen waaronder inzet leegkomende panden mogelijk wordt



4. Nieuwbouw

- Zoeken naar geschikte locaties, incl. tijdelijke huisvesting op universiteits-terrein
- Zoeken naar medefinanciers.

Haarlem

De Hogeschool INHOLLAND in Haarlem heeft bijna 5000 studenten. Ongeveer 1000 studenten wonen in Haarlem zelf op kamers, zo'n 750 studenten wonen daarbuiten. Totdat de pilot begon, bestond er in Haarlem geen echt beeld van de problematiek. Er bestaat geen gezamenlijk masterplan studenten-huisvesting. In Haarlem wordt het beheer van een studentencomplex gezien als een vak apart.

De pilot in Haarlem bestond uit drie concrete stappen.

1. Feiten en cijfers. De gemeente Haarlem heeft uitgebreid onderzoek gedaan naar de woonbehoefte van studenten in Haarlem.
2. De gemeente heeft uitgesproken zich niet te willen profileren als studentenstad maar als woonstad, waarin ook studenten kunnen wonen.
3. Gezamenlijk vaststellen probleem en vertalen in samenwerking. Er is een redelijk aanbod aan studentenhuysvesting. Wel kan de voorraad enigszins ververst wor-

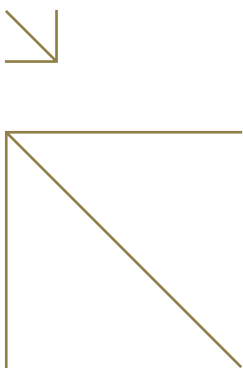
den. Dat gaat ook gebeuren via de verbouw van het voormalige HTS-gebouw. De wachttijden van studenten en het aantal inschrijvingen bij het Kamerburo lopen terug, 30% van de nieuwe studenten vindt al binnen een maand een kamer, 80% binnen een half jaar.

Conclusies:

- De meeste problemen zijn overzichtelijk
- Doorstroming van afgestudeerden moet beter
- Huidige plannen waaronder 150 eenheden in het oude HTS gebouw worden voortgezet
- Samenwerkende partners blijven in eigen kring zoeken naar kansen om de situatie rond studentenhuysvesting in Haarlem te verbeteren
- Indien zich mogelijkheden aandienen worden ad hoc maatregelen getroffen
- Eenmaal per jaar, voorafgaand aan het studiejaar, komen samenwerkende partners bij elkaar en bespreken de verwachte instroom van studenten

Tilburg

In Tilburg bestaat al enkele jaren een taskforce van de gemeente, universiteit, corporatie en de studentenorganisatie SAM, om structurele oplossingen te vinden voor de toenemende druk op de Tilburgse kamermarkt.



Het aantal binnen- en buitenlandse studenten groeide, terwijl de doorstroom van afgestudeerden stagneerde. Uit onderzoek was gebleken dat het tekort aan studentenkamers in 2006 zou oplopen tot 1800.

Maatregelen

1. Actieve benadering particuliere markt van verhuurders. Hiertoe is een Kamerwinkel ingesteld als platform voor vraag en aanbod en is een actieve wervingscampagne gestart van nieuwe hospita's.
2. Tijdelijke huisvesting in corporatiewoningen in Tilburgse herstructureringswijken, in voormalige COA-eenheden en onderzoek naar andere mogelijkheden voor tijdelijke woonconcepten.
3. Actief doorstroombeleid voor afgestudeerden o.a. door de inzet van specifieke contractvormen.
4. Realiseren van studenteneenheden door nieuwbouw en verbouw van bestaande gebouwen.
5. Specifiek programma van eisen nieuwbouw voor diverse doelgroepen. Herbestemming leegkomende complexen en stimulering wonen boven winkels voor studenten.

Specifieke vragen pilot

- hoe laten we zien dat we de gewenste resultaten boeken
- hoe betrekken we particuliere partijen bij het bieden van studentenhuisvesting
- hoe omzeilen we "showstoppers" bij de uitvoering van plannen

Conclusies pilot

- Er is nieuw elan in het proces gekomen
- De onderlinge samenwerking is verbeterd
- Er is bewuster contact gezocht met andere betrokkenen
- Er is een concrete imagocampagne richting particuliere verhuurders en hospita's gestart

Succesfactoren

- Het besef van gezamenlijk belang, ook bij de respectievelijke achterbannen
- Start met eenvoudige dingen, waardoor op korte termijn successen gemeld kunnen worden (de taskforce had studentenhuisvesting al op de agenda gezet)
- Het initiatief voor gezamenlijke aanpak ligt bij gemeente en corporaties en begint met een goede analyse van de problematiek
- Verzakelijking, korte lijnen en één aanspreekpunt per deelnemende organisatie



Wie kan wat doen?

De gemeente

- Regierol
- Bestuurlijk draagvlak
- Bijdrage aan onrendabele top
- Bijdrage aan kosten brandveiligheidsvoor-
schriften
- Kritische discussie over gebruiksvergunningen in monumentale panden: veiligheid boven bouwbesluit
- Duidelijke voorlichting over regelgeving (brandveiligheid, ruimtelijke procedures)
- Lokale regelgeving overeenstemmen
- Inventariseren locaties en gebouwen; ondersteuning bij ruimtelijke procedures en bouwregelgeving
- Eigenaren overtuigen van nut tijdelijke verhuur
- Subsidie voor (ver)bouw van utiliteitsgebouwen tot wooneenheden, heldere voorlichting hierover
- Stimuleringsregeling Wonen boven Winkels
- Imagocampagnes richting particuliere verhuurders en hospita's
- Lokaal akkoord tussen de gemeente en belangenvereniging particuliere verhuurders, waarin ook de certificering van verhuurpanden een plaats krijgt

De gespecialiseerde corporatie

- Samenwerking met reguliere corporaties (2 in 1 contracten, bemiddeling, beheer incasso)

- Contracten met reguliere corporaties over uitgestelde sloop bij herstructurering
- Functie voor particuliere verhuurders (incasso, verhuur, bemiddeling en beheer), evt. oprichting kamerwinkel
- Verbouw bejaardenhuizen, kantoren, scholen, ziekenhuizen, zusterflats, etc.
- Duidelijke contracten tijdelijke huisvesting

De reguliere corporatie

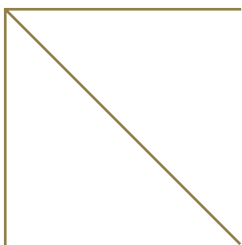
- Matchen / financiële ondersteuning gespecialiseerde corporatie
- Contacten met gespecialiseerde corporaties over uitgestelde sloop in herstructureringswijken
- Samenwerking met gespecialiseerde corporaties (2 in 1 contracten)

Particuliere aanbieders

- Oprichting belangenvereniging als gesprekspartner voor gemeente
- Lokaal akkoord met gemeente, o.a. over certificering verhuurpanden
- Beschikbaar stellen kamers piekperiode
- Oprichting maatschap of fiscale beleggingsinstelling met geld ouders

De onderwijsinstelling

- (Eventueel tijdelijk) betaalbaar beschikbaar stellen van grond en eigen lege gebouwen
- Adequate informatiestroom over aantallen verwachte nieuwe studenten



- Adequate informatiestroom over aantallen verwachte nieuwe buitenlandse studenten plus specifieke woonwensen buitenlandse studenten en uitwisselingsvoorwaarden

Studentenorganisaties

- Imago studenten verbeteren (woonstijl)
- Eigen verantwoordelijkheid m.b.t. veiligheid
- Meedenken over locaties
- Kwaliteitseisen duidelijk maken

De provincie

- Formeren aanjaagteam (jongeren-) en studentenhuisvesting
- Inventariseren locaties en panden in buurtgemeenten en andere steden in omgeving onderwijsinstellingen

Ministeries

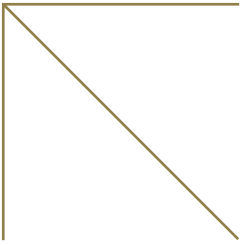
- Duidelijke voorlichting over rijksregelingen
- Stimuleren van gezamenlijke nieuwbouw projecten binnen de corporatiesector, bijvoorbeeld via Commanditaire Vennootschappen
- Invoering van wetgeving om 'campuscontracten' mogelijk te maken
- Aanpassing van de Leegstandwet waardoor de periode voor tijdelijke huurcontracten toeneemt van 3 tot 5 jaar
- Het tijdelijk ondersteunen van verdere verkenning naar de herbestemming van kantoorpanden en andere gebouwen voor

- onder meer studentenhuisvesting
- Het volgen op landelijk niveau van de woningmarktsituatie voor studenten
- Inzet leegkomende COA-gebouwen

Allen

- Samenwerken en aanspreken op verantwoordelijkheden
- Afspraken nakomen
- Tips locaties en leegkomende panden
- Netwerken





Meer informatie over huur en verhuur van kamers is te vinden op www.vrom.nl.
Het rapport over de pilots is onder "publicaties" te downloaden.

Aan deze teksten in deze brochure kunt geen rechten ontleen.

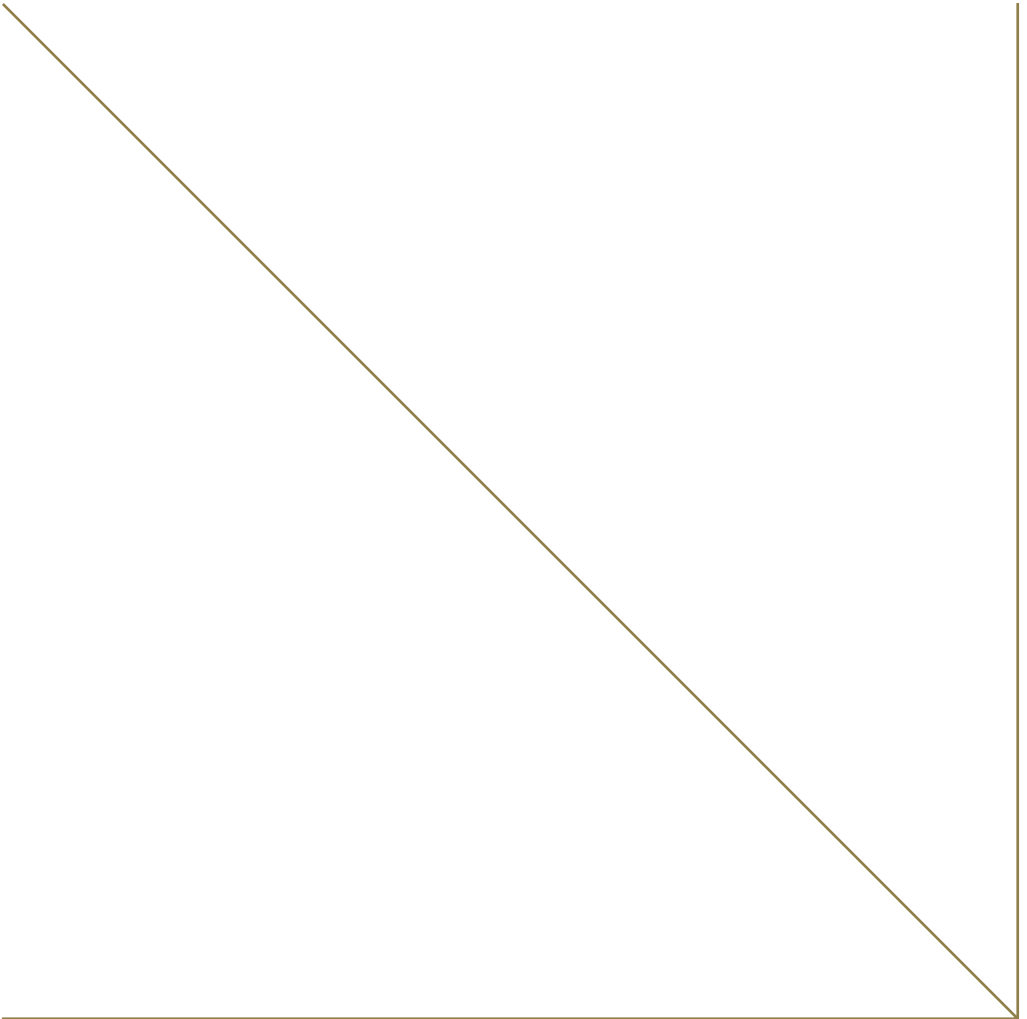


Dit is een publicatie van: **Ministerie van VROM**
→ Rijnstraat 8 → 2515 XP Den Haag → www.vrom.nl

Ministerie van VROM →

staat voor ruimte, wonen, milieu en rijksgebouwen. Beleid maken, uitvoeren en handhaven.

Nederland is klein. Denk groot.



Kenniscentrum Studentenhuisvesting

Ministerie van VROM
t.a.v.
Directoraat-Generaal Wonen / Directie Beleidsontwikkeling
Postbus 20951
2500 EZ DEN HAAG

depo Clwl
15/12; BRI

Utrecht, 13 augustus 2003

DGW/DBO			
ZAAKNR:			
2003082832			
VIA	DAT./PAR	KOPIE KENNIS	MEDEEH
TER BEHAND. AAN:			DAT. ONTV.
Bo			
BEHANDELD DOOR	DATUM	PARAAF	
	8/12	9	

Betreft: adviesronde conceptwetsvoorstel tot aanvulling opzeggingsgrond 'dringend eigen gebruik' bij studentenwoningen.

Geachte

Hierbij ontvangt u onze reactie op het concept-wetsvoorstel. Wij hopen dat onze opmerkingen en suggesties verwerkt worden in het definitieve wetsvoorstel dat aan het parlement ter besluitvorming wordt aangeboden.

Met vriendelijke groet,


Drs. G. Mul
Directeur Kences

Deelnemers binnen Kences zijn:
Acasa, Duwo, Hertog Hendrik van Lotharingen, SLS, SSH Nijmegen,
SSH Utrecht, SSH Wageningen, Wonen Midden Brabant

Reactie Kences op conceptwetsvoorstel tot aanvulling opzeggingsgrond 'dringend eigen gebruik' bij studentenwoningen

1. Algemeen

In het algemeen is Kences positief over het wetsvoorstel. Het wetsvoorstel biedt studentenhuysvesters extra mogelijkheden om specifieke studenteneenheden, die de studentenhuysvester als zodanig heeft aangewezen, effectief en efficiënt voor de doelgroep studenten in te zetten. De voorgestelde wijzigingen sluiten aan bij de jurisprudentie en creëren duidelijkheid naar de student, die een specifieke studentenwoning huurt. De kamer of woning wordt gehuurd voor de studieduur (en een periode waarin men de tijd krijgt om een andere woning te vinden).

Er is een 'brengplicht' zoals dat in de Memorie van Toelichting (MvT) wordt omschreven; de huurder moet zelf aantonen dat hij nog student is als voorwaarde om te kunnen blijven huren. Het niet (kunnen) nakomen van de plicht om een afschrift van inschrijving als student te overleggen is grond voor opzegging van het huurcontract. De minimale opzeggingstermijn van een half jaar is redelijk.

Op een aantal punten heeft Kences echter een aantal kanttekeningen, die met name te maken hebben met de toepasbaarheid van de nieuwe regelgeving in de praktijk. Het gaat om de volgende aandachtspunten:

- De voorwaarde van beschikbaarheid voor de gewezen student van passende woonruimte,
- De omschrijving van het begrip 'studentenwoning' en het begrip 'student'
- De controle op het 'student-zijn'.

Deze punten worden hieronder achtereenvolgens besproken.

2. Voorwaarde van beschikbaarheid

De opname van een nieuwe ontruimingsgrond in verband met dringend eigen gebruik is een grote vooruitgang voor een effectief gebruik van voor studenten bestemde woningen.

De voorwaarde van beschikbaarheid voor de gewezen student van passende woonruimte (lid 1, sub c, van artikel 7.247) blijft echter onverkort van kracht. Kences is van mening dat dit onnodige verwarring kan geven én verwachtingen bij de huurder kan scheppen.

Studentenhuysvesters labelen hun woonruimte als studentenhuysvesting en op grond van hun student-zijn krijgen de huurders voorrang boven anderen op de woningmarkt. Als de huurder afgestudeerd is, moet duidelijk zijn dat hij/zij plaats moet maken voor een volgende generatie studenten. De huurder dient zelf (vervolg)huysvesting te vinden en het moet volstrekt duidelijk

zijn dat hij/zij daarmee niet moet wachten tot het moment van afstuderen.

Die eigen verantwoordelijkheid voor het vinden van nieuwe woonruimte wordt benadrukt door de aard van het contract, waarin staat dat het om studentenwoonruimte gaat die gedurende de duur van de studie gehuurd kan worden. Die eigen verantwoordelijkheid wordt ook benadrukt door de eerder genoemde brengplicht, de bewijsplicht van het student zijn. En die eigen verantwoordelijkheid zal tot slot in de praktijk ook worden benadrukt door de studentenhuysvester die bij inschrijving/huur de student zal wijzen op de noodzaak zich in te schrijven en te oriënteren op de reguliere woningmarkt.

Zolang bovengenoemd artikel met betrekking tot de voorwaarde van beschikbaarheid van woonruimte van kracht is, kan bij huurders de indruk ontstaan dat zij nog wel even achterover kunnen leunen. Weliswaar is de bepaling 'in objectieve zin' geformuleerd (het is dus voldoende, dat blijkt dat de betrokken afgestudeerde elders woonruimte kan verkrijgen)

maar als de verhuurder dat aannemelijk moet maken, ligt de uiteindelijke bewijslast weer bij de studentenhuysvester.

Het is absoluut noodzakelijk om ook op dit punt helderheid te scheppen, dat de huurder zelf woonruimte dient te vinden, omdat het in essentie om een overeenkomst voor bepaalde tijd is. Ook hier kan aangesloten worden bij bestaande jurisprudentie. De Kantonrechter oordeelde al geruime tijd geleden (12 juni 1980) in een zaak tussen toenmalig verhuurder Stichting Delftse Studentenhuysvesting en een afgestudeerde huurder dat een beroep van deze afgestudeerde op de beschikbaarheid van passende woonruimte elders aangemerkt moeten worden *'als strijdig met de goede trouw'*. Daaraan voegde de kantonrechter toe: *'Immers verzoekster's taak (lees de SSH) zou onaanvaardbaar worden verzwaaard en wellicht zelfs onuitvoerbaar worden, indien verzoekster ten aanzien van studenten, aan wie zij voor de duur van een studie huysvesting heeft verschaaft, na afloop van de studie zou moeten doen blijken, dan dezen andere passende woonruimte kunnen verkrijgen.'*

Kences adviseert op grond van bovenstaande de voorwaarde van beschikbaarheid van passende woonruimte bij de ontruimingsgrond voor dringend eigen gebruik te laten vallen. (lid 1, sub c artikel 7.247 is niet van kracht)

3. Definities

- *Studentenwoning*

Terecht wordt in de MvT opgemerkt dat het bij studentenwoningen gaat om woonruimte die *geen* specifieke bouwtechnische kenmerken benodigd heeft om aangemerkt te kunnen worden als woonruimte die gebouwd is dan wel na de bouw geschikt gemaakt is om te gebruiken door studenten. Nadere inkadering is dus nodig om misbruik van de regeling en rechtsonzekerheid voor de huurder te voorkomen.

Kences vindt het echter geen goed idee om de inkadering verder vorm te geven door aan te geven dat het moet gaan om 'woonruimte (die) deel uitmaakt van een complex van voor studenten bestemde woningen'. Het is immers niet helder (juridisch) omschreven 'wat een complex van woningen' is. Dat geeft nodeloze onduidelijkheid, bijvoorbeeld voor studentenhuysvesters die stadspanden, specifiek aangewezen (en verbouwd) hebben als woonruimte (zelfstandig en onzelfstandig) voor studenten. Voldoet een hofje in de binnenstad met enkel onzelfstandige eenheden of één grachtenpand met 12 studentenkamers aan deze definitie? Of betekent 'een complex van woningen', dat het minstens om drie stadspanden op rij moet gaan?

De nadere inkadering wordt in het wetsvoorstel op andere manieren al voldoende vorm gegeven. Er is de verplichting om in de huurovereenkomst duidelijk op te nemen, dat het gaat om specifieke voor studenten bestemde woonruimte en om verhuur die tijdelijk is en gekoppeld is aan de studieduur en het student zijn. Samen met een verwijzing in de huurovereenkomst naar de statutaire doelstellingen van de toegelaten instellingen en/of het labelen van woonruimte bestemd voor studenten in prestatieafspraken met de gemeente geeft dat een voldoende duidelijkheid.

Een ander praktisch punt is, dat studentenhuysvesters in toenemende mate specifieke woonruimte voor studenten namens andere eigenaren in beheer nemen. Het gaat dus niet alleen om woonruimte 'in eigendom van'.

Kences adviseert op basis van bovenstaande het begrip 'complex' te laten vervallen en ook woonruimte, die in beheer is gegeven bij studentenhuysvesters onder de regeling te laten vallen. De wijziging onder d. lid 1 zou kunnen luiden:

'Lid 1. die woonruimte toebehoort aan of in beheer is bij een instelling als bedoeld in artikel van de Woningwet, welke instelling (mede) ten doel heeft de verstrekking van woonruimte aan studerende zoals in de aanhef sub d omschreven.'

Studenten

Voor studentenhuysvesters maakt het niet uit of studenten die woonruimte zoeken studeren aan een universiteit, een HBO of een MBO. De voorgestelde beperking van de opzeggingsgrond voor dringend eigen gebruik tot de studenten die zijn ingeschreven bij de instellingen van wetenschappelijk en hoger onderwijs leidt nodeloos tot rechtsongelijkheid en is in de praktijk onwerkbaar. Moeten studentenhuysvesters afgestudeerde MBO-studenten laten zitten op hun kamers, terwijl de buurman-huurder moet vertrekken omdat deze afgestudeerd is aan de universiteit? Of moeten studentenhuysvesters MBO-studenten niet meer huysvesten in specifieke studentenwoonruimte, omdat voor hen de opzeggingsgrond niet geldt?

Kences adviseert geen onderverdeling te maken in de categorieën studenten. De wijziging onder d: zou kunnen luiden:

'Het verstrekken van woonruimte aan studerende die zijn ingeschreven aan een instelling voor hoger of wetenschappelijk onderwijs als bedoeld in de Wet op het wetenschappelijk onderwijs, dan wel aan instellingen voor voortgezet middelbaar onderwijs dan wel hoger beroepsonderwijs, een en ander zoals omschreven in de Wet (nader invullen), indien:'

4. De controle op het student zijn

Al eerder is aangegeven dat er in het wetsvoorstel een 'brengplicht' is. De huurder moet zelf aantonen dat hij nog student is als voorwaarde om te kunnen blijven huren. Het niet (kunnen) nakomen van de plicht om een afschrift van inschrijving als student te overleggen is grond voor opzegging van het huurcontract. Kences vindt de introductie van deze brengplicht een goede zaak. Op dit moment is het niet altijd goed mogelijk te controleren of huurders nog daadwerkelijk studeren. In elk geval is medewerking van de universiteit noodzakelijk en deze zijn soms terughoudend in het leveren van gegevens op grond van privacywetgeving.

Kences pleit er echter voor de wijze van controle vrij te laten. In het huidige wetsvoorstel gaat het om één controlemoment bij de start van het studiejaar. Dat leidt echter tot een piekbelasting van de werkorganisatie in een periode dat er toch al veel extra werkzaamheden zijn in verband met de start van het studiejaar. Bovendien leidt het ertoe dat een student die bijvoorbeeld in oktober 2003 afstudeert, uiterlijk pas in juni 2005 !! zijn woonruimte hoeft te verlaten. (controle 1 september 2004, 1 december drie maanden geen reactie, 1 juni einde zes maanden opzeggingstermijn)

Kences adviseert de wijze van controle/brengplicht vrij te laten, afhankelijk van de lokale situatie . De wijziging onder d. lid 3 zou kunnen luiden:

'Uit de gegevens van de onderwijsinstelling is gebleken dat de student/huurder de studie heeft beëindigd dan wel indien de huurder van de opgezegde de huurder in het kader van periodieke controles, niet heeft voldaan aan de oproep van verhuurder tot het verstrekken van een bewijs van zijn inschrijving met betrekking tot het volgen van een studie (voor het lopende studiejaar) en na gedane sommatie in die weigering heeft volhard.'

WR, Tijdschrift voor Huurrecht, Het campuscontract

[Klik hier om het document te openen in een browser venster](#)

Vindplaats:	WR 2006, 101	Bijgewerkt tot:	01-10-2006
Auteur:	T.A. Nieuwenhuijsen		-

Het campuscontract ^[1]

Inleiding

Op 15 juli 2006 is het nog in 2003 ingrijpend herziene huurrecht opnieuw gewijzigd. Het gaat om een bijzondere verruiming van de opzegingsgrond 'dringend eigen gebruik' (art. 7:274 lid 1 onder c BW), bedoeld om huurcontracten met studenten mogelijk te maken die beëindigd kunnen worden als ook de studie wordt beëindigd, de zogenoemde 'campuscontracten'. De regeling is neergelegd in een nieuw art. 7:274 lid 4 BW. Voor ik de regeling bespreek wil ik eerst even stilstaan bij de bijzondere geschiedenis van het campuscontract, die tot deze wetswijziging heeft geleid.

De geschiedenis van het campuscontract

Vanaf de jaren zeventig van de vorige eeuw beginnen studentenhuisvesters incidenteel rechtszaken tegen zittende huurders die reeds waren afgestudeerd maar niet doorstroomden en op die manier de kamers bezet hielden, waarvan de instellingen voor studentenhuisvesting vonden dat ze bestemd waren voor studenten. Zo verzoekt de Stichting Delftse Studentenhuisvesting in 1979 om beëindiging van de huurovereenkomst met een sinds een jaar afgestudeerde ingenieur. De Stichting heeft opgezegd op drie gronden: (1) de huurder zou zich niet gedragen zoals een goed huurder betaamt door na beëindiging van de studie niet te vertrekken, (2) uit de aard van de overeenkomst zou volgen dat de huurder na beëindiging van de studie zou vertrekken en (3) de stichting heeft de woonruimte dringend nodig voor eigen gebruik, namelijk voor toewijzing aan een andere student, haar statutaire doelstelling. De kantonrechter wijst het verzoek toe in een wat ambivalent gemotiveerde uitspraak (Ktr. Delft 12 juni 1980, *Prg.* 1980, 1524, met een kritische noot van mr. T.J. Kranenburg ^[2]). Zowel de tweede als de derde door de stichting aangevoerde beëindigingsgrond lijkt te worden gehonoreerd. Het beroep van de huurder op de eis dat passende vervangende huisvesting beschikbaar dient te zijn, zoals de wet ook toen bepaalde, wordt door de rechter in strijd geacht met de goede trouw en gepasseerd.

Op vordering van de plaatselijke Stichting Studentenhuisvesting beëindigt kantonrechter Nijmegen de huurovereenkomst met een inmiddels 42-jarige huurder die al 13 jaar niet meer studeert (Ktr. Nijmegen 14 juni 1996, *WR* 1997, 13). De Stichting heeft opgezegd met een beroep op dringend eigen gebruik. Zij maakt voldoende aannemelijk dat er dringende behoefte is aan het soort woonruimte dat de huurder bezet houdt voor de doelgroep. Omdat de rechter de vordering van de Stichting ook toewijsbaar acht op de grond dat het beroep op huurbescherming van de huurder in dit geval naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid geen stand kon houden, wijst hij het verzoek van de huurder om een tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten af.

Minder succesvol zijn de instellingen die huurcontracten voor de duur van de studie sluiten en zich er op beroepen dat deze overeenkomsten een gebruik van woonruimte betreffen dat naar zijn aard van korte duur is (Rb. Breda 23 maart 1979, *Prg.* 1979, 1407 ^[3], HC Maastricht 2 augustus 1993, *WR* 1994, 13). Studie is onvoldoende 'ongewoon' en duurt ook te lang om een beroep op deze integrale uitzondering te kunnen rechtvaardigen. Ongetwijfeld speelt daarbij een rol dat een (succesvol) beroep op deze uitzondering meebrengt dat ook de huurprijsregelgeving niet van toepassing is. Dat is ongewenst. Immers, niet valt in te zien waarom een student die bescherming zou moeten missen, ook al zou hij bij beëindiging van de studie moeten vertrekken.

Opmerkelijk is dat er lange tijd weinig vervolg is gekomen op de Delftse uitspraak uit 1980. Institutionele studentenhuisvesters hebben er weinig mee gedaan. Ontbrak het aan urgentie, wat de doorstroming betreft? Dat is

toch bijna niet denkbaar gezien het jaarlijkse tekort aan studentenkamers? Of was het de tijdgeest? Gedwongen verhuizen, dat ging misschien te ver. Voorzover mij bekend is er door de studentenhuisvesters tot 1997 geen actie ondernomen om deze wijze van doorstroming in structureel beleid om te zetten.

DUWO, ontwikkelaar van het campuscontract

Dat verandert in 1997. Stichting DUWO, de rechtsopvolger van de Stichting Delftse Studentenhuisvesting, begint in 1997 binnen een aantal wooncomplexen voor het eerst structureel te werken met contracten, waarin bepalingen zijn opgenomen die beogen doorstroming na beëindiging van de studie te bewerkstelligen. Het gaat om complexen die zijn gebouwd op door de TU Delft verkochte grond, waarbij de TU heeft bedongen dat verhuur, ook op termijn, aan studenten van de TU dient plaats te vinden. In de contracten is onder meer het volgende opgenomen:

- 4.3. Het is huurder bekend dat het gehuurde deel uitmaakt van een complex woonruimten dat uitdrukkelijk is bestemd voor de huisvesting van studenten aan de TU-Delft en dat de tot het complex behorende woningen, waaronder het gehuurde, uitsluitend worden verhuurd aan woningzoekenden die als student zijn ingeschreven aan de TU-Delft.
- 4.4. Het is huurder bekend dat verhuurder een actief doorstromingsbeleid voert, erop gericht om het complex zoveel mogelijk en blijvend te laten beantwoorden aan zijn bestemming voor de huisvesting van studenten.
- 4.5. In geval huurder gedurende de huurtijd op enig moment zijn studie aan de TU-Delft beëindigt, verklaart hij zich bereid om actief mee te werken aan de realisering van het in het vorige lid bedoelde doorstromingsbeleid door zich maximaal in te spannen om binnen zes maanden na beëindiging van zijn studie vervangende woonruimte te vinden en de huurovereenkomst met Duwo te beëindigen.
- 4.6. De in het vorige lid bedoelde inspanning zal huurder onder meer leveren door zich, voorzover binnen de geldende woonruimteverdelingsregels mogelijk is, actief als woningzoekende op te stellen.
- 4.7. Indien huurder de huurovereenkomst in het geval als bedoeld in het vierde lid niet tijdig door opzegging heeft beëindigd tegen het einde van de zesde maand na de beëindiging van zijn studie, zal Duwo de huurovereenkomst opzeggen en zo nodig beëindiging van de overeenkomst vorderen.

Met deze bepalingen probeert DUWO de weg te effenen voor zonodig een opzegging op grond van dringend eigen gebruik. De inzet daarbij is dat de rechter geen al te hoge eisen zal stellen aan de beschikbaarheid van vervangende huisvesting. Die heeft DUWO niet te bieden en die is ook niet gemakkelijk te verkrijgen. Verder zou er geen tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten moeten worden toegewezen, want dan worden de kosten van dit doorstromingsbeleid onaanvaardbaar hoog. De bewonersorganisatie van DUWO protesteert tegen de 'campuscontracten'. Men is het vooral niet eens met de termijnen en met het feit dat er geen vervangende huisvesting wordt aangeboden. Het komt tot een procedure ex art. 6:240 BW (abstracte toetsing algemene voorwaarden op initiatief van belangenorganisatie). De bewonersorganisatie eist dat de clausele nietig verklaard zal worden.

In het arrest van 20 december 2002 van Hof 's-Gravenhage (*NJ* 2003, 2005; *WR* 2003, 35) wijst het hof de eisen af. Het hof overweegt dat het vijfde lid de indruk kan wekken dat de huurder zich bij voorbaat akkoord verklaart met beëindiging van de huurovereenkomst binnen zes maanden na beëindiging van de studie, zoals de bewonersorganisatie had aangevoerd. Maar uit de context, en met name de leden 6 en 7, wordt duidelijk dat de overeengekomen medewerking bestaat uit het zich actief opstellen als woningzoekende. Niet valt in te zien waarom niet in redelijkheid van een huurder kan worden verlangd, dat hij zich inspant om andere woonruimte te vinden, wanneer hij niet langer tot de doelgroep hoort. De wettelijke regeling voor beëindiging blijft in volle omvang gelden, zo overweegt het hof.

DUWO/Haegens ⁴¹

DUWO houdt strikt de hand aan het campuscontract. Wie niet langer studeert wordt aangeschreven. Deze actieve benadering werkt. Het komt pas in 2004 voor het eerst tot een procedure. De kantonrechter overweegt:

- 4.3. Onweersproken is dat er jaarlijks grote kamernood onder de TU-studenten is en dat voor het onderhavige complex grote belangstelling onder de TU-studenten bestaat. Gelet op deze omstandigheden is aannemelijk dat Duwo de woonruimte van Haegens dringend nodig heeft voor

- eigen gebruik, daaronder mede te verstaan het gebruik door de studenten wier belangen Duwo dient.
- 4.4.** Deze dringende noodzaak moet ook zodanig worden geacht dat van Duwo niet kan worden gevergd dat de huurovereenkomst wordt verlengd. Het belang van Duwo bij een goede doorstroming van huurders is, mede gelet op de doelstelling van Duwo en haar verplichtingen ten opzichte de TU, bij het bestaan van grote schaarste op de woningmarkt evident. Daartegenover staat het belang van Haegens bij voortdurend huurgenot, maar in de gegeven omstandigheden is dit belang van Haegens niet zodanig dat het belang van Duwo daarvoor moet wijken.

De kantonrechter overweegt verder dat DUWO genoegzaam heeft aangetoond dat Haegens woonruimte elders zou kunnen verkrijgen en is van oordeel dat Haegens te weinig aanknopingspunten heeft gegeven voor de conclusie dat een vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten toewijsbaar is. Maar de kwetsbaarheid van het doorstromingsbeleid blijft natuurlijk vrij groot, zolang de eis van andere passende huisvesting blijft bestaan en er een tegemoetkoming in de kosten kan worden toegewezen.

Overleg over wettelijke regeling

De institutionele studentenhuisvesters beseffen dat. Hun belangenorganisatie de Stichting Kences (een samenwerkingsverband van negen studentenhuisvesters) voert in 2001 overleg met het ministerie van VROM over de nijpende situatie in de studentenhuisvesting. Eén van de oplossingen voor het kamertekort ziet men in de wettelijke verankering van het campuscontract. In 2002 vindt Kences de minister bereid om een wetsvoorstel voor te bereiden. Het voorstel wordt opgesteld met inbreng van onder meer Kences en in 2004 ingediend bij de Tweede Kamer. [\[5\]](#) Zoals gezegd is het inmiddels aangenomen en ingevoerd.

Hoewel de wet is bedoeld om doorstroming te bevorderen in alle studentenwoningen en niet alleen in die gelegen op een campus, is de term 'campuscontract' inmiddels een vast begrip geworden om de huurovereenkomst mee aan te duiden die onder het bereik van de nieuwe regeling valt.

Art. 7:274 lid 4 BW, het begrip 'eigen gebruik'

De wetgever heeft aangeknoopt bij de praktijk. Het campuscontract, zoals door DUWO ontwikkeld, laat de huurbescherming van studenten voor een belangrijk deel intact. In het contract wordt vastgelegd dat de woonruimte alleen voor studenten is bestemd en dat de huurder, die niet meer studeert, binnen zes maanden moet vertrekken. Doet hij dat niet, dan kan de verhuurder opzeggen op grond van 'dringend eigen gebruik' (art. 7:274 lid 1 onder c BW). De huurbescherming komt daarbij volledig tot zijn recht, want als de ex-student met de opzegging niet instemt, kan alleen de rechter de huurovereenkomst op vordering van de verhuurder beëindigen.

Hoe heeft de wetgever het geregeld? Aan art. 7:274 BW is, onder vernummering van de leden 4 en 5 tot 5 en 6, een nieuw lid 4 toegevoegd. Deze bepaling luidt als volgt:

4. Onder eigen gebruik in de zin van lid 1 onder c, wordt bovendien mede begrepen het verstrekken van woonruimte aan een student, indien:
- °. die woonruimte krachtens de huurovereenkomst bestemd is voor studenten, als bedoeld in dit lid;
 - °. 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
 - °. 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 beroepsopleidingen 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.

Ook de wetgever laat de huurbescherming dus zoveel mogelijk intact. Wel stelt hij buiten kijf dat onder ' *eigen gebruik*' zoals bedoeld in art. 7:274 lid 1 onder c BW ook valt het verstrekken van woonruimte aan een student,

mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- de verhuurde woonruimte moet krachtens huurovereenkomst bestemd zijn voor uitsluitend studenten;
- de huurder is geen student meer (kan geen bewijs van inschrijving overleggen);
- in de huurovereenkomst moet zijn bepaald dat de woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst weer aan een student wordt verhuurd.

Daarnaast bepaalt de wet dat in art. 7:274 lid 1 onderdeel c BW, de woorden 'en tevens blijkt dat de huurder andere passende woonruimte kan verkrijgen' worden vervangen door: 'en tevens blijkt dat de huurder, met uitzondering van de huurder, bedoeld in lid 4, andere passende woonruimte kan verkrijgen'.

Zou de wetgever deze uitzondering niet gemaakt hebben dan had deze eis een groot praktisch beletsel gevormd om de doorstroming op gang te krijgen.

Welke bescherming hebben huurders onder het 'campuscontract'?

Zoals hierboven bleek, heeft de wetgever alleen bepaald dat (onder bepaalde voorwaarden) onder het begrip 'eigen gebruik' ook het verstrekken van woonruimte aan een student kan vallen.

Dat betekent niet dat een huurder, die geen student meer is, vanaf dat moment alle huurbescherming kwijt is. Het betekent alleen dat de verhuurder gebruik kan maken van de opzeggingsgrond 'dringend eigen gebruik', als bedoeld in art. 7:274 lid 1 onder c BW. Over het begrip 'eigen gebruik' is dan geen discussie meer mogelijk, maar over het element 'dringend' natuurlijk wel. Dat staat in de belangenafweging ter beoordeling van de rechter. Het gaat er immers om dat:

de verhuurder aannemelijk maakt dat hij het verhuurde zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik (...), dat van hem, de belangen van beide partijen en van onderhuurders naar billijkheid in aanmerking genomen, niet kan worden gevegd dat de huurovereenkomst wordt verlengd

(vergelijk art. 7:274 lid 1 onder c BW).

Zo blijft de bescherming van de huurder voor een belangrijk deel intact. Stel bijvoorbeeld dat er op enig moment nauwelijks nog kamernood bestaat. Dan zou de huurder (ex-student) die wordt opgezegd om plaats te maken voor een nieuwe student kunnen stellen dat de verhuurder een onvoldoende dringend belang heeft. De rechter kan dan de overeenkomst verlengen, voor bepaalde of onbepaalde tijd. Zodra er wel weer kamernood is, kan natuurlijk in beginsel opnieuw worden opgezegd met gebruikmaking van deze opzeggingsgrond.

De wetgever heeft wel de eis laten vallen dat moet blijken dat de huurder andere passende woonruimte kan verkrijgen. De achterliggende gedachte daarbij is dat de betreffende huurder/student bij het aangaan van de overeenkomst weet waar hij aan toe is. Hij heeft de huurovereenkomst immers gesloten om tijdens zijn studie woonruimte te hebben. Het nadien niet verkrijgen van passende woonruimte mag dan geen beletsel vormen. In de rechtspraak is wel geoordeeld dat een beroep op het ontbreken van beschikbaarheid van andere passende woonruimte in strijd is met de redelijkheid en billijkheid. Het is overigens juist dit punt dat door de tegenstanders van het campuscontract wordt benadrukt: zolang er onvoldoende 'starterswoningen' zijn om naar door te stromen, zou in hun optiek de zittende huurder beschermd moeten worden. Opmerkelijk is dat bij de totstandkoming van de wet geen aandacht is besteed aan de tegemoetkoming in verhuis- en herinrichtingskosten van art. 7:275 BW. Het is dus aan de rechter overgelaten of hij in dit soort gevallen van zijn bevoegdheid gebruik wil maken.

Krachtens de huurovereenkomst bestemd voor studenten

Het vierde lid vindt alleen toepassing indien de student een woonruimte bewoont die 'krachtens huurovereenkomst bestemd is voor de huisvesting van studenten als bedoeld in dit lid'. Daar moet dus bij het opstellen van de huurovereenkomst rekening mee worden gehouden.

De wet geeft een duidelijke definitie van het begrip student:

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 beroepsopleidingen 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

Uit de wetsgeschiedenis blijkt dat de wetgever bewust voor een ruime definitie heeft gekozen en geen onderscheid heeft willen maken tussen voltijds- en deeltijdstudenten. Omwille van de eenvoud en de uniformiteit is er evenmin onderscheid gemaakt tussen studenten aan bekostigde en aangewezen instellingen van hoger onderwijs. De huurder dient jaarlijks op verzoek van de verhuurder een bewijs van inschrijving te overleggen. Hij moet dat doen binnen drie maanden nadat hem daarom schriftelijk is verzocht. Uitdrukkelijk overwogen is dat het hier een 'brengplicht' betreft: blijft tijdige overlegging achterwege dan mag de verhuurder daaruit de conclusie trekken dat de huurder niet langer is ingeschreven.

Overige eisen huurovereenkomst

Behalve dat de woonruimte bestemd moet zijn voor de huisvesting van studenten moet in de huurovereenkomst ook zijn bepaald dat de verhuurder de woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student als bedoeld in art. 7:274 lid 4 BW zal worden verhuurd. Dat is begrijpelijk, want zou dat niet gebeuren dan komt de materiële rechtvaardiging van de doorstroming te vervallen.

Een directe sanctie is in de wet niet opgenomen. In de Tweede Kamer zijn vragen gesteld over mogelijk misbruik van de regeling. De regering heeft daarop geantwoord dat de sanctie van art. 7:276 BW in haar ogen misbruik in voldoende mate zal kunnen voorkomen.

Overgangsrecht

De regeling heeft onmiddellijke werking, maar werkt natuurlijk alleen bij huurovereenkomsten die aan de vereisten voldoen. Dat zal niet altijd het geval zijn. In dat geval kan, zo vermeldt de memorie van toelichting, langs de weg van het doen van een redelijk aanbod alsnog worden bereikt dat het beding in de overeenkomst wordt opgenomen. Dit standpunt roept wel wat vragen op. We zagen al dat ook vóór de wetwijziging een beroep op dringend eigen gebruik voor doorstromingsdoeleinden kan slagen. Dan lijkt de omslachtige weg van het redelijk aanbod wat overdreven. Of lopen verhuurders dan het gevaar van afwijzing, omdat er nu immers een expliciete regeling is getroffen (en de betreffende huurovereenkomst niet aan de eisen voldoet)?

Samenvatting

De wetgever heeft geregeld dat het verstrekken van woonruimte aan studenten een 'eigen gebruik' in de zin van art. 7:274 lid 1 onder c BW oplevert, als die woonruimte (1) krachtens huurovereenkomst is bestemd voor studenten én (2) in de overeenkomst is bepaald dat de verhuurder de woonruimte, na beëindiging van de lopende huurovereenkomst, opnieuw verhuurt aan een student. Opzegging op deze grond is alleen mogelijk als de huurder niet binnen drie maanden na schriftelijk verzoek daartoe van de verhuurder een kopie van een inschrijvingsbewijs kan laten zien.

De huurbescherming blijft verder intact. De rechter moet dus een belangenafweging maken als de ex-student niet instemt met de beëindiging. Daarbij hoeft niet te blijken dat andere passende woonruimte beschikbaar is; die eis, die normaal gesproken wel bij opzegging op grond van dringend eigen gebruik geldt, heeft de wetgever met zoveel woorden buiten spel gezet.

Wel is denkbaar dat de rechter een tegemoetkoming in verhuis- en herinrichtingskosten toewijst. Dat is een discretionaire bevoegdheid, die door de wetgever niet buitenspel is gezet. Als rechters dat in de praktijk zouden doen, verliest het campuscontract vermoedelijk een deel van zijn effectiviteit. Met dezelfde argumenten waarmee de wetgever de eis dat passende vervangende woonruimte kan worden verkregen heeft laten vallen, zal de verhuurder in voorkomende gevallen kunnen betogen dat voor een dergelijke tegemoetkoming geen aanleiding is: de student wist waar hij aan begon, toen hij een campuscontract aanging.

Voetnoten

Voetnoten

- [1] Wet van 1 juni 2006 tot wijziging van art. 274 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (teneinde doorstroming in voor studenten bestemde woonruimten te bevorderen), *Stb.* 2006, 270, wetsontwerp 29 707.
- [2] Op deze zaak was het huurrecht woonruimte van toepassing zoals dat vóór 1 juli 1979 gold.
- [3] Op deze zaak was het huurrecht woonruimte van toepassing zoals dat vóór 1 juli 1979 gold.
- [4] Ktr. Delft 3 maart 2005, *WR* 2005, 92.
- [5] *Kamerstukken II* 2003/04, 29 707 nr. 1 en 2.

Handleiding bij het gebruik van het CAMPUSCONTRACT

Hoofdstuk 1 Inleiding

Een van de onderdelen van de belangenbehartiging door Kences in de afgelopen jaren is het wettelijk laten borgen van het campuscontract.

Het voorstel daartoe is op 1 november 2005 bijna unaniem aangenomen door de Tweede Kamer en vervolgens op 30 mei 2006 als hamerstuk afgedaan door de Eerste Kamer. Politiek gezien bestaat er dus een groot draagvlak voor het campuscontract.

De wet is op 15 juli 2006 in werking getreden.

De betrokken ministers hebben tijdens de parlementaire behandeling aangegeven dat er "een belangrijke rol [is] weggelegd voor de brancheorganisaties van met name de sociale verhuurders (de brancheorganisatie voor woningcorporaties, Aedes, en het Kenniscentrum Studentenhuisvesting, Kences) door bijvoorbeeld een model- "campuscontract" beschikbaar te stellen". Aedes heeft als eerste de handschoen opgenomen door eind 2004 model-bepalingen op haar site te plaatsen. De Kences-projectgroep Woondiensten heeft daarnaast het wetsvoorstel bestudeerd, waarbij ook juridisch advies ter zake is ingewonnen, met het oog op het ontwikkelen van deze handleiding voor het gebruik van het campuscontract. Als bijlagen zijn bij de handleiding opgenomen een model-campuscontract, model-huurovereenkomst voor niet-studenten en model-opzegbrief.

Hoofdstuk 2 Ontstaan Campuscontract

Sinds de jaren zeventig zijn er door studentenhuisvesters rechtszaken aangespannen tegen zittende huurders die reeds waren afgestudeerd maar niet doorstroomden en op die manier de kamers bezet hielden die bestemd waren voor studenten.

In de jaren negentig begonnen studentenhuisvesters op grote schaal in het huurcontract vast te leggen dat een student de woning na afstuderen of staken van de studie moest verlaten. Die huurcontracten werden 'campuscontracten' genoemd.

In 2001 voerde het ministerie van VROM overleg met Kences over de nijpende situatie in de studentenhuisvesting. De partijen spraken af om in een gemeentelijke pilot op een rij te krijgen welke creatieve oplossingen vanuit de verschillende invalshoeken kunnen worden aangedragen. Dat is gelukt. De partijen erkenden het probleem van de tekorten in de studentenhuisvesting en verklaarden zich ook gezamenlijk verantwoordelijk om tot een oplossing te komen. Een van die oplossingen is de invoering van een campuscontract. In 2002 bleek dat de minister van VROM het campuscontract landelijk wilde invoeren. Het definitieve wetsvoorstel is opgesteld mede met inbreng van Kences en in 2004 ingediend bij de Tweede Kamer. Zoals in de inleiding vermeld, is het voorstel eind 2005 door de Tweede en in de lente van 2006 door de Eerste Kamer aangenomen, om vervolgens in de zomer van dat jaar van kracht te worden. Nu het campuscontract dus een wettelijke basis heeft gekregen, heeft Kences deze handleiding opgesteld.

Hoewel de wet is bedoeld om doorstroming te bevorderen uit alle studentenwoningen en niet alleen uit die gesitueerd op een campus, wordt nog steeds de term campuscontract gehanteerd omdat die term inmiddels een vast begrip geworden is.

Hoofdstuk 3 Artikel 7:274 lid 4

3.1 Tekst van de wet; het begrip 'eigen gebruik'

De regeling die de wetgever heeft bedacht voor het 'campuscontract' is betrekkelijk eenvoudig. De wetgever heeft aangeknoopt bij de praktijk. Het campuscontract dat in de huidige praktijk reeds wordt gehanteerd, laat de huurbescherming van studenten eigenlijk volledig intact. Het enige dat in het contract wordt vastgelegd is dat de betreffende student weet dat de woonruimte alleen voor studenten is bestemd en dat hij geacht wordt op te zeggen binnen zes maanden nadat hij die status om wat voor reden dan ook (afstuderen; staken studie) is kwijtgeraakt. Doet hij dat niet dan zal de verhuurder opzeggen, gebruik makend van de opzeggingsgrond 'dringend eigen gebruik' zoals opgenomen in artikel 7:274 lid 1 onder c van het Burgerlijk Wetboek (BW), zo bepaalt het contract.

De huurbescherming komt daarbij volledig tot zijn recht, want als de ex-student met de opzegging niet instemt, kan alleen de rechter de huurovereenkomst op vordering van de rechter beëindigen. Uit de rechtspraak van de laatste jaren blijkt dat de rechter daartoe bereid is in het belang van de doorstroming. Bovendien stelt de rechter in een dergelijke situatie niet al te hoge eisen aan de voorwaarde dat gebleken moet zijn dat de huurder passende vervangende woonruimte kan verkrijgen en kent hij ook geen tegemoetkoming toe in verhuis- en herinrichtingskosten. Beide laatste voorwaarden zouden het campuscontract praktisch gezien min of meer illusoir kunnen maken: studentenhuisvesters hebben vaak geen andere, vervangende woningen die ze zouden kunnen aanbieden en op grote schaal verhuiskostenvergoedingen betalen zou veel te veel geld kosten.

Als de rechter dit soort beslissingen al bereid is te nemen, waarom dan nog een wetwijziging? Allereerst vergt het wetgevingsproces tijd en loopt het dus haast per definitie achter op de praktijk. Daarnaast verstevigt een wettelijke regeling de positie van de studentenhuisvesters natuurlijk aanzienlijk. Het principe van doorstroming na beëindiging studie komt daarmee buiten kijf te staan.

Hoe heeft de wetgever het geregeld? Als gezegd: simpel. Aan artikel 7:274 BW wordt, onder vernummering van de leden 4 en 5 tot 5 en 6, een nieuw lid 4 ingevoegd. Die bepaling gaat als volgt luiden:

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 beroepsopleidingen 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.

Daarnaast bepaalt de wet dat in artikel 7:274 lid 1, onderdeel c, de woorden “*en tevens blijkt dat de huurder andere passende woonruimte kan verkrijgen*” worden vervangen door: “*en tevens blijkt dat de huurder, met uitzondering van de huurder, bedoeld in lid 4, andere passende woonruimte kan verkrijgen*”.

Ook de wetgever laat de huurbescherming zoveel mogelijk intact. Wel stelt hij buiten kijf dat onder ‘*eigen gebruik*’ zoals bedoeld in 7:274 lid 1 onder c ook valt het verstrekken van woonruimte aan een student. Dan moet wel aan een aantal voorwaarden zijn voldaan:

- a. de verhuurde woonruimte moet bestemd zijn voor uitsluitend studenten (zie paragraaf 3.3);
- b. de huurder is geen student meer (kan geen bewijs van inschrijving overleggen, zie paragraaf 3.4);
- c. in de huurovereenkomst moet zijn bepaald dat de woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst weer aan een student wordt verhuurd (zie paragraaf 3.6).

Door de wijziging van de tekst van artikel 274 lid 1 onder c bewerkt de wetgever dat bij een opzegging op grond van ‘*dringend eigen gebruik*’ in een situatie als bedoeld in het vierde lid niet hoeft te blijken dat andere passende woonruimte beschikbaar is. Voordat we nader ingaan op de nieuwe regeling en in het bijzonder op de voorwaarden waaronder van die regeling gebruik kan worden gemaakt, gaan we eerst nog even wat dieper in op de huurbescherming.

3.2 Hoe zijn huurders onder het campuscontract beschermd?

Zoals hierboven bleek, heeft de wetgever alleen bepaald dat (onder bepaalde voorwaarden) onder het begrip ‘*eigen gebruik*’ ook het verstrekken van woonruimte aan een student kan vallen.

Dat betekent niet dat een huurder, die geen student meer is, vanaf dat moment alle huurbescherming kwijt is. Het betekent alleen dat de verhuurder gebruik kan maken van de opzeggingsgrond ‘*dringend eigen gebruik*’, als bedoeld in artikel 7:274 lid 1 onder c om de woning leeg te krijgen om daarin weer een nieuwe student te huisvesten. Over het begrip ‘*eigen gebruik*’ is dan geen discussie meer mogelijk, maar over het element ‘*dringend*’ natuurlijk wel. Dat staat in de belangenafweging ter beoordeling van de rechter. Het gaat er immers om dat:

‘de verhuurder aannemelijk maakt dat hij het verhuurde zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik (...), dat van hem, de belangen van beide partijen en van onderhuurders naar billijkheid in aanmerking genomen, niet kan worden gevegd dat de huurovereenkomst wordt verlengd’ (vergelijk artikel 7:274 lid 1 onder c).

Dat houdt de bescherming van de huurder voor een belangrijk deel intact. Stel bijvoorbeeld dat er op enig moment helemaal geen kamernood meer bestaat. Dan zou de huurder (ex-student) die wordt opgezegd om plaats te maken voor een nieuwe student kunnen stellen dat de verhuurder een onvoldoende dringend belang heeft. De rechter kan dan de overeenkomst verlengen, voor bepaalde of onbepaalde tijd. Zodra er wel weer kamernood is, kan natuurlijk in beginsel opnieuw worden opgezegd met gebruikmaking van deze opzeggingsgrond.

De wetgever heeft wel de eis laten vallen dat moet blijken dat de huurder andere passende woonruimte kan verkrijgen. De achterliggende gedachte daarbij is dat de betreffende huurder/student bij het aangaan van de overeenkomst weet waar hij aan toe is. Hij heeft de huurovereenkomst immers gesloten om tijdens zijn studie woonruimte te hebben. Het nadien niet verkrijgen van passende woonruimte mag dan geen beletsel vormen. In de rechtspraak is wel geoordeeld dat een beroep op het ontbreken van beschikbaarheid van andere passende woonruimte in strijd is met de redelijkheid en billijkheid. Het is overigens juist dit punt dat door de tegenstanders van het campuscontract wordt benadrukt: zolang er onvoldoende 'starterswoningen' zijn om naar door te stromen, zou in hun optiek de zittende huurder beschermd moeten worden.

3.3 Krachtens de huurovereenkomst bestemd voor studenten

De verruimde opzegmogelijkheid die het vierde lid biedt geldt alleen indien de student een woonruimte bewoont die *'krachtens huurovereenkomst bestemd is voor de huisvesting van studenten als bedoeld in dit lid'*. Daar dient dus bij het opstellen van de huurovereenkomst rekening mee te worden gehouden.

In de bestemmingsbepaling in de huurovereenkomst zal dus met zoveel woorden moeten worden uitgedrukt dat de woonruimte bestemd is voor de huisvesting van studenten, dat wil zeggen: deelnemers die zijn ingeschreven aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsopleidingen of studenten, die zijn 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.

3.4 Bewijs van inschrijving

De huurder dient jaarlijks op verzoek van de verhuurder een bewijs van inschrijving te overleggen. Hij moet dat doen binnen drie maanden nadat hem daarom schriftelijk is verzocht.

Het is dus zaak om kort vóór of na aanvang van het studiejaar (bijvoorbeeld uiterlijk vóór 1 september van elk jaar) alle huurders die woonruimte huren in een complex dat uitsluitend bestemd is voor de huisvesting van studenten een brief te sturen waarin om een kopie van het bewijs van inschrijving wordt verzocht. Een daarvoor te gebruiken model-brief is bij deze handleiding opgenomen¹.

Eén van de vragen, die op dit punt wel zijn gesteld, is wat er gebeurt als de verhuurder te kampen heeft met leegstand en dus geen belang heeft bij onmiddellijke doorstroming na beëindiging van de studie. Deze vraag kwam hiervoor al aan de orde. In een dergelijk geval zal de rechter vermoedelijk de belangenafweging in het voordeel van de huurder laten uitvallen. De verhuurder kan dat natuurlijk vóór zijn en als beleid hanteren dat hij alleen van deze opzegmogelijkheid gebruik zal maken, wanneer er daadwerkelijk sprake is van kamernood. Zodra dan de markt weer gespannen raakt, kan hij (opnieuw)

¹ Bijlage A.

van deze opzegmogelijkheid gebruik maken (aangenomen dat de gesloten huurovereenkomsten aan de wettelijke voorwaarden voldoen en de woonruimte uitsluitend bestemd is voor de huisvesting van studenten).

3.5 Het begrip student

De wet geeft een duidelijke definitie van het begrip student:

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 beroepsopleidingen 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.

Uit de parlementaire stukken blijkt dat de wetgever bewust voor een ruime definitie heeft gekozen en geen onderscheid heeft willen maken tussen voltijds- en deeltijdstudenten. Omwille van de eenvoud en de uniformiteit is er evenmin onderscheid gemaakt tussen studenten aan bekostigde en aangewezen instellingen van hoger onderwijs.

3.6 Overige eisen huurovereenkomst

Behalve dat de woonruimte bestemd moet zijn voor de huisvesting van studenten moet in de huurovereenkomst ook zijn bepaald dat de verhuurder de woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student als bedoeld in 7:274 lid 4 BW zal verhuren. Dat is begrijpelijk, want zou dat niet gebeuren dan komt de materiële rechtvaardiging van de doorstroming te vervallen.

Een directe sanctie is in de wet niet opgenomen. Maar artikel 7:276 is gewoon van toepassing:

1. Indien de verhuurder de overeenkomst heeft opgezegd op de grond, bedoeld in artikel 274 lid 1 onder c en de vordering tot beëindiging van de huurovereenkomst is toegewezen dan wel de huurder met de beëindiging heeft ingestemd, is de verhuurder jegens de huurder tot schadevergoeding gehouden, indien de wil om het verhuurde duurzaam in eigen gebruik te nemen in werkelijkheid niet aanwezig is geweest.
2. Behoudens tegenbewijs wordt die wil geacht niet aanwezig te zijn geweest, indien niet binnen een jaar na het einde van de overeenkomst het verhuurde duurzaam door hem in gebruik is genomen.
3. De rechter die een vordering op de grond, bedoeld in artikel 274 lid 1 onder c, toewijst, kan op verlangen van de huurder of ambtshalve een bedrag bepalen dat de verhuurder aan de huurder moet betalen, indien later mocht blijken dat de wil om het verhuurde duurzaam in eigen gebruik te nemen in werkelijkheid niet aanwezig is geweest, onverminderd het recht van de huurder op verdere schadevergoeding.
4. De vordering van de huurder op grond van dit artikel vervalt vijf jaren na het einde van de huurovereenkomst.
5. De verhuurder is eveneens tot schadevergoeding gehouden jegens onderhuurders aan wie bevoegdlijk is onderverhuurd of die krachtens artikel 269 bevoegd waren hun overeenkomst met de hoofdverhuurder voort te zetten. De voorgaande leden zijn van overeenkomstige toepassing.

In de Tweede Kamer zijn vragen gesteld over mogelijk misbruik van de regeling. De regering heeft daarop geantwoord dat de sanctie van 7:276 BW in haar ogen misbruik in voldoende mate zal kunnen voorkomen.

3.7 Samenvatting

De wetgever heeft geregeld dat het verstrekken van woonruimte aan studenten een 'eigen gebruik' in de zin van 7:274 lid 1 onder c BW oplevert, als die woonruimte krachtens huurovereenkomst is bestemd voor studenten én in de overeenkomst is bepaald dat de

verhuurder haar, na beëindiging van de lopende huurovereenkomst, ook weer zal verhuren aan een student. Opzegging op deze grond is alleen mogelijk als de huurder, binnen drie maanden na schriftelijk verzoek daartoe van de verhuurder, geen kopie van een inschrijvingsbewijs kan laten zien.

De huurbescherming blijft verder intact. De rechter moet dus een belangenafweging maken als de ex-student niet instemt met de beëindiging. Daarbij hoeft niet te blijken dat andere passende woonruimte beschikbaar is; die eis, die normaal gesproken wel bij opzegging op grond van dringend eigen gebruik geldt, heeft de wetgever met zoveel woorden buiten spel gezet.

Wel is denkbaar dat de rechter een tegemoetkoming in verhuis- en herinrichtingskosten toewijst. Dat is een discretionaire bevoegdheid, die door de wetgever niet buitenspel is gezet. Als rechters dat in de praktijk zouden doen, verliest het campuscontract wel veel van zijn aantrekkelijkheid. Met dezelfde argumenten waarmee de wetgever de eis dat passende vervangende woonruimte kan worden verkregen, zal de verhuurder in voorkomende gevallen kunnen betogen dat voor een dergelijke tegemoetkoming geen aanleiding is: de student wist waar hij aan begon, toen hij een campuscontract aanging.

Aan het campuscontract worden wel inhoudelijke eisen gesteld. Bij deze brochure is een model-overeenkomst gevoegd².

² Bijlage B.

Hoofdstuk 4 Verhuiskostenvergoeding

Ook nu het campuscontract wettelijk is geregeld, kan het komen tot juridische geschillen tussen huurder en verhuurder.

Zoals uit het vorige hoofdstuk blijkt, is het daarbij wettelijk in ieder geval niet uitgesloten dat de rechter in voorkomende gevallen een tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten toewijst aan de student.

Voor wat betreft zelfstandige woningen is daarover in het BBSH geregeld dat de tegemoetkoming minstens € 5000 bedraagt. Voor onzelfstandige woonruimte zijn er geen bedragen vastgelegd in de regelgeving. De deelnemers in Kences hebben in 2005 met elkaar afgesproken daarvoor uit te gaan van een vergoeding van € 450. DuWo en SSH Nijmegen hanteren dit bedrag tevens voor kleine zelfstandige woningen.

Overigens staat het de rechter vrij om af te wijken van bovenstaande bedragen.

Hoofdstuk 5 FAQ

- 1) V: Kan het campuscontract alleen worden gebruikt voor woningen gesitueerd op een campus?
A: Nee, de reikwijdte is breder dan de campus, d.w.z. het campuscontract kan worden gebruikt voor alle mogelijke en waar dan ook gesitueerde woningen;
- 2) V: Voor welke studenten kan het campuscontract gelden?
A: voor alle studenten die voltijd of deeltijd ingeschreven staan bij een regionaal opleidingscentrum (al dan niet in een samenwerkingsverband), een vakinstelling, een agrarisch opleidingscentrum, een innovatie- en praktijkcentrum, een kenniscentrum beroepsonderwijs bedrijfsleven, een hogeschool of een universiteit (zie ook hoofdstuk 3, paragraaf 5).
- 3) V: Kan het campuscontract alleen worden gebruikt door woningcorporaties?
A: Nee, het campuscontract kan worden gebruikt door alle categorieën verhuurders.
- 4) V: Wat is de totale minimale zoektijd van de huurder?
A: De opzegtermijn die de verhuurder moet hanteren varieert van 3 tot 6 maanden, afhankelijk van de duur van de huur die inmiddels is verstreken. De minimumopzegtermijn is 3 maanden en daar komt een maand bij voor elk heel jaar dat de huurder in de woning heeft gewoond, tot een maximum van 6 maanden. Voeg je daar de 3 maanden bij die de huurder heeft om het bewijs van inschrijving in te sturen, dan kom je op minimaal 6 tot 9 maanden, afhankelijk van de woonduur.
- 5) V: Kan het campuscontract worden gebruikt bij zittende huurders?
A: Ja, de toepasbaarheid van het campuscontract strekt zich uit tot zittende huurders. De huurovereenkomst moet dan wel aan de wettelijke eisen voldoen. Is dat (nog) niet zo, dan kan de verhuurder een nieuwe huurovereenkomst aanbieden die wel aan de wettelijke eisen voldoet (redelijk aanbod). Weigert de huurder die, dan kan de rechter de huurder eventueel dwingen akkoord te gaan op straffe van beëindiging van de huurovereenkomst.
- 6) V: Wanneer kan de verhuurder om bewijs van inschrijving vragen?
A: De verhuurder kan elk moment in studiejaar bewijs vragen (hetgeen piekbelasting aan begin van het studiejaar voorkomt).
- 7) V: Is de verhuurder verplicht elk jaar om bewijs van inschrijving te vragen?
A: Nee, de verhuurder is niet verplicht, wel bevoegd, om huurder jaarlijks om bewijs te vragen dat hij/zij student is.
- 8) V: Kan een bestaand contract ook zonder actie van de zijde van de verhuurder een campuscontract worden?
A: Ja, maar dan moet er wel in staan dat de woonruimte bestemd is voor studenten en dat de woning na leegkomst weer aan een student zal worden verhuurd, dat eist de wet immers. Dat zal niet al in alle bestaande (campus)contracten staan. Dat neemt niet weg dat in die gevallen, waarin evident is dat dat de bedoeling is, de rechter natuurlijk de (nieuwe) regel van 7:274 lid 4 kan toepassen. Wil de verhuurder zekerheid, dan zou hij

aan huurders met 'oude' contracten een aanbod kunnen doen een nieuwe overeenkomst aan te gaan, die wél voldoet aan de nieuwe eisen. De wetgever gaat ervan uit dat zo'n aanbod kan gelden als een 'redelijk aanbod' als bedoeld in artikel 7:274 lid 1 onder d, zo blijkt uit de wetsgeschiedenis. Dat wil zeggen dat de huurder die het aanbod weigert, de huur kan worden opgezegd. Zie ook hierna in hoofdstuk 6.

Hoofdstuk 6 Het campuscontract in de praktijk

Strikte toepassing van het campuscontract op de complete voorraad van de studentenhuisvester brengt aanzienlijke administratieve lasten met zich mee en, als de markt ontspannen is, mogelijk leegstand.

Het is daarom van belang om alvorens het campuscontract in te voeren goed na te gaan voor welke woningen doorstroming gewenst is en voor welke niet. Tevens is het verstandig om deze indeling regelmatig te evalueren en zo nodig te herzien.

In aanvulling op hoofdstuk 3, paragraaf 4, over de situatie waarin de markt ontspannen is doet de verhuurder er goed aan om zijn beleid breed te communiceren. Zo kan de ex-student wanneer de markt weer gespannen raakt en de verhuurder van de opzeggingsmogelijkheden gebruik wil maken, geen verweer ontleen aan het feit dat hij daarover niet of niet voldoende is geïnformeerd en er dus geen rekening mee heeft kunnen houden.

Het behoort tot de mogelijkheden om binnen één complex kamergewijs het campuscontract actief toe te passen. Zo kan besloten worden om bijvoorbeeld 50% van een complex als 'campuskamers' te labelen.

In de situatie dat er een ontspannen markt is met zelfs leegstand maar in de toekomst verwacht kan worden dat de (studenten)markt zal aantrekken kan de studentenhuisvester ervoor kiezen om de leegstaande woonruimte te verhuren aan niet-studenten. De verhuurder kan dan geen gebruik maken van 7:274 lid 4 BW, de huurder is immers geen student bij de aanvang van de huur. Wel kan de verhuurder bij het aantrekken van de markt proberen via de "gewone" dringend-eigen-gebruikopzegging de woning leeg te krijgen. Een variant daarop is dat de verhuurder aanvoert dat het beroep op huurbescherming in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.

In de bijlagen is een model-contract voor deze situatie opgenomen³. Het is wel belangrijk daarbij te beseffen dat dit contract geen gegarandeerde werking heeft. Bovendien geldt in dit geval wel de eis dat moet blijken dat de huurder die moet vertrekken andere passende woonruimte kan verkrijgen en is de kans dat een verhuiskostenvergoeding wordt toegekend vele malen groter dan bij toepassing van artikel 7:274 lid 4 BW.

Zoals hierboven (FAQ, vraag 8) al aan de orde kwam, bestaat de mogelijkheid om het 'nieuwe' campuscontract ook in bestaande huurverhoudingen in te voeren. Uiteraard alleen in een huurverhouding, waar de huurder student is en waar de verhuurder voornemens is een leegkomende woning ook weer aan een student te verhuren. Dat moet dan langs de weg van het 'redelijk aanbod' van artikel 7:274 lid 1 onder d BW. Dat is nogal omslachtig, vooral omdat je strikt genomen een (bewijsbaar) akkoord van de huurder nodig hebt. Je kunt natuurlijk ook het nieuwe contract aanbieden met de mededeling dat de huurder eraan gebonden is, als hij niet binnen een zekere tijd na ontvangst van het aanbod óf schriftelijk akkoord gaat óf laat weten geen prijs te stellen op het nieuwe contract. Dat levert echter geen juridische zekerheid op dat de nieuwe regels

³ Bijlage C.

van toepassing zullen zijn. Wel bestaat er een behoorlijke kans dat in ieder geval een aantal huurders het nieuwe contract met zoveel woorden accepteren en ten aanzien van degenen die niets laten horen, zou, indien dat later nodig blijkt, bepleit kunnen worden dat de nieuwe regels gelden, nu ze immers de gelegenheid voorbij hebben laten gaan om te laten weten de nieuwe regels niet te accepteren. Degenen, die het nieuwe contract met zoveel woorden weigeren, kan de huur worden opgezegd. Aangenomen dat de rechter het aanbod, in navolging van de wetgever, redelijk zal achten, zal hij de huurder in de beëindigingsprocedure alsnog in de gelegenheid stellen het aanbod te accepteren.

Model brief betreffende kopie van bewijs van inschrijving

Geachte [naam huurder],

Onder verwijzing naar artikel [4.2] van de met u gesloten huurovereenkomst verzoeken wij u vriendelijk ons binnen drie maanden na dagtekening van deze brief een kopie te sturen van het bewijs van inschrijving waaruit blijkt dat u voor het studiejaar [200X-200Y] bent ingeschreven aan een aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsopleidingen of 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.

Wij wijzen u er op dat wij bij niet tijdige ontvangst van het gevraagde bewijsstuk zullen overgaan tot opzegging van de huurovereenkomst. Wanneer u vervolgens niet toestemt in beëindiging van de huurovereenkomst, zullen wij die beëindiging vorderen. U kunt uiteraard ook zelf de huurovereenkomst door opzegging beëindigen.

Als u niet binnen de termijn van drie maanden, maar wel vóór dagvaarding het gevraagde bewijs overlegt, zullen u administratiekosten in rekening worden gebracht ten bedrage van euro [bedrag]. Wij verwijzen naar artikel [4.4] van de huurovereenkomst. Wanneer het tot een procedure komt zullen wij vergoeding vorderen van (buiten)gerechtelijke kosten.

Hoogachtend,
[Enz.]

CAMPUSCONTRACT

Ondergetekenden:

[naam verhuurder] gevestigd te [plaatsnaam] aan [adres], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar [functie], de heermevrouw [naam], verder te noemen: Verhuurder,

en

[naam huurder], wonende te [plaatsnaam] aan [adres], [legitimatiebewijs + nummer], ingeschreven als student aan [naam onderwijsinstelling] onder [nummer inschrijvingsbewijs], verder te noemen: Huurder,

komen het volgende overeen:

1 Huur en verhuur

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder die in huur aanneemt de [zelfstandige/onzelfstandige] woonruimte, gelegen aan de [straat + nummer] te [plaats].
- 1.2 Het gehuurde omvat naast de woonruimte ook de eventuele bij de woonruimte behorende voor gemeenschappelijk gebruik bestemde ruimte(n) en voorzieningen, zoals aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening (Bijlage I).
- 1.3 De staat waarin het gehuurde zich bij aanvang van de huur bevindt hebben partijen vastgelegd in een gedateerd en door beide partijen ondertekend formulier [naam formulier].

2 Duur van de overeenkomst

De overeenkomst wordt met ingang van [datum] aangegaan voor onbepaalde tijd.

3 Bestemming van het gehuurde

- 3.1 Het gehuurde is bestemd voor de huisvesting van deelnemers die zijn ingeschreven aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsopleidingen of studenten die zijn 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.
- 3.2 Na beëindiging van de huurovereenkomst met Huurder zal Verhuurder de woonruimte opnieuw verhuren aan een deelnemer of een student in de zin van het vorige lid.
- 3.3 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte door huurder zelf. Het is huurder niet toegestaan de bestemming van het gehuurde eenzijdig te wijzigen.

4 Doorstroming

- 4.1 Het is Huurder bekend dat Verhuurder een actief doorstromingsbeleid voert, zolang de vraag naar studentenhuusvesting groter is dan het aanbod.

- 4.2 In dat kader zal Verhuurder Huurder jaarlijks schriftelijk verzoeken om een kopie van het bewijs van inschrijving voor het lopende studiejaar aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsopleidingen of een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek.
- 4.3 Indien Huurder niet binnen drie maanden na ontvangst van het verzoek bedoeld in het vorige lid de gevraagde kopie heeft verstrekt, kan Verhuurder de huurovereenkomst opzeggen.
- 4.4 Indien Huurder na de opzegging maar vóór de beëindiging alsnog het gevraagde bewijs van inschrijving overlegt, brengt Verhuurder administratiekosten in rekening ten bedrage van euro [bedrag in cijfers], welk bedrag jaarlijks per 1 juli zal worden verhoogd met hetzelfde percentage als waarmee de huurprijs wordt verhoogd.

5 Huurprijs en servicekosten

- 5.1 De huurprijs (ook: 'kale huur') bedraagt bij aanvang van de huur euro [bedrag in cijfers] (zegge: [bedrag in letters]) per maand.
- 5.2 De huurovereenkomst omvat onderstaande leveringen en diensten, met de daarbij vermelde verrekenbare voorschotbedragen (ook: 'servicekosten'), zoals deze gelden bij aanvang van de huur:
- -
 -
- 5.3 Het bij aanvang van de huur maandelijks door Huurder te betalen bedrag komt daarmee op totaal euro [bedrag in cijfers] (zegge: [bedrag in letters]).
- 5.4 Het in het vorige lid genoemde bedrag is bij vooruitbetaling verschuldigd en dient uiterlijk op de eerste van elke maand in het bezit te zijn van Verhuurder. Als het gehuurde aan meer dan één Huurder is verhuurd, is bedoeld bedrag niettemin enkelvoudig verschuldigd. Huurders zijn in dat geval hoofdelijk aansprakelijk voor de tijdige voldoening.

6 Algemene huurvoorwaarden

- 6.1 Op deze huurovereenkomst zijn van toepassing de algemene huurvoorwaarden van Verhuurder (Bijlage II). Huurder verklaart bij ondertekening van deze overeenkomst een exemplaar van deze voorwaarden te hebben ontvangen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te [plaats] op [datum],

Verhuurder

Huurder

Toelichting:

Het model contract is vormgegeven als een 'volledige' huurovereenkomst, dat wil zeggen dat alle essentialia van huur en verhuur, naast de speciale bepalingen met betrekking tot het campuscontract, ook in de overeenkomst zijn opgenomen. Het model gaat er van uit dat er daarnaast Algemene Huurvoorwaarden van toepassing worden verklaard.

Niet alle verhuurders hanteren deze systematiek en sommigen zullen de voorkeur geven aan hun eigen teksten.

Ook dan kan van het model gebruik worden gemaakt. Het volstaat namelijk om artikel 3 in een 'eigen' contract te verwerken. Desgewenst kan daar artikel 4 aan worden toegevoegd. Dat artikel heeft vooral informatieve waarde. Wel is in 4.4 een regeling opgenomen die voorziet in kostenverhaal in het geval een student te elfder ure (nadat er al aanzienlijke buitengerechtelijke kosten zijn gemaakt) met zijn bewijs van inschrijving komt aanzetten. Maar het is natuurlijk een beleidskeuze om zo'n bepaling wel of niet op te nemen.

Voor de werking van artikel 7:274 lid 4 is als gezegd alleen opname van een aan artikel 3 gelijklopende tekst in de huurovereenkomst noodzakelijk.

HUUROVEREENKOMST

Ondergetekenden:

[naam verhuurder] gevestigd te [plaatsnaam] aan [adres], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar [functie], de heermevrouw [naam], verder te noemen: Verhuurder,

en

[naam huurder], wonende te [plaatsnaam] aan [adres], [legitimatiebewijs + nummer], ingeschreven als student aan [naam onderwijsinstelling] onder [nummer inschrijvingsbewijs], verder te noemen: Huurder,

komen het volgende overeen:

1 Huur en verhuur

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder die in huur aanneemt de [zelfstandige/onzelfstandige] woonruimte, gelegen aan de [straat + nummer] te [plaats].
- 1.2 Het gehuurde omvat naast de woonruimte ook de eventuele bij de woonruimte behorende voor gemeenschappelijk gebruik bestemde ruimte(n) en voorzieningen, zoals aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening (Bijlage I).
- 1.3 De staat waarin het gehuurde zich bij aanvang van de huur bevindt hebben partijen vastgelegd in een gedateerd en door beide partijen ondertekend formulier [naam formulier].

2 Duur van de overeenkomst

De overeenkomst wordt met ingang van [datum] aangegaan voor onbepaalde tijd.

3 Bestemming van het gehuurde

- 3.1 Het gehuurde is bestemd voor de huisvesting van deelnemers die zijn ingeschreven aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsopleidingen of studenten die zijn 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. Huurder heeft dringend behoefte aan betaalbare woonruimte, die op dit moment elders op de markt niet of in onvoldoende mate wordt aangeboden. Uitsluitend omdat ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst de vraag naar woonruimte voor studerende kleiner is dan het aanbod, is Verhuurder bereid het gehuurde aan Huurder te verhuren, ondanks dat Huurder geen deelnemer of student is in de zin van de eerste volzin van deze bepaling.
- 3.2 Na beëindiging van de huurovereenkomst met Huurder zal Verhuurder de woonruimte in beginsel opnieuw verhuren aan een deelnemer of student als bedoeld in het vorige lid, tenzij de vraag naar studentenhuisvesting nog steeds kleiner is dan het aanbod en andere urgent woningzoekenden elders geen of onvoldoende huisvestingsmogelijkheden wordt geboden.
- 3.3 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte door huurder zelf. Het is huurder niet toegestaan de bestemming van het gehuurde eenzijdig te wijzigen.

4 Doorstroming

- 4.1 Het is Huurder bekend dat Verhuurder een actief doorstromingsbeleid voert, zodra de vraag naar studentenhuisvesting weer groter is dan het aanbod.
- 4.2 In dat kader zal Verhuurder Huurder tenminste jaarlijks op de hoogte brengen van de ontwikkelingen in vraag en aanbod van studentenhuisvesting in de regio. Huurder verklaart zich bereid om, zodra die ontwikkelingen laten zien dat de vraag groter is dan het aanbod en derhalve wachttijden voor woningzoekende studenten ontstaan, mee te werken aan verhuizing naar een passende vervangende woning elders en zich daartoe actief als woningzoekende op te stellen. Huurder krijgt van Verhuurder tenminste zes maanden na ontvangst van de schriftelijke mededeling van Verhuurder dat hij het gehuurde weer nodig heeft voor de huisvesting van studenten, de gelegenheid om zelf een passende vervangende woonruimte te vinden en de huurovereenkomst door opzegging te beëindigen.
- 4.3 Als huurder niet binnen drie maanden na ontvangst van de mededeling als bedoeld in de laatste volzin van 4.2 de huurovereenkomst heeft opgezegd tegen een tijdstip dat uiterlijk zes maanden ligt na ontvangst van eerder bedoelde mededeling, zal Verhuurder de huurovereenkomst opzeggen op de grond dat Verhuurder de woning dringend nodig heeft voor eigen gebruik, bestaande uit het verhuren van de woning aan een deelnemer of een student in de zin van 3.1.

5 Huurprijs en servicekosten

- 5.1 De huurprijs (ook: 'kale huur') bedraagt bij aanvang van de huur euro [bedrag in cijfers] (zegge: [bedrag in letters]) per maand.
- 5.2 De huurovereenkomst omvat onderstaande leveringen en diensten, met de daarbij vermelde verrekenbare voorschotbedragen (ook: 'servicekosten'), zoals deze gelden bij aanvang van de huur:
- -
 -
- 5.3 Het bij aanvang van de huur maandelijks door Huurder te betalen bedrag komt daarmee op totaal euro [bedrag in cijfers] (zegge: [bedrag in letters]).
- 5.4 Het in het vorige lid genoemde bedrag is bij vooruitbetaling verschuldigd en dient uiterlijk op de eerste van elke maand in het bezit te zijn van Verhuurder. Als het gehuurde aan meer dan één Huurder is verhuurd, is bedoeld bedrag niettemin enkelvoudig verschuldigd. Huurders zijn in dat geval hoofdelijk aansprakelijk voor de tijdige voldoening.

6 Algemene huurvoorwaarden

- 6.1 Op deze huurovereenkomst zijn van toepassing de algemene huurvoorwaarden van Verhuurder (Bijlage II). Huurder verklaart bij ondertekening van deze overeenkomst een exemplaar van deze voorwaarden te hebben ontvangen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te [plaats] op [datum],

Verhuurder

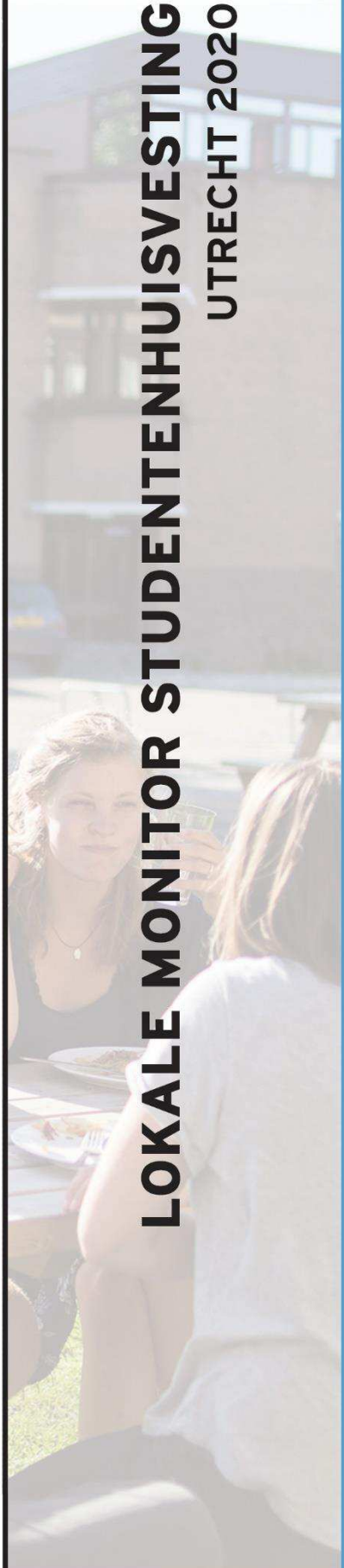
Huurder

Toelichting:

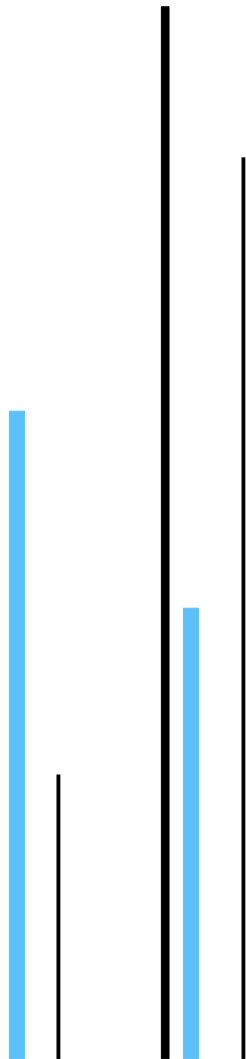
Het model contract is vormgegeven als een 'volledige' huurovereenkomst, dat wil zeggen dat alle essentialia van huur en verhuur, naast de speciale bepalingen met betrekking tot bestemming en doorstroming, ook in de overeenkomst zijn opgenomen. Het model gaat er van uit dat er daarnaast Algemene Huurvoorwaarden van toepassing worden verklaard.

Niet alle verhuurders hanteren deze systematiek en sommigen zullen de voorkeur geven aan hun eigen teksten.

Ook dan kan van het model gebruik worden gemaakt. Het volstaat namelijk om de artikelen 3 en 4 in een 'eigen' contract te verwerken.



LOKALE MONITOR STUDENTENHUISVESTING
UTRECHT 2020



Lokale Monitor

Studentenhuisvesting

Utrecht 2020

Auteur: Lies Hooft van Huijsdijnen, René van Hulle, Martine van der Lelij, Bert Marchal, Michael Stuart-Fox en Jamie Zwaneveld

5 november 2020

ABF Research | Verwersdijk 8 | 2611 NH | Delft | 015 - 27 99 300

Copyright ABF Research 2020

De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.



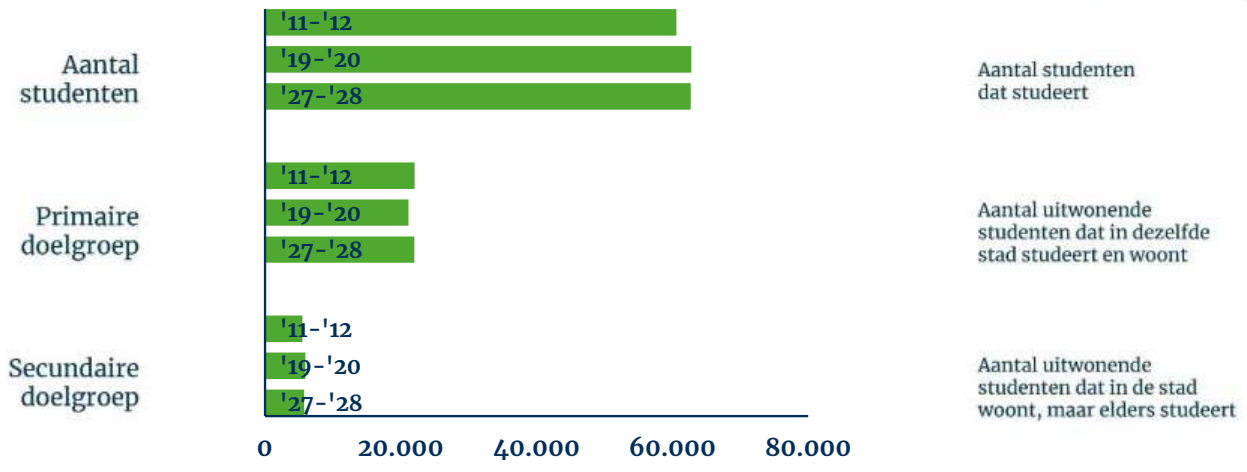
Inhoudsopgave

Factsheet	2
1 Inleiding	5
2 Huidige studentenpopulatie	7
2.1 Nationaliteit & migratieachtergrond	7
2.2 Leeftijd & geslacht	9
2.3 Type onderwijs	10
2.4 Ontwikkeling tussen '11-'12 en '19-'20.....	11
3 Huidige woonsituatie	13
3.1 Totaal	13
3.2 Migratieachtergrond.....	14
3.3 Leeftijd & geslacht	14
3.4 Woonruimtekenmerken	15
3.5 Ontwikkeling tussen '11-'12 en '19-'20.....	17
3.6 Invloed van invoering van het studievoorschot.....	19
3.7 Woonsteden	21
4 Betaalbaarheid	23
4.1 Inkomsten en uitgaven	23
4.2 Woonlasten	27
4.3 Woonquote	29
4.4 Invloed coronapandemie op de betaalbaarheid.....	31
5 Verhuisgeneigdheid & woonwensen	33
5.1 Verhuisgeneigdheid.....	33
5.2 Woonwensen.....	34
5.3 Delen van voorzieningen	38
5.4 Woonsituatie versus woonwensen	41
6 Vraag en aanbod	43
6.1 Aanbod studentenhuysvesting	43
6.2 Drukindicator	43
6.3 Verschil tussen vraag en aanbod	45
6.4 Ervaren actieve zoektijd	47
6.5 Verhuisgedrag uitstromende studenten.....	49
6.6 Prognose aanbod	50
7 Kwantitatieve prognose	51
7.1 Studentenpopulatie.....	51
7.2 Woonsituatie.....	52
7.3 Invloed coronapandemie op de studentenpopulatie	55
8 Internationale studenten	59

8.1	Internationale context	60
8.2	Studentenpopulatie.....	62
8.3	Woonsituatie.....	65
8.4	Woonwensen.....	67
8.5	Kwantitatieve prognose	69
8.6	Invloed coronapandemie op de internationale student	71
9	Mbo-studenten.....	73
9.1	Studentenpopulatie.....	73
9.2	Woonsituatie.....	74
9.3	Kwantitatieve prognose	77
	Begrippenlijst.....	79
	Bijlage: Uitkomsten Utrecht.....	83
	Bijlage: Opbouw aanbod.....	85

Utrecht

2020



Gemiddelde leeftijd



Aandeel thuiswonend

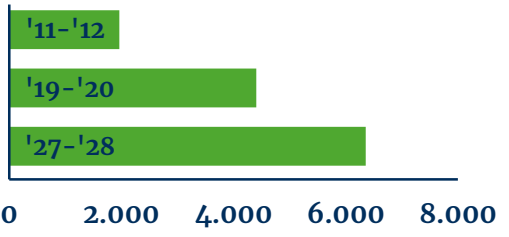


Aandeel vrouwen

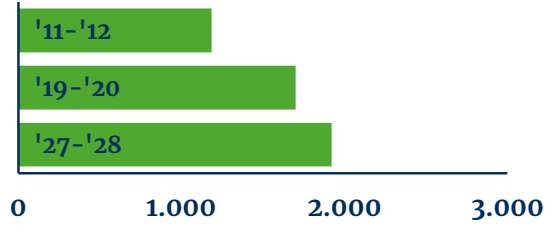


Aandeel internationaal

Internationale diplomastudent



Studiepuntmobilele student





Kamers met gedeelde voorzieningen

Eenkamer woning

Meerkamer woning



Aandeel in de voorraad

73%

NL: 55%

11%

NL: 20%

16%

NL: 26%



Aandeel verhuur door corporaties

45%

NL: 38%

53%

NL: 63%

24%

NL: 34%



Oppervlakte

16 m²

NL: 17 m²

23 m²

NL: 23 m²

61 m²

NL: 68 m²



Woonlasten

€ 390

NL: € 410

€ 520

NL: € 470

€ 720

NL: € 650



Inkomen

€ 1.100

NL: € 1.050

€ 1.000

NL: € 990

€ 980

NL: € 1.180



Woonquote

36%

NL: 39%

52%

NL: 48%

74%

NL: 55%



Woonlasten per m²

€ 27

NL: € 27

€ 26

NL: € 23

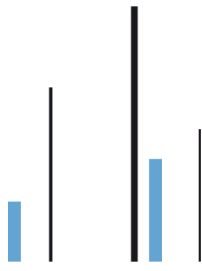
€ 15

NL: € 12

Samenstelling

Betaalbaarheid

1



Inleiding

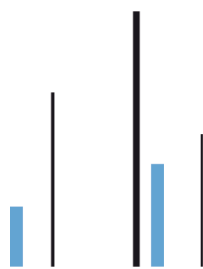
In deze nieuwste editie van de Lokale Monitor Studentenhuisvesting Utrecht wordt ingegaan op diverse thema's rondom studentenhuisvesting. De monitor beantwoordt vragen zoals: hoe groot is de vraag naar studentenhuisvesting in Utrecht? Gaat deze vraag in de komende jaren toe- of juist afnemen? Wat zijn de woonlasten van uitwonende studenten? Sluit het aanbod van woonruimten aan bij de woonwensen van studenten?

In deze monitor wordt informatie over studentenhuisvesting van erkende bronhouders zoals CBS, DUO en het Ministerie van OCW bij elkaar gebracht en op een heldere manier uiteengezet. De informatie uit de gebruikte bronnen wordt daarnaast verrijkt met de uitkomsten van een enquête onder studenten, met in 2020 een respons van 5.900 studenten in Utrecht en met prognoses op lokaal niveau. De monitor kan op deze manier de gemeente, onderwijsinstellingen, studentenhuisvesters en marktpartijen helpen de gewenste studentenhuisvesting op de juiste plaatsen te ontwikkelen. Dit moet ervoor zorgen dat studenten prettig en betaalbaar kunnen wonen. In deze monitor worden naast uitkomsten voor Utrecht ook cijfers voor Nederland ter vergelijking gepresenteerd.

De coronapandemie houdt sinds begin dit jaar de wereld in zijn greep en heeft daarmee ook een groot effect op de studentenhuisvesting. Tijdens de 'intelligente lockdown' in maart is een deel van de studenten hun bijbaantje kwijtgeraakt en zijn internationale studenten naar huis vertrokken. Ook geven onderwijsinstellingen sinds de 'intelligente lockdown' voornamelijk digitaal onderwijs. Dit zijn een aantal directe gevolgen van de maatregelen van de coronapandemie op studenten. Aan de hand van de enquête, die tijdens de intelligente lockdown heeft plaatsgevonden, reeds uitgevoerde onderzoeken over de effecten van de coronapandemie op studenten en gesprekken met verschillende partijen, gaat de monitor dieper in op de invloed van de coronapandemie op de huidige en toekomstige studentenpopulatie.

De Lokale Monitor Studentenhuisvesting voor Utrecht is één van de 21 lokale monitoren die zijn opgesteld naast de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting. De landelijke monitor is een initiatief van Kences, kenniscentrum studentenhuisvesting en samenwerkingsverband van studentenhuisvesters in Nederland. Dit initiatief wordt gesteund door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, Nuffic, de Vereniging Hogescholen, de VSNU, LSVb en hoger onderwijsinstellingen.

2



Huidige studentenpopulatie

Dit hoofdstuk bespreekt de omvang en samenstelling van de huidige studentenpopulatie. In paragrafen 2.1 tot en met 2.4 wordt specifiek ingegaan op de volgende thema's: samenstelling naar nationaliteit en migratieachtergrond, samenstelling naar leeftijd en geslacht, omvang naar type onderwijs en ontwikkeling over de afgelopen jaren.

De uitvoeringsorganisatie voor het onderwijs van de Rijksoverheid (DUO) telde op 1 oktober 2019 69.300 studenten bij door de overheid gefinancierde opleidingen aan het hoger onderwijs in Utrecht (NL: 767.600 studenten). 91 procent hiervan volgt een voltijdstudie of duaal traject (NL: 93 procent). Deze 62.800 studenten vormen de doelgroep die wordt besproken in deze monitor (NL: 711.000 studenten). Bij het bespreken van de woonsituatie wordt dit nog aangevuld met de secundaire doelgroep van 5.900 studenten (NL: 108.800 studenten).

2.1 Nationaliteit & migratieachtergrond

58.000 studenten hebben de Nederlandse nationaliteit (92 procent, NL: 86 procent). Van de overige 4.780 studenten heeft met 16 procent het grootste deel de Duitse nationaliteit (NL: Duitse nationaliteit met 24 procent). In tabel 2.1 is de top-11 van nationaliteiten weergegeven. Van studenten met een buitenlandse nationaliteit hebben 370 studenten een Nederlandse vooropleiding gevolgd (NL: 4.000 studenten). Deze studenten worden in het vervolg van deze monitor tot de Nederlandse studenten gerekend.

Tabel 2.1: Top-11 nationaliteiten van studenten met een buitenlandse nationaliteit studierend in Utrecht, collegejaar '19-'20 (bron: DUO en CBS)

Nationaliteit	Aantal	Aandeel (NL)	Nationaliteit	Aantal	Aandeel (NL)
1 Duits	780	16,3% (23,7%)	7 Frans	140	3,0% (3,3%)
2 Italiaans	370	7,6% (5,8%)	8 Belgisch	140	2,9% (4,1%)
3 Grieks	290	6,0% (3,3%)	9 Syrisch	130	2,6% (1,3%)
4 Brits	250	5,3% (3,4%)	10 Pools	120	2,5% (2,4%)
5 Spaans	250	5,2% (3,3%)	11 Bulgaars	110	2,4% (3,9%)
6 Chinees	190	4,0% (5,1%)	Overig	2.000	41,9% (37,0%)

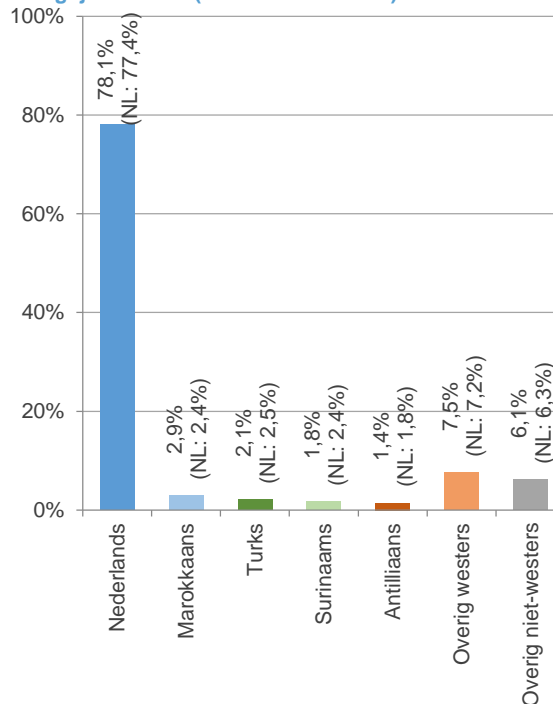
4.410 studenten hebben niet de Nederlandse nationaliteit en geen Nederlandse vooropleiding gevolgd (7 procent, NL: 13 procent). Dit zijn conform de definitie de internationale diplomastudenten. De internationale diplomastudenten zijn gemiddeld 1 jaar en 8 maanden ouder dan de Nederlandse studenten (NL: 11 maanden ouder).

Circa 1.700 internationale studenten volgen een gedeeltelijke opleiding (NL: 20.700 studenten)¹. Deze studenten worden ook wel studiepuntmobiele studenten genoemd. Deze groep wordt alleen in hoofdstuk 8 besproken en verder buiten beschouwing gelaten.

Van 78 procent van de Nederlandse studenten in Utrecht zijn beide ouders in Nederland geboren (zie figuur, NL: 77 procent). Dit aandeel is hoger dan bij de Nederlandse bevolking van 18 tot en met 30 jaar op nationaal niveau (69 procent).

Tabel 2.2 geeft het aantal Nederlandse studenten met ouders uit specifieke landen weer. Naast de bekende migratieachtergronden zijn er ook veel studenten met één of beide ouders uit onze buurlanden (België, Duitsland en Verenigd Koninkrijk). De voormalige kolonie Indonesië en landen waaruit begin jaren negentig veel vluchtelingen naar Nederland zijn getrokken (Afghanistan en voormalig Joegoslavië) staan ook hoog op deze lijst. Het aandeel studenten met één of beide ouders uit China neemt langzaam toe.

Figuur 2.1: Nederlandse studenten studierend in Utrecht en Nederland naar migratieachtergrond, collegejaar '19-'20 (bron: DUO en CBS)



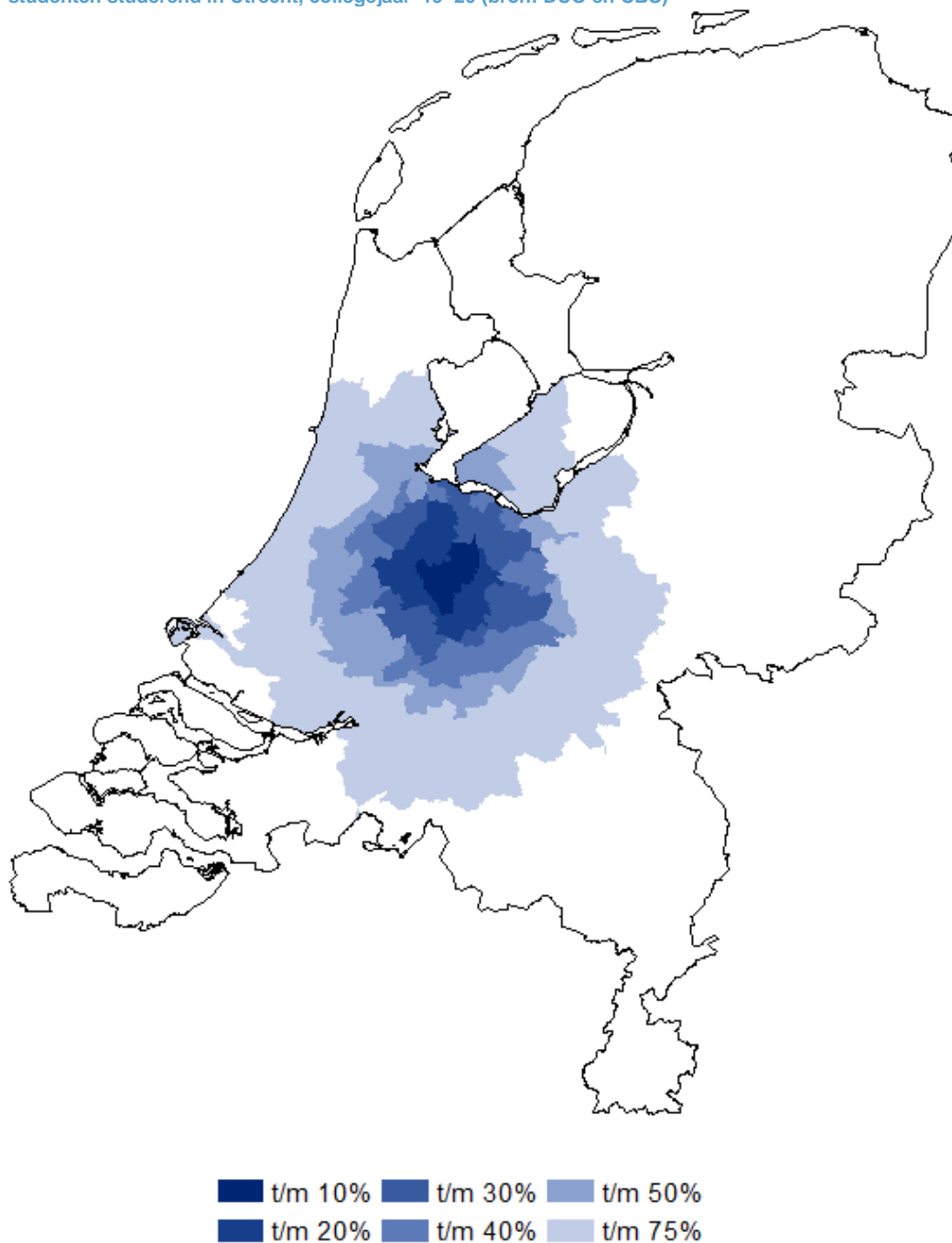
Tabel 2.2: Top-11 migratieachtergronden van studenten in Utrecht en Nederland, collegejaar '19-'20 (bron: DUO en CBS)

Herkomstgroepering	Aantal	Aandeel (NL)	Herkomstgroepering	Aantal	Aandeel (NL)
1 Marokko	1.710	13,3% (10,6%)	7 Afghanistan	420	3,3% (2,2%)
2 Turkije	1.260	9,8% (11,0%)	8 Verenigd Koninkrijk	380	2,9% (2,4%)
3 Suriname	1.040	8,0% (10,6%)	9 Irak	380	2,9% (2,0%)
4 Nederlandse Antillen incl. Aruba	840	6,5% (8,0%)	10 België	320	2,5% (2,6%)
5 Duitsland	690	5,3% (5,1%)	11 Verenigde Staten	260	2,0% (1,7%)
6 Indonesië	480	3,7% (3,5%)	Overig	5.130	39,7% (39,5%)

Figuur 2.2 geeft inzicht in het verzorgingsgebied van de hoger onderwijsinstellingen die in de stad gevestigd zijn door te kijken in welke gemeenten de ouders van eerstejaarsstudenten wonen.

¹ Dit is gebaseerd op navraag bij alle hoger onderwijsinstellingen en registratiegegevens van Nuffic over onder meer Erasmus+-studenten.

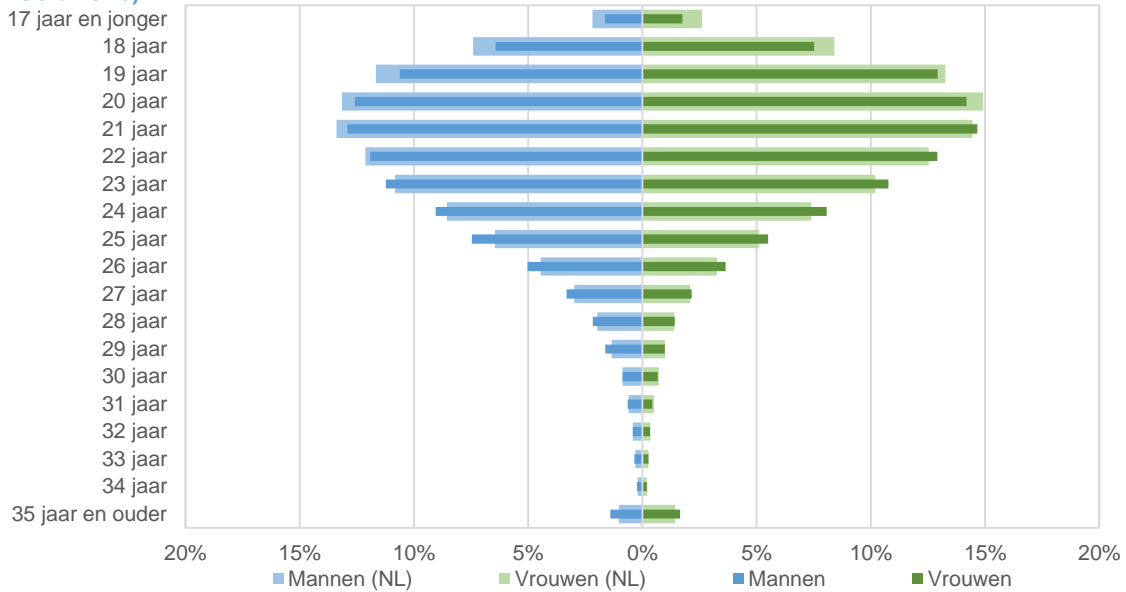
Figuur 2.2: Straal waarbinnen 10, 20, 30, 40, 50 en 75 procent van de ouders woonachtig zijn van eerstejaars studenten studierend in Utrecht, collegejaar '19-'20 (bron: DUO en CBS)



2.2 Leeftijd & geslacht

Figuur 2.3 geeft de bevolkingspiramide van het hoger onderwijs naar geslacht weer. Met 57,5 procent zijn er meer vrouwelijke dan mannelijke studenten (NL: 51,5 procent). 39 procent van de studenten is 23 jaar of ouder (NL: 37 procent). De gemiddelde leeftijd van studenten is 22 jaar en 4 maanden (NL: 22 jaar en 2 maanden). De mannen zijn gemiddeld 6 maanden ouder dan de vrouwen (NL: 4 maanden ouder).

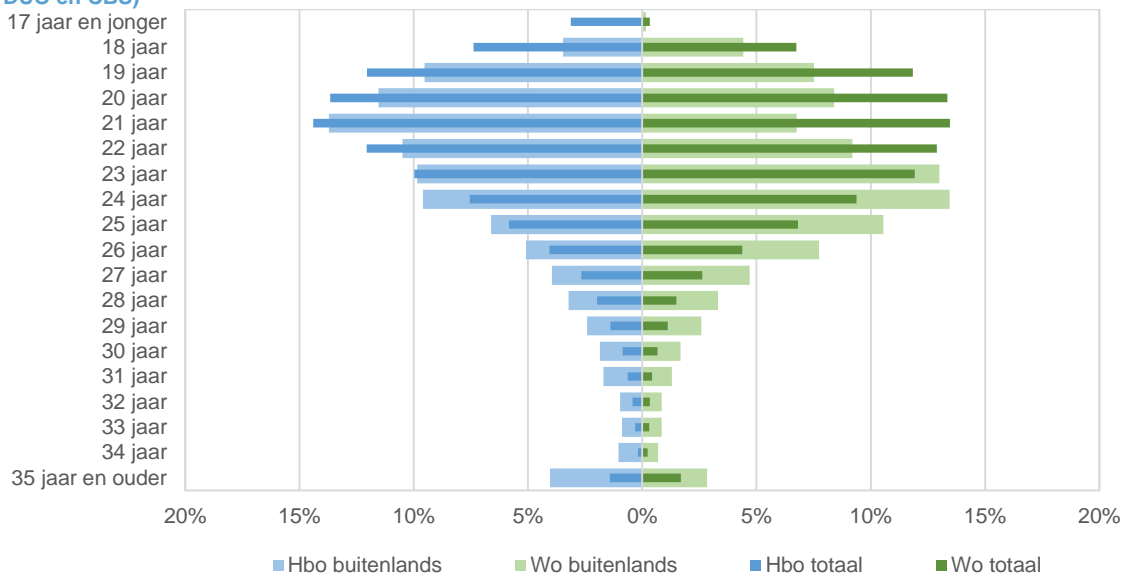
Figuur 2.3: Studenten studerend in Utrecht en Nederland naar leeftijd en geslacht, collegejaar '19-'20 (bron: DUO en CBS)



2.3 Type onderwijs

30.700 studenten volgen een opleiding aan een hogeschool en 32.100 studenten aan een universiteit. Dit komt neer op respectievelijk 49 en 51 procent (NL: 58 en 42 procent). Figuur 2.4 geeft de bevolkingspiramide naar type onderwijs weer. Hbo-studenten (inclusief associate degree-studenten) zijn gemiddeld 3 maanden jonger dan universitaire studenten (NL: 8 maanden jonger). Het aandeel studenten van 23 jaar of ouder is met 37 procent bij hogescholen dan ook lager dan de 41 procent bij universiteiten (NL: 33 en 43 procent). Vrijwel alle hbo-studenten volgen een bacheloropleiding. Van de universitaire studenten volgt 65 procent een bacheloropleiding (NL: 64 procent).

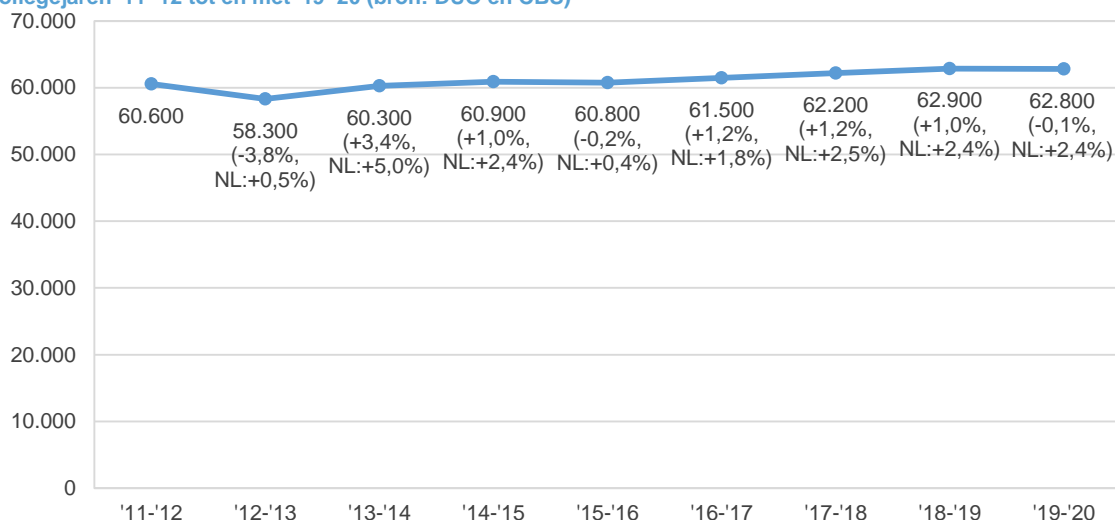
Figuur 2.4: Studenten studerend in Utrecht naar leeftijd en type onderwijsinstelling, collegejaar '19-'20 (bron: DUO en CBS)



2.4 Ontwikkeling tussen '11-'12 en '19-'20

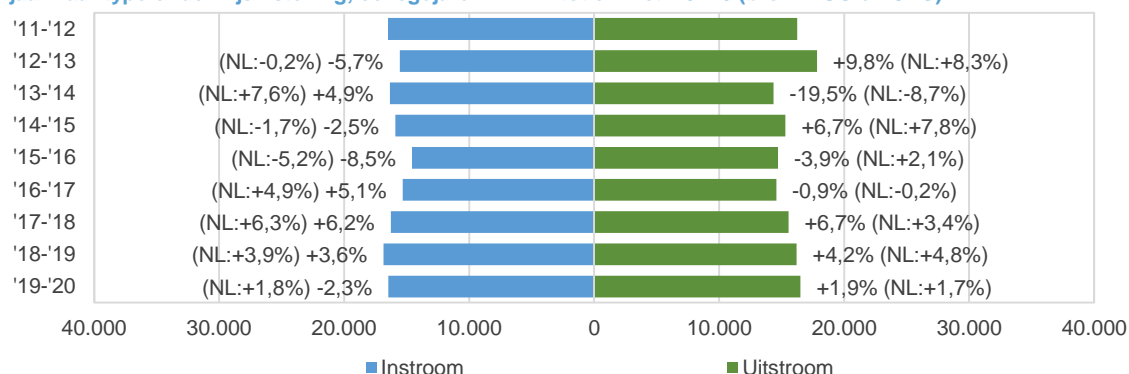
Het totaal aantal studenten is tussen 1 oktober 2011 en 1 oktober 2019 met 2.200 studenten toegenomen (+4 procent, NL: +19 procent). Dit komt neer op een gemiddelde jaarlijkse stijging van 0,5 procent (NL: 2,3 procent per jaar). In figuur 2.5 is te zien dat in het laatste jaar sprake is geweest van een afname van 0,1 procent (NL: +2,4 procent).

Figuur 2.5: Aantal studenten studierend in Utrecht en ontwikkelingspercentage t.o.v. voorgaande jaar, collegejaren '11-'12 tot en met '19-'20 (bron: DUO en CBS)

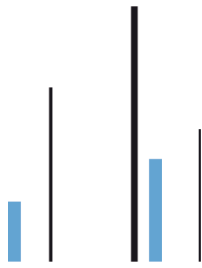


De toe- of afname van het aantal studenten geeft slechts beperkt inzicht in de laatste ontwikkelingen. Veranderingen in de in- en uitstroom laten beter zien of er in het betreffende jaar sprake is van specifieke ontwikkelingen, zie figuur 2.6. Over de laatste acht jaar is de instroom gemiddeld ongeveer gelijk gebleven en de uitstroom met 0,2 procent per jaar toegenomen (NL: +2,3 en +2,5 procent). In het afgelopen jaar is de instroom met 2,3 procent afgenomen en de uitstroom met 1,9 procent toegenomen (NL: +1,8 en +1,7 procent).

Figuur 2.6: In- en uitstroom van studenten studierend in Utrecht en ontwikkelingspercentage t.o.v. voorgaande jaar naar type onderwijsinstelling, collegejaren '11-'12 tot en met '19-'20 (bron: DUO en CBS)



3



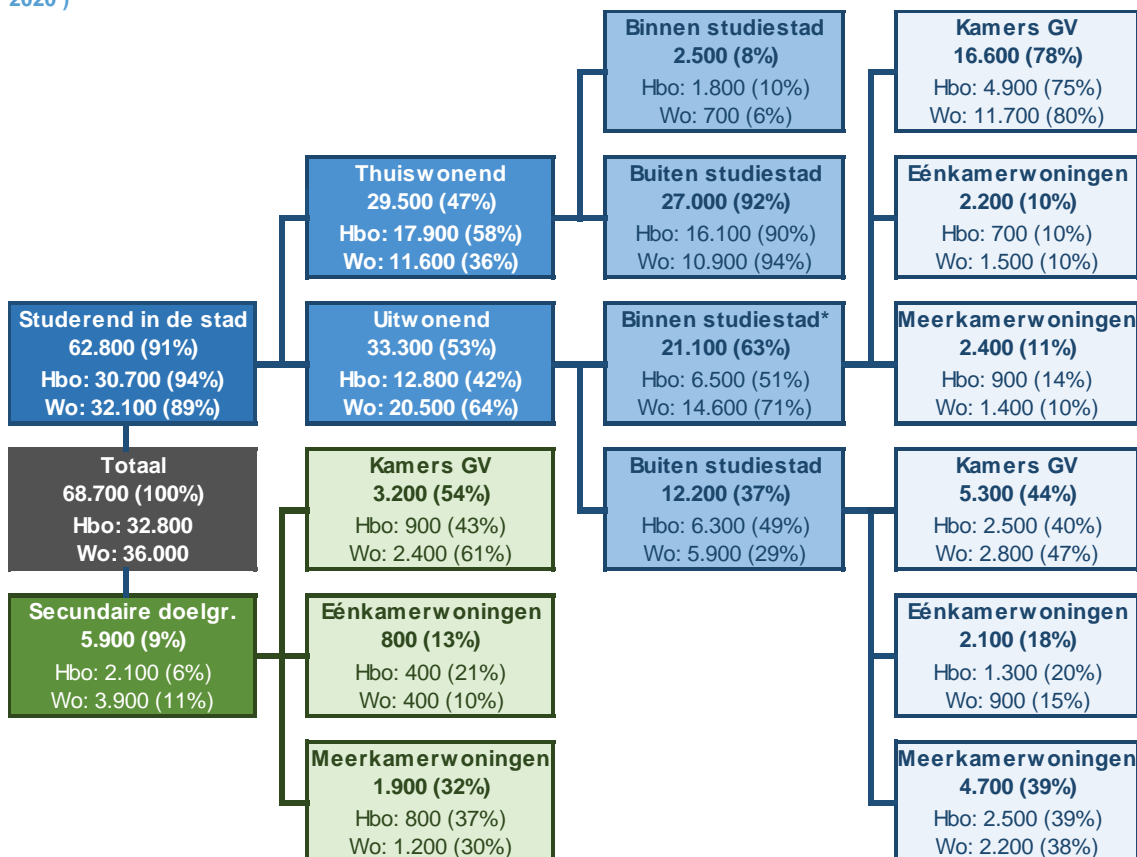
Huidige woonsituatie

Dit hoofdstuk bespreekt de huidige woonsituatie van studenten. Gestart wordt met het bespreken van de woonsituatie voor de gehele studentenpopulatie aan de hand van een overzichtelijk schema. Paragraaf 3.2 gaat daarbij in op de migratieachtergrond van studenten. Paragraaf 3.3 kijkt naar de verschillen qua leeftijd en geslacht. Paragraaf 3.4 behandelt de woonruimtekenmerken type verhuurder, woonruimte, woonlocatie, woonoppervlakte en delen van voorzieningen. Vervolgens wordt er aandacht besteed aan de ontwikkelingen in de afgelopen acht jaar. Paragraaf 3.6 beschrijft de effecten van de invoering van het studievoorschot. Tot slot geeft paragraaf 3.7 inzicht in de woonsteden van studenten die wonen en/of studeren in Utrecht.

3.1 Totaal

In figuur 3.1 worden de studenten uitgesplitst naar hun woonsituatie en type woonruimte. 29.500 studenten, oftewel 47 procent, wonen nog bij hun ouder(s) (NL: 48 procent). Van alle thuiswonende studenten woont 8 procent binnen de studiestad (NL: 13 procent).

Figuur 3.1: Aantal studenten studierend en/of wonend in Utrecht naar woonsituatie, type woonruimte en type onderwijsinstelling, (* primaire doelgroep) collegejaar '19-'20 (bron: DUO, CBS en enquête 'Wonen als Student 2020')

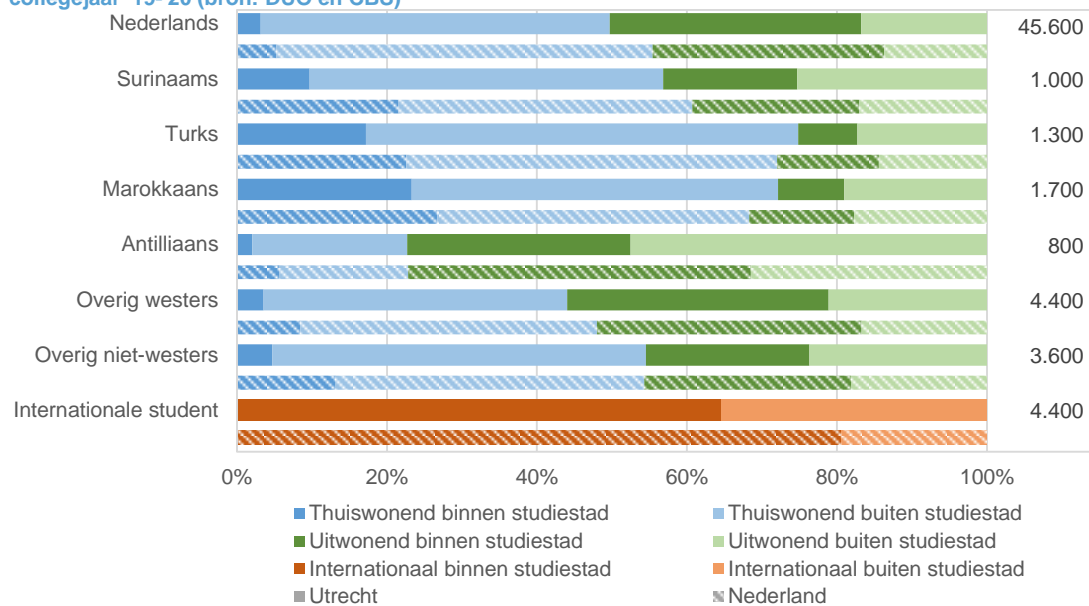


De overige 33.300 studenten die in Utrecht studeren, inclusief alle internationale diplomastudenten, hebben het ouderlijk huis verlaten en worden uitwonende studenten genoemd. 63 procent van deze groep woont ook binnen Utrecht (NL: 71 procent uitwonend in eigen studiestad). Deze studenten vormen de primaire doelgroep. Daarnaast zijn 5.900 studenten uitwonend in Utrecht terwijl zij elders studeren. Deze studenten vormen de secundaire doelgroep.

3.2 Migratieachtergrond

Van de studenten waarvan beide ouders in Nederland zijn geboren is 50 procent uitwonend (NL: 45 procent). Bij studenten waarvan één of beide ouders uit Marokko, Suriname of Turkije komen is dit 31 procent (NL: 33 procent). 54 procent van de studenten met een andere achtergrond is uitwonend (NL: 52 procent).

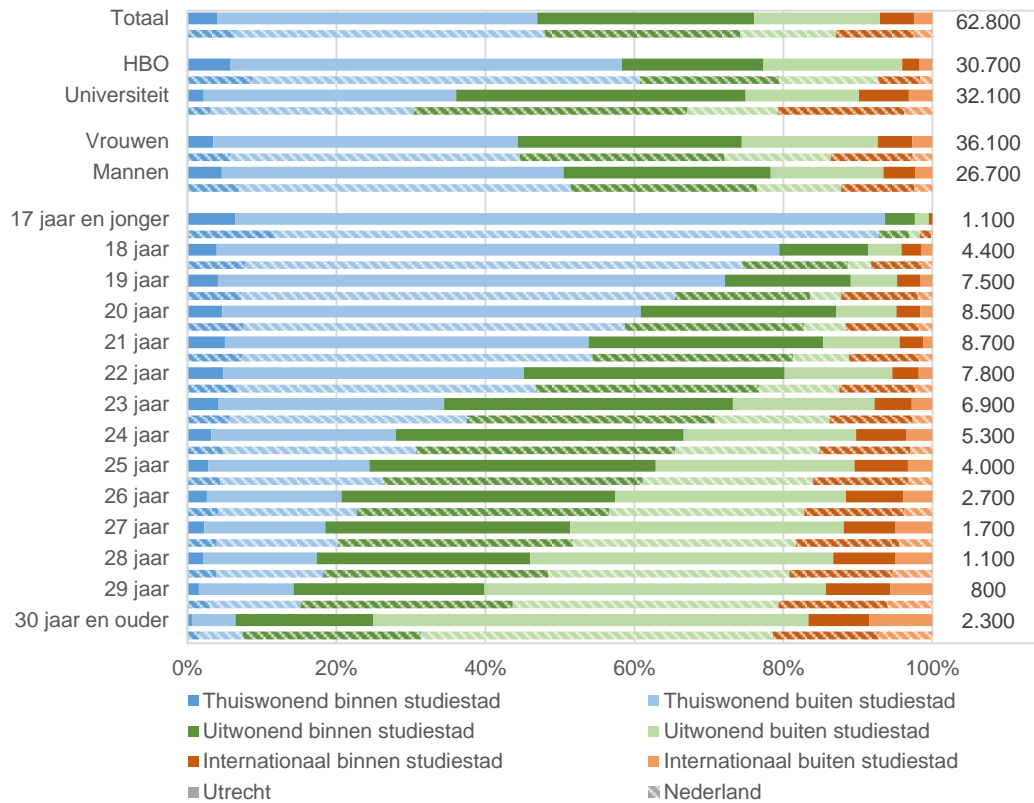
Figuur 3.2: Aandeel Nederlandse studenten studierend in Utrecht naar migratieachtergrond en woonsituatie, collegejaar '19-'20 (bron: DUO en CBS)



3.3 Leeftijd & geslacht

Figuur 3.3 geeft inzicht in de woonsituatie naar leeftijd en geslacht. Het beeld dat naarmate studenten ouder worden en langer studeren zij vaker uitwonend zijn komt duidelijk naar voren. Van de studenten tot en met 19 jaar woont 76 procent bij de ouders (NL: 71 procent). Bij de groep 24 jaar en ouder is dit 21 procent (NL: 23 procent). 72 procent van de uitwonende studenten tot en met 19 jaar woont en studeert binnen Utrecht (NL: 82 procent in studiestad). Bij uitwonende studenten vanaf 24 jaar is dit 52 procent (NL: 59 procent). 49 procent van de mannelijke studenten is uitwonend tegenover 56 procent bij de vrouwen (NL: 49 en 55 procent).

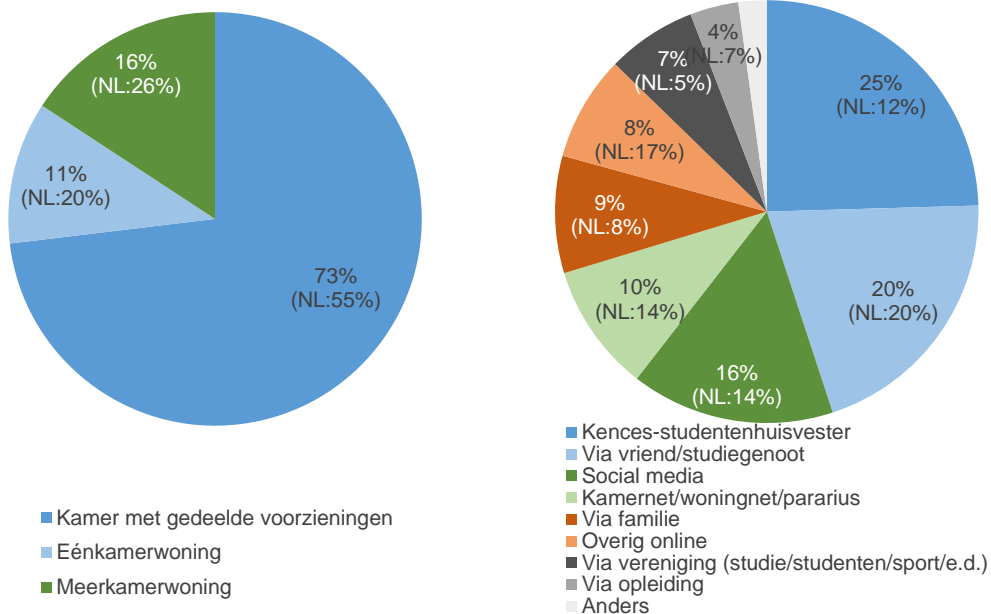
Figuur 3.3: Aandeel studenten studerend in Utrecht en Nederland naar leeftijd, geslacht, type onderwijsinstelling en woonsituatie, collegejaar '19-'20 (bron: DUO en CBS)



3.4 Woonruimtekenmerken

Figuur 3.4 (links) geeft de verdeling van uitwonende studenten over de verschillende type woonruimten weer. 73 procent woont in een kamer met gedeelde voorzieningen (NL: 55 procent).

Figuur 3.4: Aandeel uitwonende studenten wonend in Utrecht naar type woonruimte (links) en naar manier waarop aan woonruimte is gekomen (rechts), collegejaar '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student 2020')



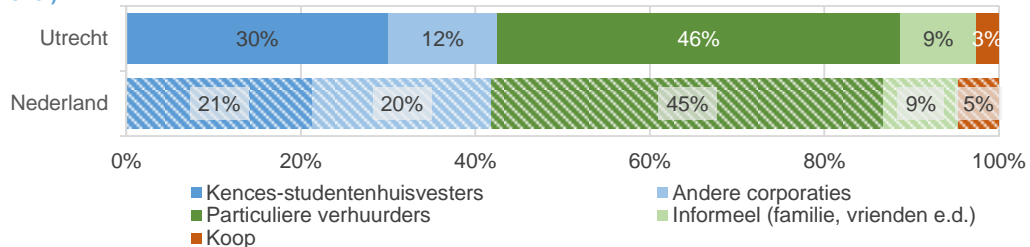
Figuur 3.4 (rechts) laat zien dat 33 procent van de uitwonende studenten zijn woonruimte heeft gevonden via het internet (sociale media, kamernet.nl of overig online) (NL: 45 procent). 36 procent is het gelukt via bekenden (vriend, studiegenoot, vereniging of familie) een woonruimte te vinden (NL: 34 procent) en 25 procent via een Kences-studentenhuisvester (NL: 12 procent).

De manier waarop Nederlandse studenten hun woonruimte vinden verschilt op verschillende vlakken van die van internationale studenten. Op nationaal niveau vinden Nederlandse studenten vaker een kamer via een Kences-studentenhuisvester of via familie dan internationale studenten. Andersom vindt 19 procent van de internationale studenten hun woonruimte via de opleiding tegenover 2 procent van Nederlandse studenten. Woonruimten die internationale studenten via de opleiding vinden zijn op nationaal niveau in de helft van de tijd woonruimten van Kences-huisvesters en in 41 procent van de tijd woonruimten van andere corporaties.

Met 46 procent vertegenwoordigen de particuliere verhuurders een groot deel van de markt in Utrecht, zie figuur 3.5 (NL: 45 procent). Hiervan huurt 18 procent van de studenten via een verhuurorganisatie (NL: 34 procent). De andere 82 procent huurt zijn woonruimte via een individu (NL: 66 procent).

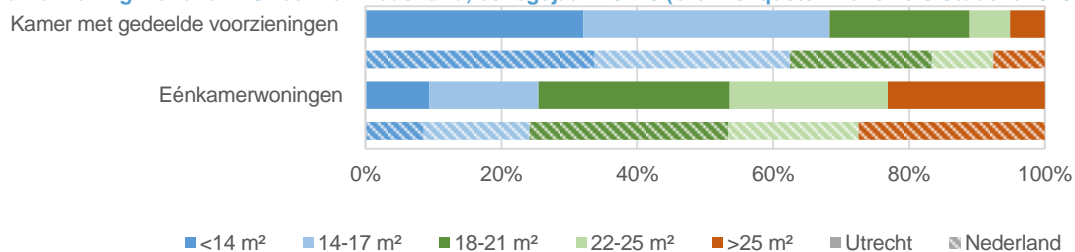
De Kences-studentenhuisvesters verzorgen samen 30 procent van de studentenhuisvesting (NL: 21 procent). 9 procent van de uitwonende studenten huurt zijn woonruimte op een informele manier (NL: 9 procent).

Figuur 3.5: Aandeel uitwonende studenten naar type verhuurder, collegejaar '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student 2020')

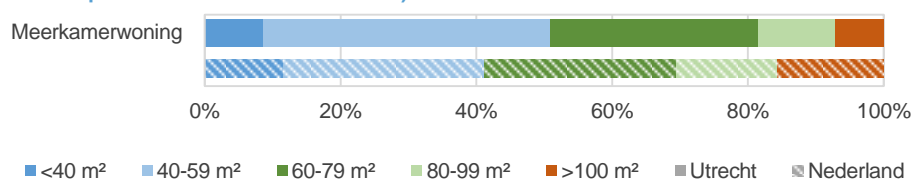


De gemiddelde oppervlakte van kamers met gedeelde voorzieningen bedraagt 16 vierkante meter (NL: 17 vierkante meter). Eénkamerwoningen zijn met gemiddeld 23 vierkante meter groter (NL: 23 vierkante meter). Meerkamerwoningen zijn met 61 vierkante meter beduidend groter (NL: 68 vierkante meter). Dit is ook terug te zien in de verdeling naar oppervlakte (in klassen) in figuur 3.6 en figuur 3.7. 9 procent van de éénkamerwoningen is maximaal 13 vierkante meter (NL: 9 procent). Bij kamers met gedeelde voorzieningen is dit 32 procent (NL: 34 procent).

Figuur 3.6: Kameroppervlakte bij uitwonende studenten met een kamer met gedeelde voorzieningen of éénkamerwoning wonend in Utrecht en Nederland, collegejaar '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student 2020')

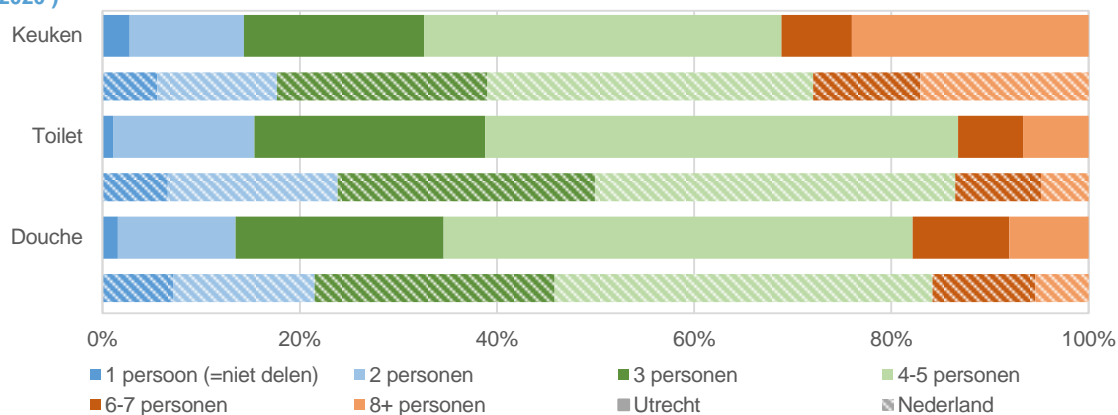


Figuur 3.7: Oppervlakte bij uitwonende studenten met een meerkamerwoning wonend in Utrecht en Nederland, collegejaar '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student 2020')



Gedeelde voorzieningen worden bij een meerderheid, zoals te zien in figuur 3.8, met maximaal 5 personen gedeeld. Dit geldt zowel voor de keuken als het toilet als de douche. De keuken wordt gemiddeld met 6 personen gedeeld (NL: 5 personen). Bij de douche en toilet is dit gemiddeld 4 personen (NL: 4 personen). Een deel van de studenten heeft een kamer met deels eigen voorzieningen en deels gedeelde voorzieningen. Zo geeft 2 procent van de studenten aan geen douche te delen met huisgenoten (NL: 7 procent). Deze groep deelt wel de keuken en/of toilet.

Figuur 3.8: Aantal huisgenoten voor keuken, toilet en douche bij uitwonende studenten op kamers met gedeelde voorzieningen wonend in Utrecht en Nederland, collegejaar '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student 2020')

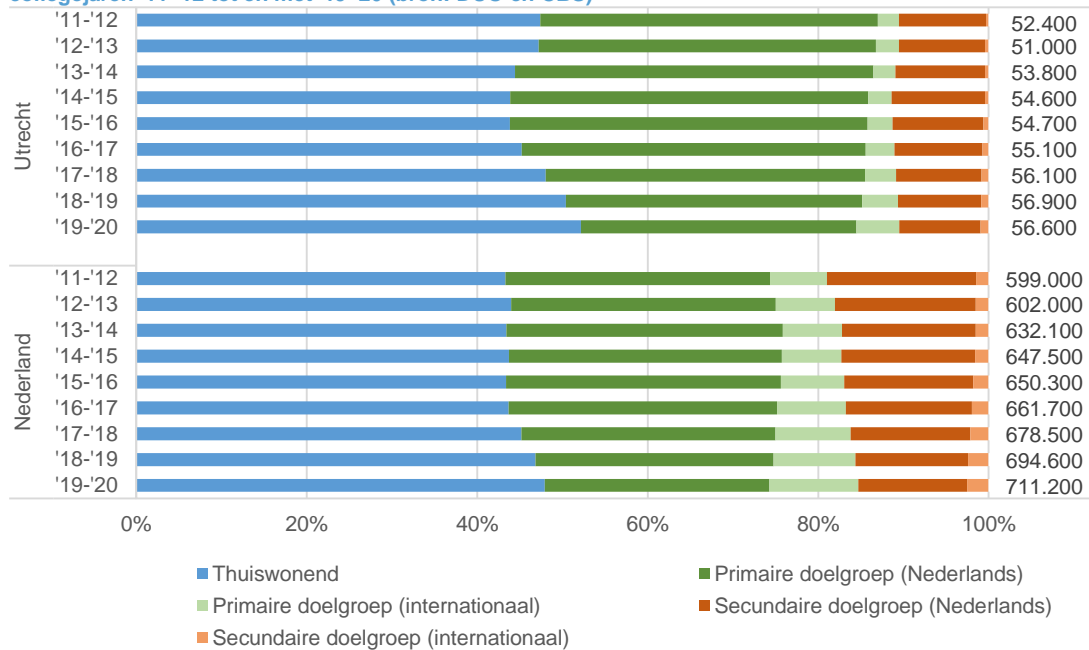


3.5 Ontwikkeling tussen '11-'12 en '19-'20

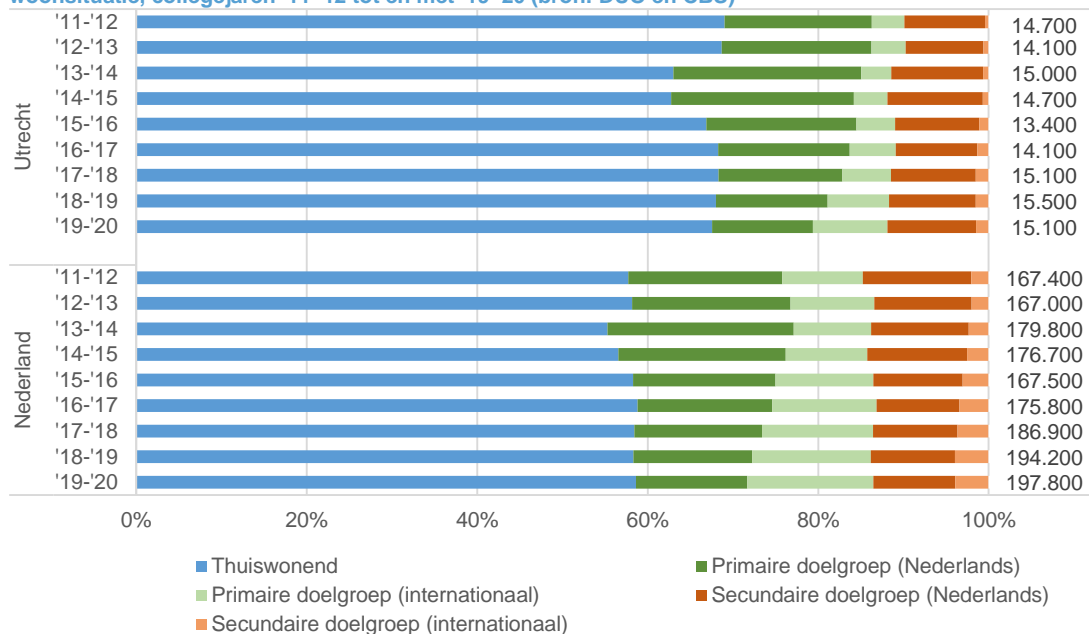
Figuur 3.9 geeft inzicht in de ontwikkeling van de woonsituatie over de afgelopen acht jaar. Het aantal internationale studenten is het afgelopen jaar gestegen met 16,7 procent (NL: +10,3 procent). Over de afgelopen acht jaar is er sprake van een gemiddelde stijging van 16,2 procent per jaar (NL: +11,1 procent). In Utrecht is het aandeel thuiswonenden in de laatste vijf jaar gestegen van 43,9 naar 52,1 procent (NL: van 43,7 naar 47,9 procent). Voor collegejaar '15-'16 was het aantal thuiswonenden in Utrecht nagenoeg stabiel,

neem hierbij de ontwikkeling van internationale studenten in aanmerking. De trendbreuk lijkt een direct gevolg van de invoering van het studievoorschot te zijn¹.

Figuur 3.9: Aandeel studenten studierend en/of uitwonend in Utrecht en Nederland naar woonsituatie, collegejaren '11-'12 tot en met '19-'20 (bron: DUO en CBS)



Figuur 3.10: Aandeel startende studenten studierend en/of uitwonend in Utrecht en Nederland naar woonsituatie, collegejaren '11-'12 tot en met '19-'20 (bron: DUO en CBS)



¹ In de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2016 is een gedetailleerdere onderbouwing van deze conclusie te vinden: <https://www.kences.nl/publicaties/landelijke-monitor-studentenhuisvesting-2016/>

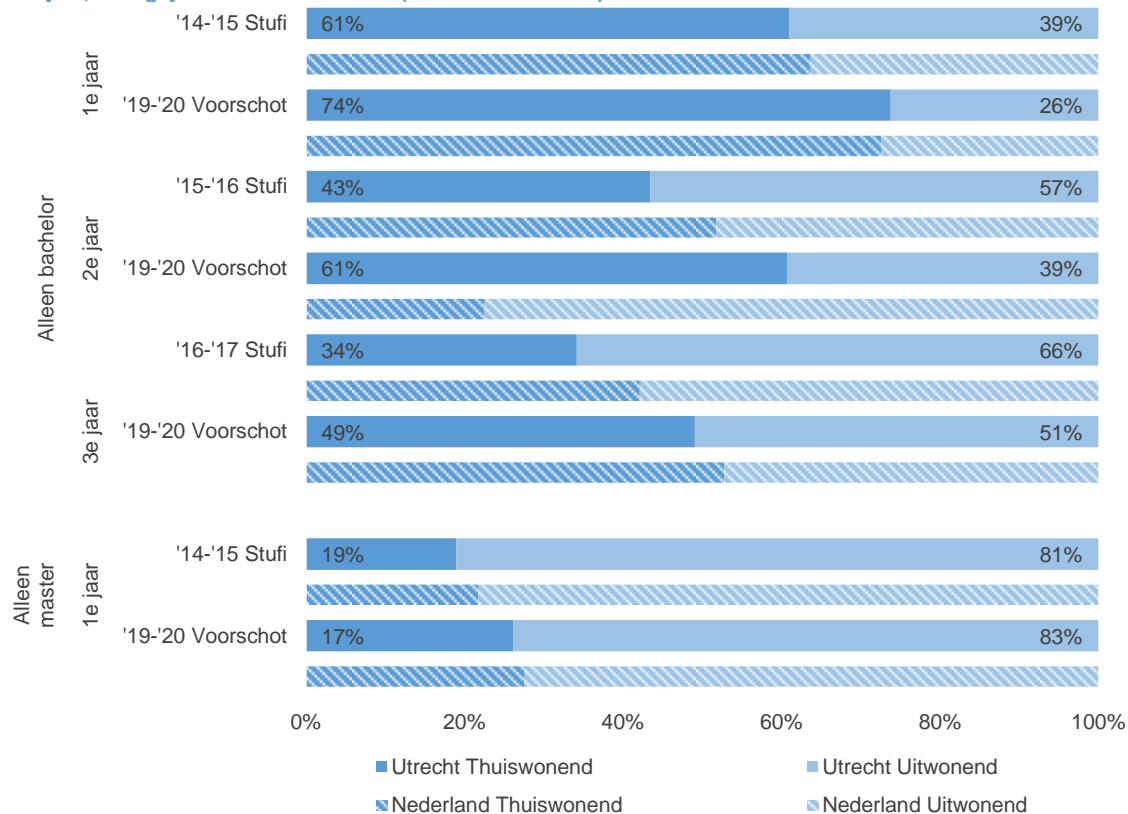
3.6 Invloed van invoering van het studievoorschot

Het studievoorschot is in collegejaar '15-'16 ingevoerd. Inmiddels ontvangt 94 procent (NL: 93 procent) van de studenten in Utrecht studievoorschot. Met de gegevens van de studenten die binnen het nieuwe en oude systeem vallen kan in beeld worden gebracht wat het effect is. Hiervoor wordt een vergelijking gemaakt tussen collegejaren '14-'15 en '19-'20. Deze cijfers hebben uitsluitend betrekking op Nederlandse studenten en richten zich op het al dan niet uitwonend zijn en de studiekeuze in relatie tot de afstand tot het ouderlijk huis.

Een negatief effect van het studievoorschot op de studentenaantallen is niet direct waarneembaar, gezien de nationale stijging van het aantal Nederlandse studenten. Ook de studiekeuze lijkt niet of nauwelijks beïnvloed te zijn door de invoering van het studievoorschot. De hemelsbrede afstand tussen het ouderlijk huis en de onderwijsinstelling van eerstejaarsstudenten is niet veranderd. Tussen '06-'07 en '14-'15 waren de verschuivingen tussen de aandelen thuis- en uitwonende studenten zeer beperkt. Het aandeel uitwonende Nederlandse studenten in Utrecht is de afgelopen vijf jaar echter gedaald van 59 naar 49 procent (NL: 52 naar 45 procent). 6 procent van de studenten valt nog onder het oude studiefinancieringsstelsel (NL: 7 procent). Om het effect van de invoering van het studievoorschot beter in beeld te brengen is de vergelijking gemaakt tussen studenten naar leerjaar vóór en na de invoering van het studievoorschot.

Figuur 3.11 laat zien dat het aandeel uitwonende bachelorstudenten ongeacht het leerjaar lager ligt dan het laatste jaar waar studenten in het desbetreffende leerjaar nog geen studievoorschot hebben ontvangen. Het aandeel uitwonende eerstejaarsstudenten tussen collegejaren '14-'15 en '19-'20 is in totaal 33 procent lager komen te liggen (13 procentpunt, NL: 24 procent en 9 procentpunt). Bij de tweedejaarsstudenten is het aandeel uitwonenden tussen collegejaren '15-'16 en '19-'20 gedaald met 30 procent (17 procentpunt, NL: 22 procent en 11 procentpunt). Bij studenten vanaf het derde leerjaar is tussen collegejaren '16-'17 en '19-'20 het aandeel uitwonenden gedaald met 10 procent (7 procentpunt, NL: 18 procent en 11 procentpunt). Bij masterstudenten lijkt de invoering van het studievoorschot tot en met collegejaar '17-'18 nauwelijks van invloed op het woongedrag. Deze groep studenten had echter een bacheloropleiding gevolgd binnen het oude stelsel en hebben in veel gevallen tijdens hun bacheloropleiding het ouderlijk huis reeds verlaten. Sinds twee jaar zijn er studenten begonnen aan een masteropleiding die bij hun bacheloropleiding reeds te maken hadden met het studievoorschot. In collegejaar '19-'20 is te zien dat het aandeel uitwonende masterstudenten ten opzichte van collegejaar '14-'15 is gedaald met 11 procent (9 procentpunt, NL: gedaald met 9 procent en 7 procentpunt).

Figuur 3.11: Aandeel studenten studerend in Utrecht en Nederland naar bachelor of master, woonsituatie en leerjaar, collegejaren '14-'15 en '19-'20 (bron: DUO en CBS)

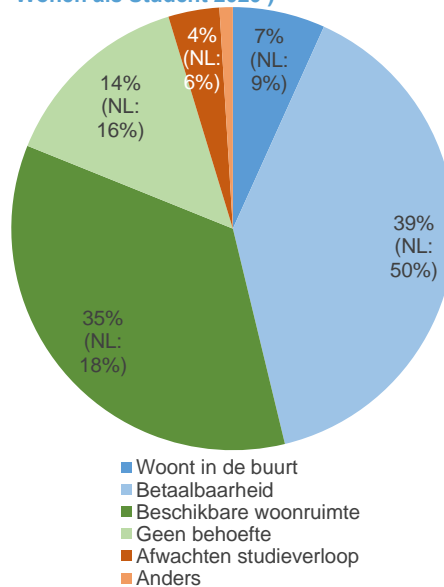


Thuiswonende studenten hebben verschillende redenen om het ouderlijk huis niet te verlaten, zie figuur 3.12. Betaalbaarheid van een woonruimte is met 39 procent (NL: 50 procent) een belangrijke reden om niet uit huis te gaan voor thuiswonende studenten. Geen beschikbare woonruimte en geen behoefte om uit huis te gaan volgen met respectievelijk 35 en 14 procent (NL: 18 en 16 procent).

Figuur 3.13 laat zien dat het aandeel uitwonenden stijgt naarmate het ouderlijk huis verder weg is gelegen van de onderwijsinstelling. Het aandeel uitwonenden tussen collegejaar '14-'15 en '19-'20 neemt in iedere afstandscategorie af.

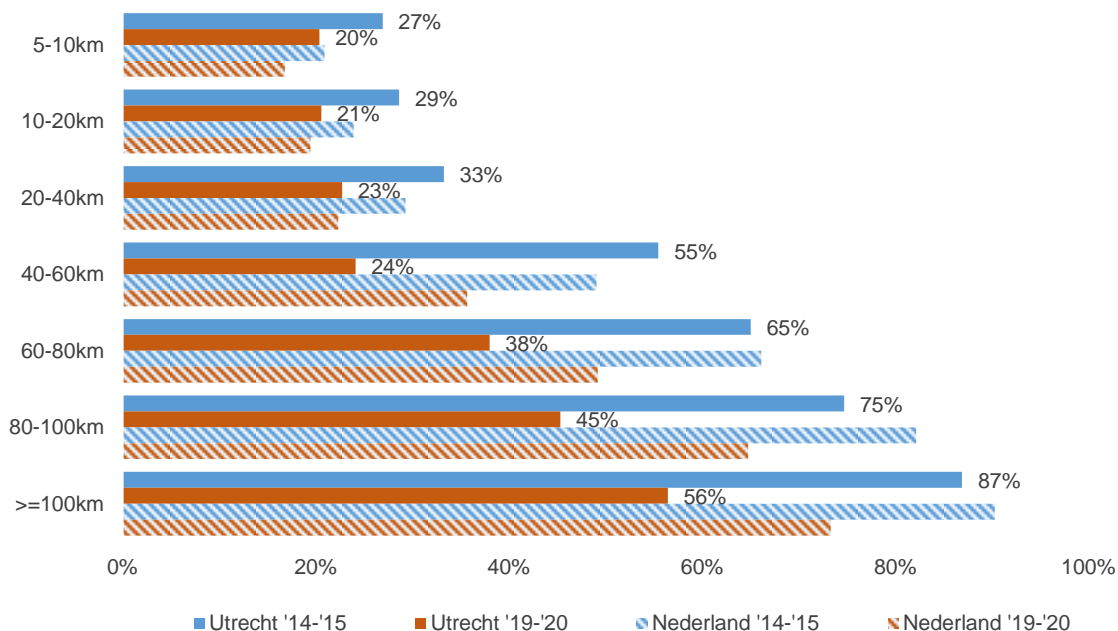
De conclusie naar aanleiding van de verschillende analyses is dat de invoering van het studievoorschot ook in collegejaar '19-'20 nog steeds van grote invloed is op het woongedrag wat betreft het verlaten van het ouderlijk huis van zowel eerste als ouderejaarsstudenten. Hiermee kan worden verondersteld dat het aandeel Nederlandse uitwonende studenten structureel lager ligt in vergelijking met het aandeel uitwonenden voor

Figuur 3.12: Belangrijkste reden dat studenten studerend in Utrecht (met en zonder verhuiscens) nog thuis blijven wonen, collegejaar '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student 2020')



de invoering van het studievoorschot. De studiekeuze en locatiekeuze waar te gaan studeren lijken niet of nauwelijks te worden beïnvloed.

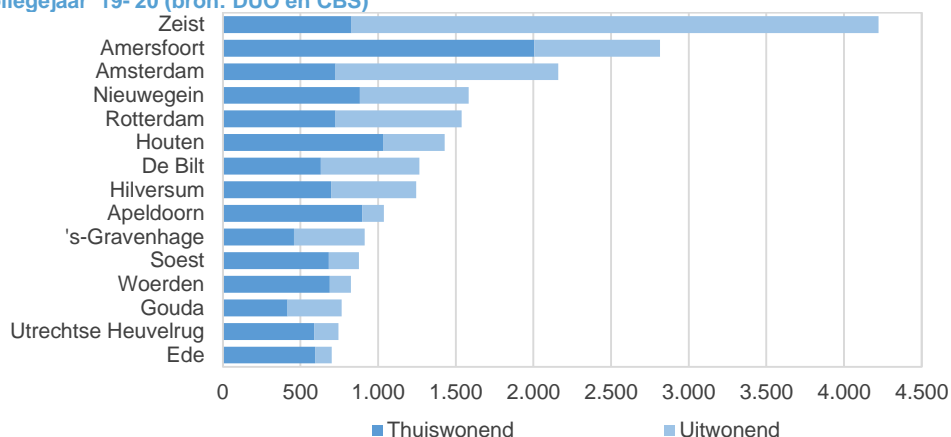
Figuur 3.13: Aandeel uitwonende eerstejaars Nederlandse bachelor studenten naar hemelsbrede afstand tussen onderwijsinstelling en ouderlijk huis, collegejaren '14-'15 en '19-'20 (bron: DUO en CBS)



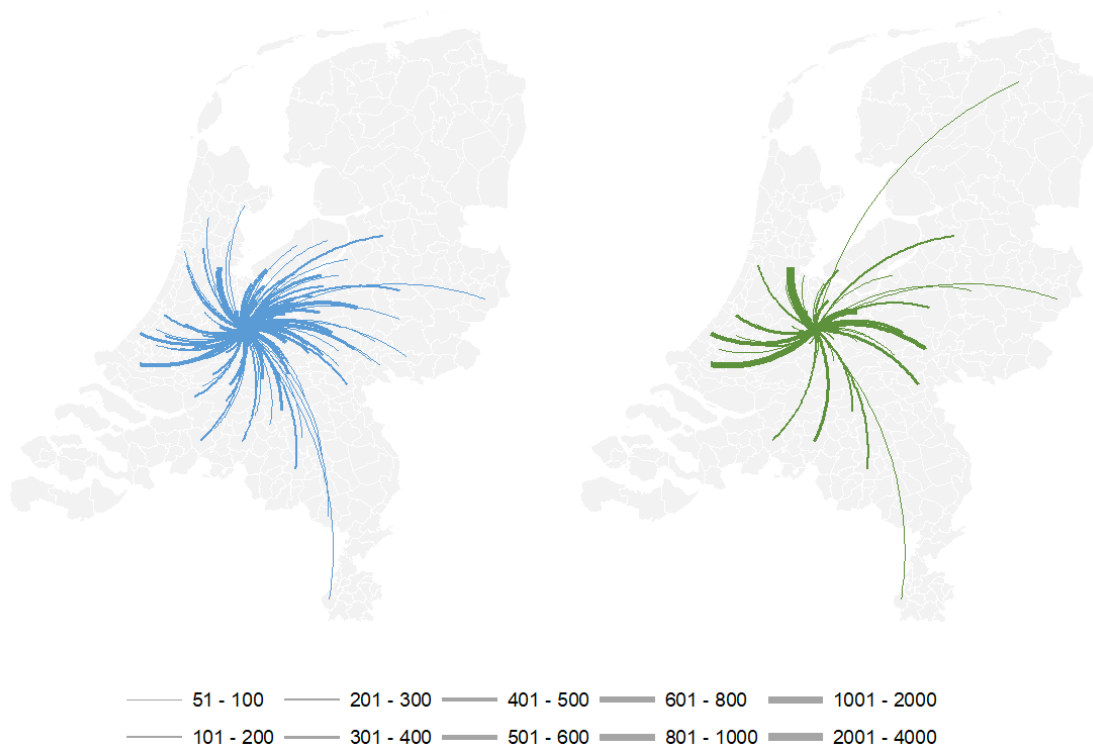
3.7 Woonsteden

62 procent van de studenten die in Utrecht studeert woont in een andere stad (NL: 57 procent). In figuur 3.14 zijn de belangrijkste woongemeenten naast Utrecht weergegeven. Andersom studeert 26 procent van de studenten die in Utrecht woont in een andere stad (NL: 57 procent), zie figuur 3.16.

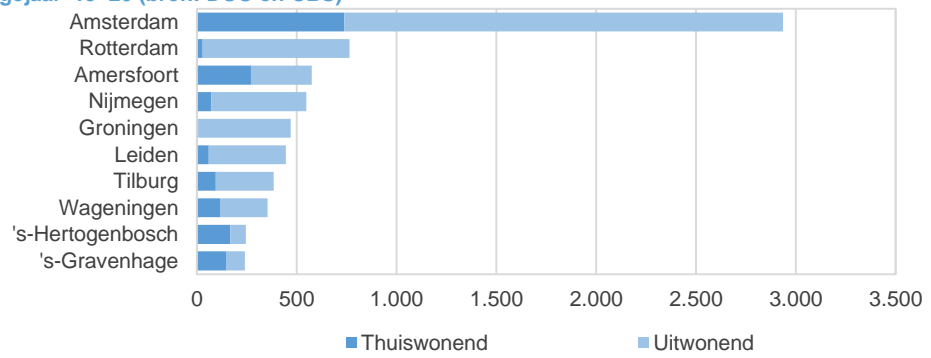
Figuur 3.14: Top-15 woonsteden van studenten die niet wonen in Utrecht, maar wel studeren in Utrecht naar woonsituatie, collegejaar '19-'20 (bron: DUO en CBS)



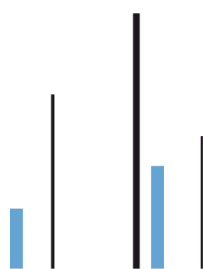
Figuur 3.15: Woonsteden van studenten die niet wonen in Utrecht, maar wel studeren in Utrecht naar woonsituatie, collegejaar '19-'20 (bron: DUO en CBS)



Figuur 3.16: Top-10 studiesteden van studenten die wonen in Utrecht, maar niet studeren in Utrecht naar woonsituatie, collegejaar '19-'20 (bron: DUO en CBS)



4



Betaalbaarheid

Achtereenvolgens besteden de paragrafen 4.1 tot en met 4.3 aandacht aan inkomsten en uitgaven, woonlasten en woonquote van uitwonende studenten. Hierbij wordt aandacht besteed aan de huidige situatie en de ontwikkeling gedurende de laatste jaren. Tot slot komt de invloed van de coronapandemie op de inkomsten van studenten aan bod. Verschillende cijfers zijn alleen beschikbaar op nationaal niveau. Om een compleet beeld te schetsen zijn deze nationale cijfers wel in deze lokale monitor gepresenteerd.

4.1 Inkomsten en uitgaven

Achter de term inkomen gaat een complex begrip met tal van definities schuil. In tabel 4.1 is de opbouw van het inkomen van studenten uit Utrecht in collegejaar '19-'20 weergegeven voor verschillende definities. Uiteindelijk leidt dit tot een besteedbaar inkomen (definitie BZK) waarbij inkomen uit arbeid, belastingen, aanvullende beurs, zorgtoeslag en zorgverzekeringspremie zijn verwerkt. Omdat studenten een specifieke doelgroep zijn, wordt er in deze monitor met een afwijkende definitie gewerkt, het besteedbaar budget (definitie Monitor Studentenhuisvesting, MS). Hierin worden ook studiekosten, ouderlijke bijdrage en leningen meegenomen.

Tabel 4.1: Gemiddelde inkomsten en uitgaven per maand van studenten in Utrecht en Nederland naar woonsituatie, collegejaar '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student betaalbaarheid 2020')

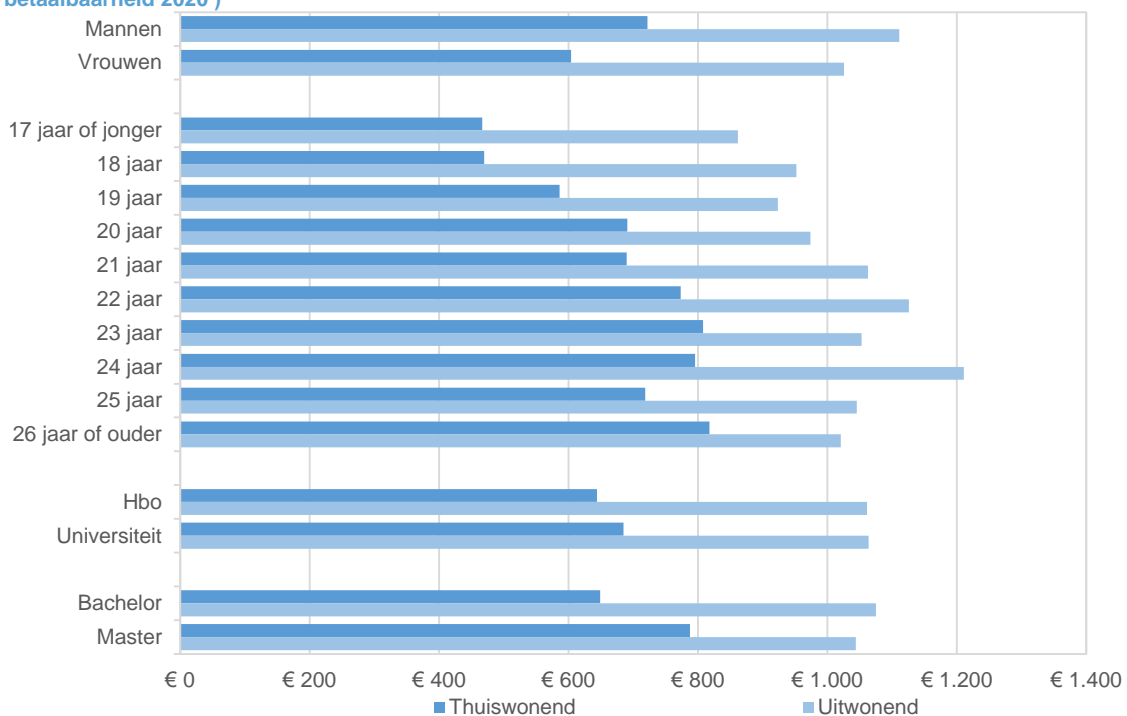
	Thuiswonend		Uitwonend	
	Stad	NL	Stad	NL
Primair inkomen (hoofdzakelijk inkomen uit arbeid)	€ 535	€ 515	€ 625	€ 620
Aanvullende beurs	€ 30	€ 45	€ 25	€ 35
Huurtoeslag	€ 0	€ 0	€ 50	€ 60
Bruto inkomen	€ 560	€ 560	€ 700	€ 715
Zorgverzekering	-€ 100	-€ 100	-€ 115	-€ 115
Zorgtoeslag	€ 95	€ 85	€ 80	€ 75
Belastingen en premie inkomensverzekeringen	-€ 40	-€ 35	-€ 45	-€ 45
Besteedbaar inkomen (definitie CBS)	€ 515	€ 505	€ 615	€ 630
Zonder huurtoeslag	€ 0	€ 0	-€ 50	-€ 60
Besteedbaar inkomen (definitie BZK)	€ 515	€ 505	€ 565	€ 570
Collegegeld	-€ 175	-€ 175	-€ 175	-€ 175
Overige studiekosten	-€ 75	-€ 75	-€ 55	-€ 55
Ouderlijke bijdrage (zakgeld)	€ 40	€ 40	€ 180	€ 170
Ouderlijke bijdrage (meebetalen lasten)	€ 215	€ 205	€ 145	€ 160
Collegegeldkrediet	€ 20	€ 10	€ 20	€ 25
DUO-lening	€ 140	€ 145	€ 370	€ 350
Overige leningen	€ 0	€ 0	€ 20	€ 20
Besteedbaar budget (definitie MS)	€ 675	€ 660	€ 1.070	€ 1.065
Woonlasten na aftrek huurtoeslag incl. bijkomende last.	€ 0	€ 0	-€ 445	-€ 470
Woonlasten betaald door medebewoner/partner	€ 0	€ 0	€ 55	€ 70
Overige lasten	-€ 515	-€ 500	-€ 645	-€ 605
Resterend budget	€ 160	€ 160	€ 35	€ 60

Het gemiddeld besteedbaar budget (definitie MS) van thuiswonende studenten is 675 euro per maand en van uitwonende studenten 1.070 euro (NL: 660 en 1.065 euro). Het verschil tussen uitwonende en thuiswonende studenten zit met name in de ouderlijke bijdrage, geleend geld en het primair inkomen. Net als afgelopen jaren vertegenwoordigen de inkomsten uit arbeid met 43 procent het grootste aandeel van alle inkomsten voor uitwonende studenten (NL: 43 procent). De studiekosten en zorgkosten zorgen er het meest voor dat het besteedbaar budget wordt gedrukt.

6 procent van de thuiswonende en 19 procent van de uitwonende studenten krijgt geen enkele bijdrage van de ouders (NL: 13 en 26 procent). Bij oudere studenten is er vaker geen sprake meer van een bijdrage van de ouders. Op nationaal niveau zijn de studenten zonder ouderlijke bijdrage gemiddeld 2 jaar en 4 maanden ouder. Het ontbreken van een ouderlijke bijdrage wordt meestal opgevangen door meer inkomsten uit arbeid en door meer te lenen via een DUO-lening.

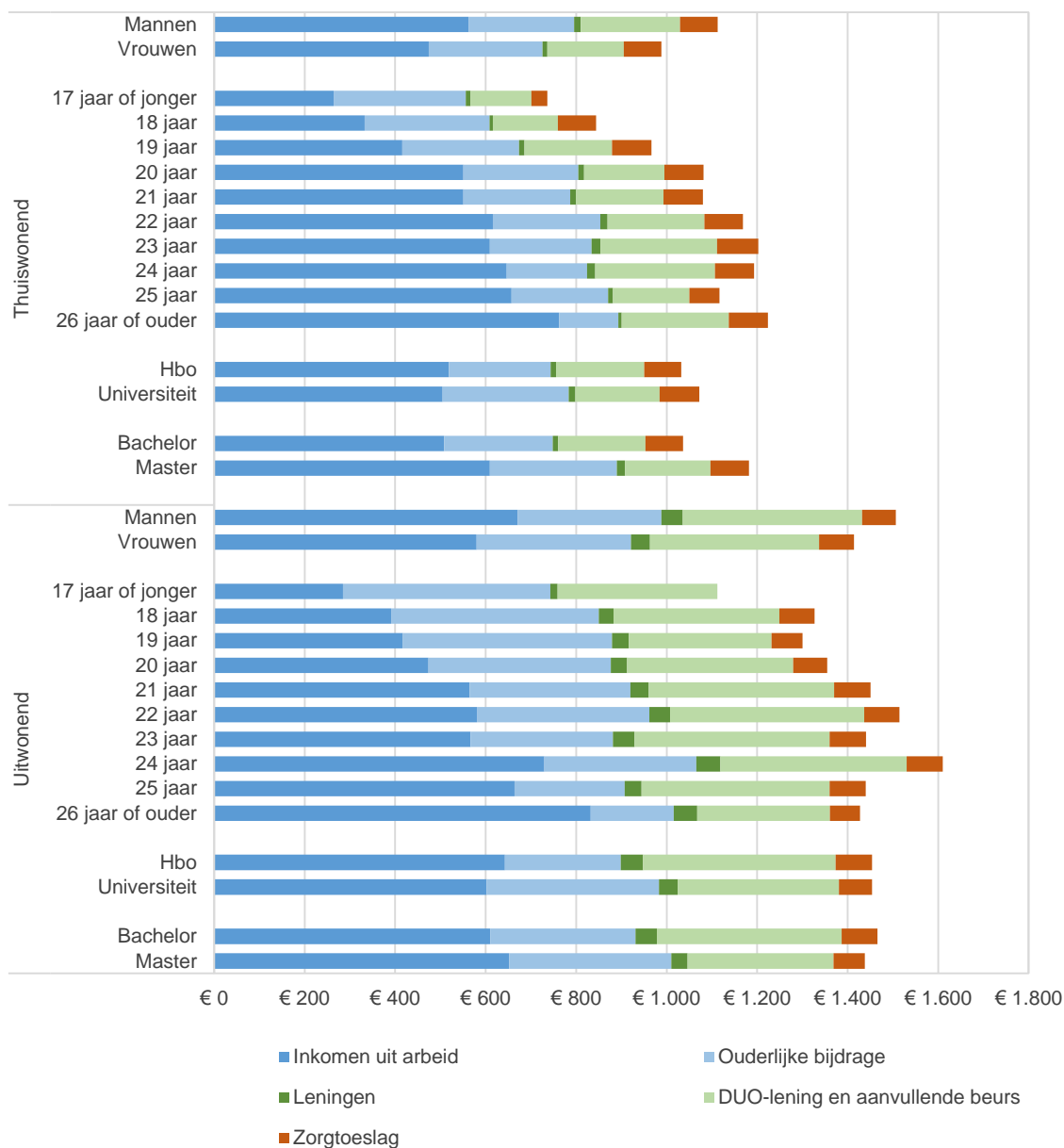
Figuur 4.1 geeft inzicht in de verschillen in het besteedbaar budget (definitie MS) tussen verschillende groepen studenten op nationaal niveau. Leeftijd en besteedbaar budget hangen sterk met elkaar samen. Het budget neemt totdat studenten 24 jaar oud zijn toe naarmate men ouder wordt.

Figuur 4.1: Gemiddeld besteedbaar budget (definitie MS) van studenten op nationaal niveau naar woonsituatie, geslacht, leeftijd, opleidingssoort en opleidingsfase, collegejaar '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student betaalbaarheid 2020')



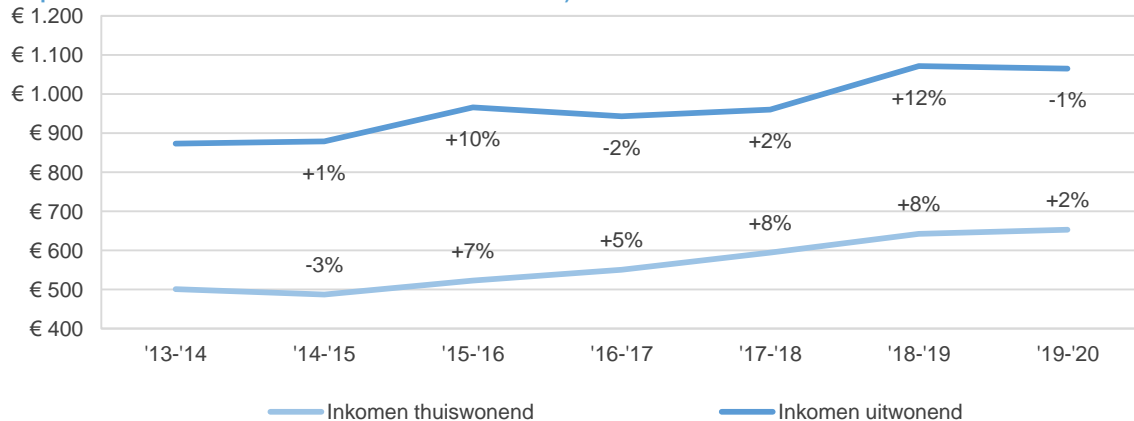
Figuur 4.2 geeft de opbouw van het besteedbaar budget weer voor verschillende groepen studenten op nationaal niveau. De componenten die het budget drukken, zoals studiekosten, zorgverzekering en belastingen, zijn achterwege gelaten. Deze bedragen liggen voor alle groepen studenten gemiddeld tussen de 370 en 410 euro met uitzondering van de studenten van 17 jaar en jonger. Bij deze groep is dit slechts 250 euro. Het hogere besteedbare budget bij mannen komt vooral door meer inkomsten uit arbeid. Ook stijgen de inkomsten uit arbeid naarmate een student ouder wordt. De bijdrage van de ouders neemt juist af bij oudere studenten.

Figuur 4.2: Opbouw gemiddeld besteedbaar budget (definitie MS) exclusief de drukkende componenten studiekosten, zorgverzekering en belastingen van studenten op nationaal niveau naar woonsituatie, geslacht, leeftijd, opleidingssoort en opleidingsfase, collegejaar '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student betaalbaarheid 2020')



Het besteedbaar budget (definitie MS, gecorrigeerd voor inflatie) van studenten is, zoals te zien in figuur 4.3, gedurende de afgelopen zes jaar op nationaal niveau bij zowel de thuis- als uitwonende studenten gestegen. Sinds het collegejaar '13-'14 is het budget met respectievelijk 5,1 en 3,7 procent gestegen. Afgelopen jaar is het gemiddeld besteedbaar budget van uitwonende studenten licht gedaald, terwijl dat van thuiswonende studenten juist is toegenomen. Bij thuiswonende studenten heeft een stijging van 15 euro plaatsgevonden. Bij uitwonende studenten ligt het besteedbaar budget 5 euro lager dan in collegejaar '18-'19.

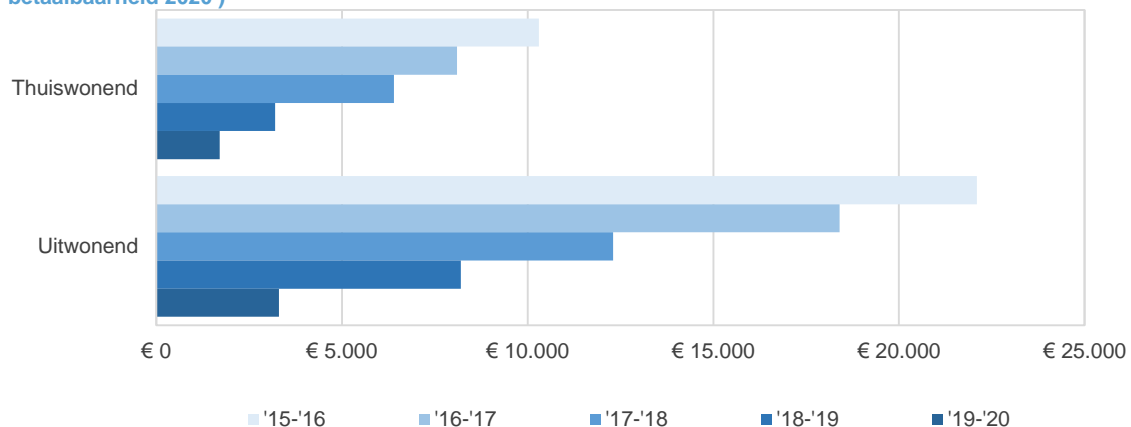
Figuur 4.3: Ontwikkeling gemiddeld besteedbaar budget (gecorrigeerd voor inflatie, definitie MS) van studenten op nationaal niveau naar type woonsituatie, collegejaren '13-'14 tot en met '19-'20 t.o.v. voorgaand jaar (bron: enquête 'Wonen als Student betaalbaarheid 2014-2020')



Op nationaal niveau geeft 34 procent van de thuiswonende studenten en 57 procent van de uitwonende studenten aan in collegejaar '19-'20 gebruik te maken van een DUO-lening. Dit betekent dat 46 procent van alle studenten een DUO-lening heeft. Deze aandelen liggen iets lager dan in collegejaar '18-'19. Echter, studenten die gebruik maken van een DUO-lening lenen dit jaar met gemiddeld 555 euro per maand meer dan vorig jaar (collegejaar '18-'19: 530 euro, gecorrigeerd voor inflatie). Dit heeft tot gevolg dat het gemiddelde bedrag van de DUO lening over alle studenten met 260 euro in collegejaar '19-'20 vergelijkbaar is met het bedrag van collegejaar '18-'19.

Bij 39 procent van de studenten op nationaal niveau zijn de maandelijkse inkomsten en uitgaven in evenwicht. 43 procent houdt geld over en 18 procent komt geld tekort. Studenten gebruiken het geld dat ze over hebben hoofdzakelijk om te sparen of alsnog uit te geven. Terugbetalen van openstaande schuld wordt nagenoeg niet gedaan. Veel studenten hebben een studieschuld opgebouwd. Dit komt doordat de leningen als onderdeel van de inkomsten zijn opgenomen. 54 procent van de thuiswonende en 76 procent van de uitwonende studenten hebben een studieschuld. Zoals mag worden verwacht is de studieschuld hoger bij studenten die al langer aan het studeren zijn, zie figuur 4.4.

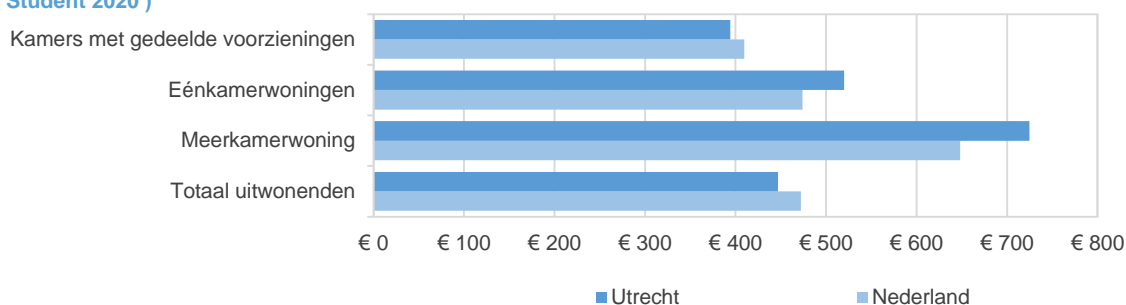
Figuur 4.4: Studieschuld in collegejaar '19-'20 naar het jaar waarin men is gestart met studeren (inclusief studenten zonder studieschuld) op nationaal niveau, collegejaar '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student betaalbaarheid 2020')



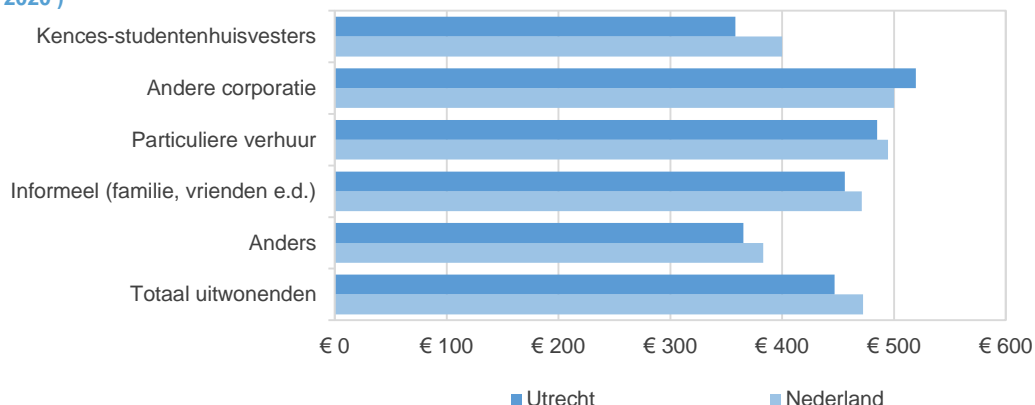
4.2 Woonlasten

Gemiddeld hebben uitwonende studenten in collegejaar '19-'20 490 euro woonlasten per maand (inclusief de bijkomende lasten en vóór aftrek van de huurtoeslag, NL: 530 euro). Na aftrek van huurtoeslag blijft hier 450 euro per maand (NL: 470 euro) van over. De woonlasten worden bij één- en meerkamerwoningen sterker gedrukt door de huurtoeslag dan bij kamers met gedeelde voorzieningen, omdat studenten in zelfstandige woonruimten vaker recht hebben op huurtoeslag. Figuur 4.5 en figuur 4.6 laten de verschillen in woonlasten tussen type woonruimten en type verhuurders zien.

Figuur 4.5: Gemiddelde woonlasten inclusief bijkomende lasten en na aftrek van huurtoeslag van uitwonende studenten wonend in Utrecht en Nederland naar type woonruimte, collegejaar '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student 2020')

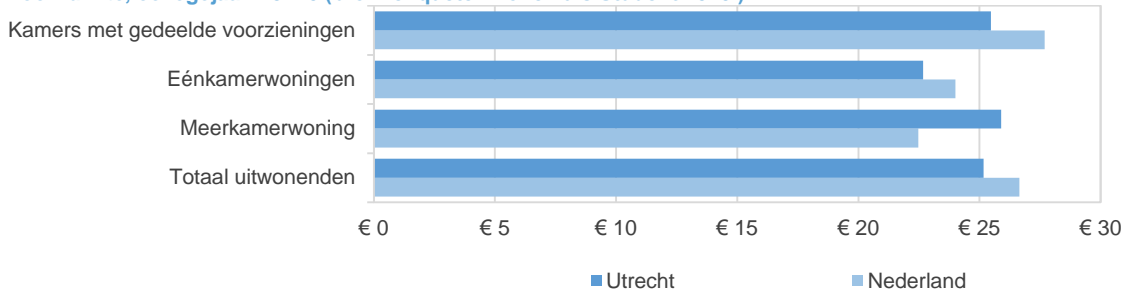


Figuur 4.6: Gemiddelde woonlasten inclusief bijkomende lasten en na aftrek van huurtoeslag van uitwonende studenten wonend in Utrecht en Nederland naar type verhuurder, collegejaar '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student 2020')

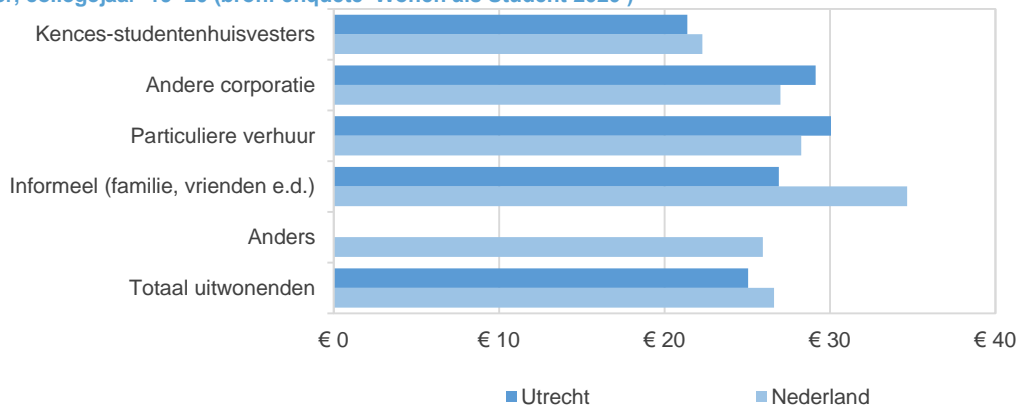


De woonlasten per vierkante meter bedragen gemiddeld 25 euro (NL: 23 euro). De woonlasten per vierkante meter zijn echter niet voldoende nauwkeurig als het om prijsverschillen gaat. Dit heeft te maken met de samenstelling naar type woonruimte, de gemiddelde totale oppervlakte van woonruimten en de woonlocatie. In figuur 4.7 zijn daarom de woonlasten per vierkante meter uitgesplitst naar type woonruimte en is er alleen gekeken naar woonruimten van maximaal 35 vierkante meter, gelegen op een A-locatie binnen de stad en naar steden waar een Kences-studentenhuisvester actief is (voor de nationale cijfers). Figuur 4.8 maakt het onderscheid naar type verhuurder. Hierbij moet in het achterhoofd gehouden worden dat de samenstelling van de voorraad per type verhuurder niet vergelijkbaar hoeft te zijn.

Figuur 4.7: Gemiddelde woonlasten inclusief bijkomende lasten en na aftrek van huurtoeslag per vierkante meter voor kamers tot en met 35 vierkante meter, op een A-locatie en in een stad waar een Kences-studentenhuisvestervest actief is van uitwonende studenten wonend in Utrecht en Nederland naar type woonruimte, collegejaar '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student 2020')

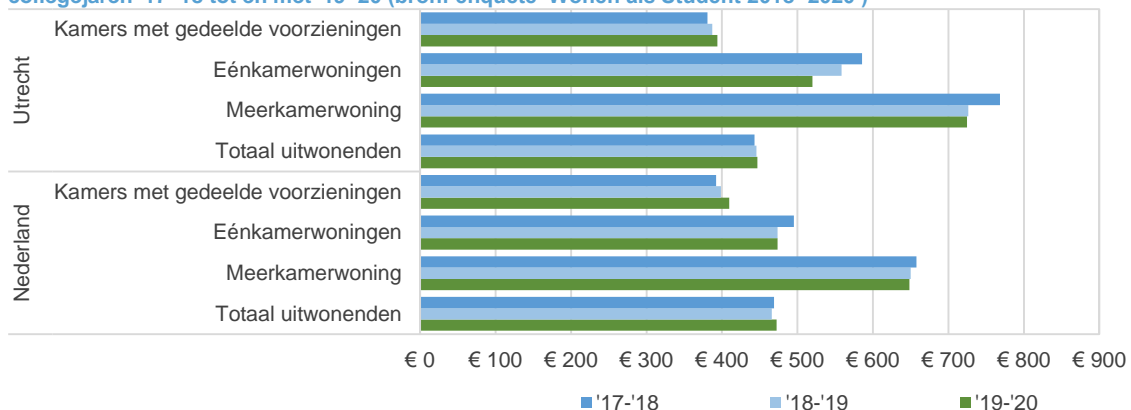


Figuur 4.8: Gemiddelde woonlasten inclusief bijkomende lasten en na aftrek van huurtoeslag per vierkante meter voor kamers tot en met 35 vierkante meter, op een A-locatie en in een stad waar een Kences-studentenhuisvestervest actief is van uitwonende studenten wonend in Utrecht en Nederland naar type verhuurder, collegejaar '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student 2020')



Figuur 4.9 geeft inzicht in de ontwikkeling van de woonlasten in de laatste drie jaar. Gecorrigeerd voor inflatie zijn de woonlasten per woonruimte tussen het collegejaar '17-'18 en '19-'20 gemiddeld met 0,8 procent gestegen (NL: +0,7 procent)

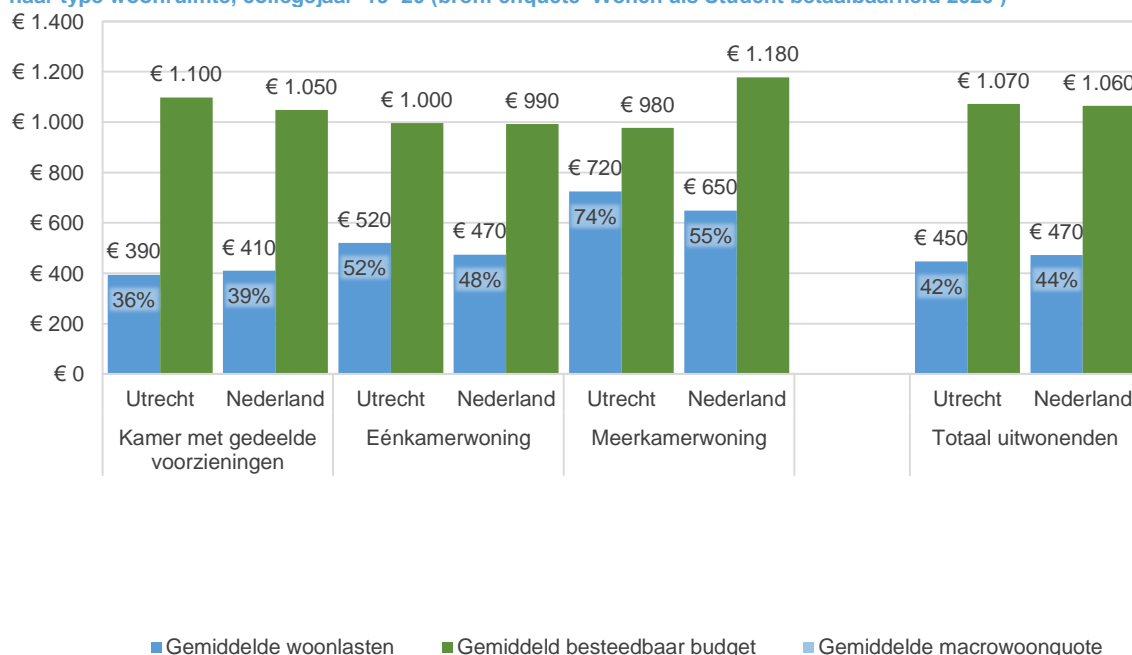
Figuur 4.9: Ontwikkeling gemiddelde woonlasten inclusief bijkomende lasten en na aftrek van de huurtoeslag (gecorrigeerd voor inflatie) van uitwonende studenten wonend in Utrecht en Nederland naar type woonruimte, collegejaren '17-'18 tot en met '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student 2018- 2020')



4.3 Woonquote¹

Door de gemiddelde woonlasten (inclusief bijkomende lasten en na aftrek van huurtoeslag) te relateren aan het besteedbaar budget (definitie MS) kan de woonquote (definitie MS) worden bepaald. Met gemiddelde woonlasten van 450 euro en een besteedbaar budget van 1.070 euro geven studenten gemiddeld 42 procent van het budget aan wonen uit (NL: 470 euro, 1.065 euro en 44 procent). De woonquote is met 74 procent het hoogst bij meerkamerwoningen (NL: 55 procent). Dit komt doordat de woonlasten relatief hoger liggen dan het besteedbaar budget van studenten in meerkamerwoningen. Figuur 4.10 geeft een overzicht van de gemiddelde woonlasten, budgetten en woonquotes naar type woonruimte.

Figuur 4.10: Gemiddelde woonlasten inclusief bijkomende lasten en na aftrek van huurtoeslag, besteedbaar budget (definitie MS) en woonquote (definitie MS) van uitwonende studenten wonend in Utrecht en Nederland naar type woonruimte, collegejaar '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student betaalbaarheid 2020')



De woonquote is het afgelopen jaar gestegen van 40 naar 42 procent, zie tabel 4.2 (NL: van 43 naar 44 procent).

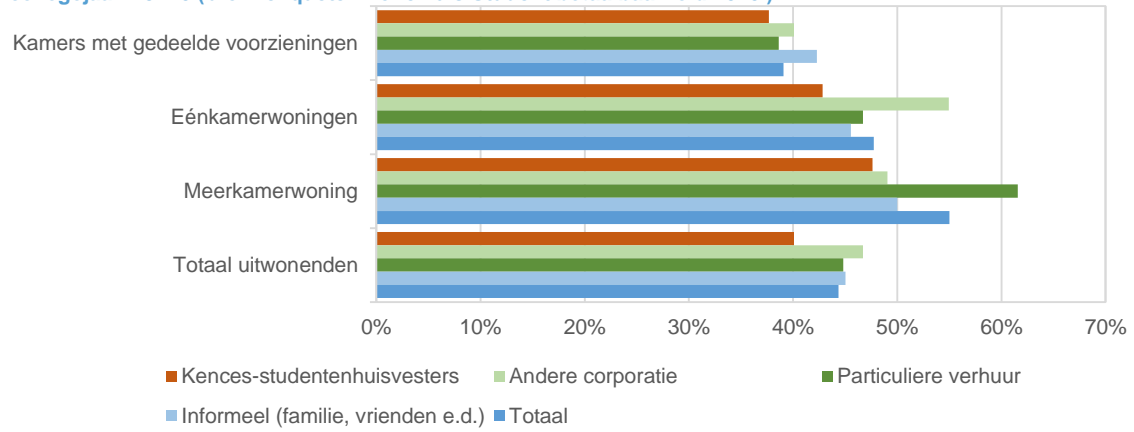
Tabel 4.2: Ontwikkeling gemiddelde woonquote (definitie MS, gecorrigeerd voor inflatie) van uitwonende studenten wonend in Utrecht (tussen haakjes Nederland) naar type woonruimte, collegejaren '17-'18, '18-'19 en '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student betaalbaarheid 2018, 2019 en 2020')

	'17-'18	'18-'19	'19-'20
Kamers met gedeelde voorzieningen	39% (43%)	34% (38%)	36% (39%)
Eénkamerwoningen	76% (54%)	56% (47%)	52% (48%)
Meerkamerwoningen	70% (60%)	63% (55%)	74% (55%)
Totaal uitwonenden	46% (49%)	40% (43%)	42% (44%)

¹ De definitie van de woonquote is niet vergelijkbaar met andere onderzoeken, omdat de woonquote met een andere definitie van zowel het inkomen als de woonlasten is berekend.

Op nationaal niveau hebben studenten die een woonruimte bij een Kences-studentenhuisvester huren met 40 procent gemiddeld de laagste woonquote, zie figuur 4.11. De verschillen in woonquote tussen de type verhuurders zijn het grootste bij zelfstandige woonruimten.

Figuur 4.11: Gemiddelde woonquote (definitie MS) naar verhuurder en type woonruimte op nationaal niveau, collegejaar '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student betaalbaarheid 2020')



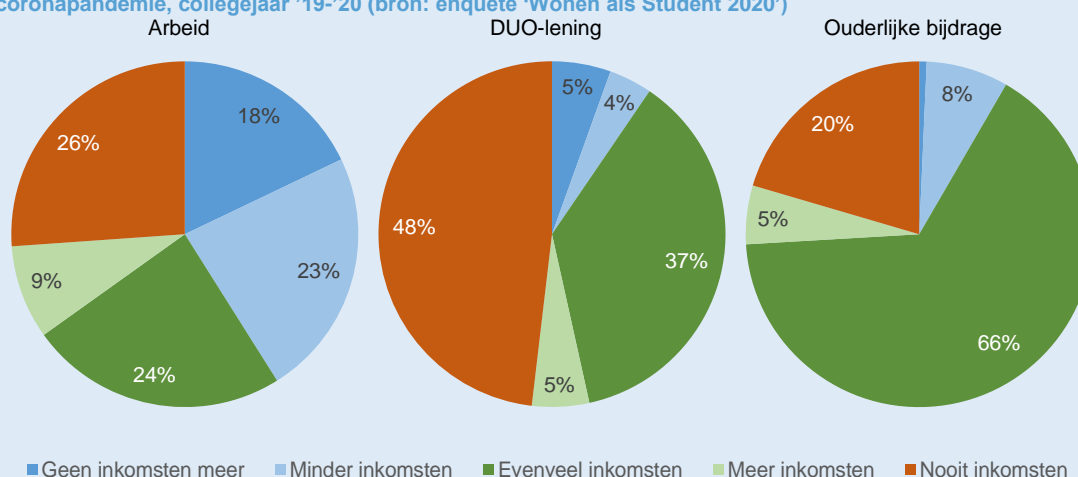
4.4 Invloed coronapandemie op de betaalbaarheid

De coronapandemie heeft gevolgen voor de financiële situatie van studenten. In de betaalbaarheidsenquête, waarvan het veldwerk in juni 2020 heeft plaatsgevonden, is de vraag gesteld of studenten in de huidige situatie minder, evenveel of meer inkomsten hebben uit arbeid, een DUO-lening en/of bijdrage van hun ouders dan voor de coronapandemie. Vanwege de beperkte respons zijn de resultaten in dit kader op nationaal niveau weergegeven.

In figuur 4.12 is te zien dat 23 procent van de studenten op dit moment minder inkomsten uit arbeid ontvangt dan voor de coronapandemie. 18 procent van de studenten ontvangt helemaal geen inkomsten meer, terwijl deze groep voor de coronapandemie wel inkomsten had. Het totaal aandeel studenten dat op moment van ondervragen geen inkomsten uit arbeid ontvangt is 44 procent. In de voorgaande jaren schommelde dit aandeel tussen de 35 en 40 procent. Het aandeel studenten dat aangeeft minder te verdienen dan voor de coronapandemie neemt toe naarmate een student jonger is. Studenten die wel inkomsten uit arbeid ontvangen verdienen gemiddeld meer dan in collegejaar '18-'19. Dit leidt ertoe dat de gemiddelde inkomsten van alle studenten uit arbeid met 575 euro ongeveer gelijk zijn gebleven met vorig jaar.

De gevolgen van de coronapandemie hebben op korte termijn een minder grote invloed op de hoogte van de DUO-lening en ouderlijke bijdrage. 5 procent van de studenten ontvangt meer inkomsten uit een DUO-lening dan voor de coronapandemie. Ook bij de ouderlijke bijdrage geeft 5 procent van de studenten aan hieruit meer inkomsten dan voor de coronapandemie te hebben. Respectievelijk 10 en 8 procent van de studenten ontvangt minder of geen inkomsten meer uit een DUO-lening en de ouderlijke bijdrage. De gemiddelde inkomsten die alle studenten uit een DUO-lening en via een ouderlijke bijdrage ontvangen zijn vergelijkbaar met collegejaar '18-'19.

Figuur 4.12: Aandeel van de studenten dat aangeeft geen, minder, evenveel, meer of nooit (zowel voor als tijdens coronapandemie) inkomsten uit arbeid, DUO-lening en ouderlijke bijdrage te ontvangen dan voor de coronapandemie, collegejaar '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student 2020')

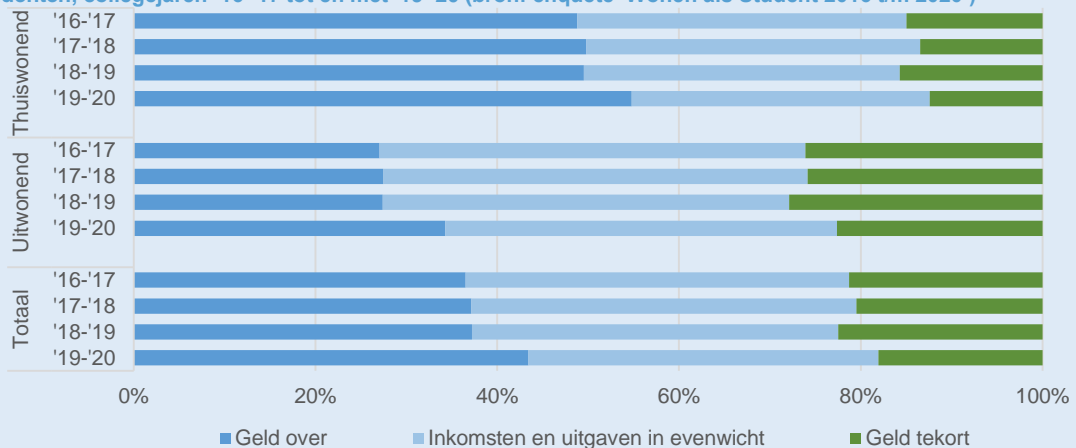


Hoewel studenten minder inkomsten binnenkrijgen, geven studenten aan nog minder geld uit te geven. Zoals in figuur 4.13 te zien is, geeft in collegejaar '19-'20 een groter aandeel (43 procent) aan meer geld over te houden aan het eind van de maand vergeleken met voorgaande jaren. Dit aandeel lag de afgelopen drie jaar rond de 37 procent. 18 procent van de studenten komt aan het einde van de maand nog steeds geld tekort tegenover 21 procent in de jaren ervoor.

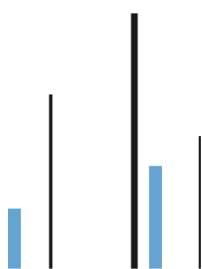
Uitgedrukt in bedragen, geven studenten dit jaar aan gemiddeld 105 euro per maand over te houden tegenover een bedrag tussen de 55 en 65 euro per maand de afgelopen drie jaar. De toename aan geld dat studenten overhouden is zowel zichtbaar bij de thuiswonende als uitwonende studenten.

Studenten die aan het einde van de maand geld overhouden geven dit jaar minder vaak dan andere jaren aan hun geld alsnog uit te geven. Andersom geven studenten die geld tekort komen minder vaak dan andere jaren aan dat zij extra gaan werken om het tekort te compenseren. Voor beide bevindingen is een mogelijke oorzaak dat het veldwerk van de enquête tijdens de 'intelligente lockdown' als gevolg van de coronapandemie heeft plaatsgevonden. Studenten hadden hierdoor minder mogelijkheden om hun geld alsnog uit te geven of extra te werken.

Figuur 4.13: Verschil tussen inkomsten en uitgaven aan het einde van de maand naar thuis- en uitwonende studenten, collegejaren '16-'17 tot en met '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student 2016 t/m 2020')



5



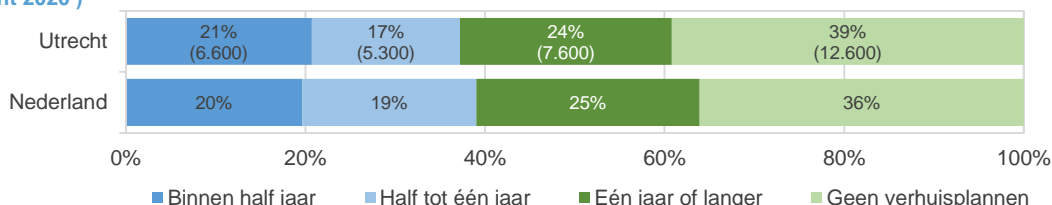
Verhuisceneidheid & woonwensen

Op basis van de uitkomsten uit de enquête 'Wonen als student' wordt in dit hoofdstuk de vraag naar woonruimte meer kwalitatief ingevuld. Het veldwerk van de enquête heeft van maart tot en met mei plaatsgevonden. De resultaten uit de enquête laten aan het begin van de coronapandemie vergelijkbare resultaten zien als voorgaande jaren. In paragraaf 5.1 wordt de verhuisceneidheid van studenten belicht. Vervolgens worden in paragraaf 5.2 de woonwensen van de verhuisceneigde studenten behandeld. In paragraaf 5.3 wordt dieper ingegaan op de woonwensen ten aanzien van een kamer met deels gedeelde en deels eigen voorzieningen. Tot slot biedt paragraaf 5.4 zicht op de huidige kwalitatieve afwijkingen tussen vraag en aanbod, door de woonwensen van alle uitwonende studenten af te zetten tegen de huidige situatie.

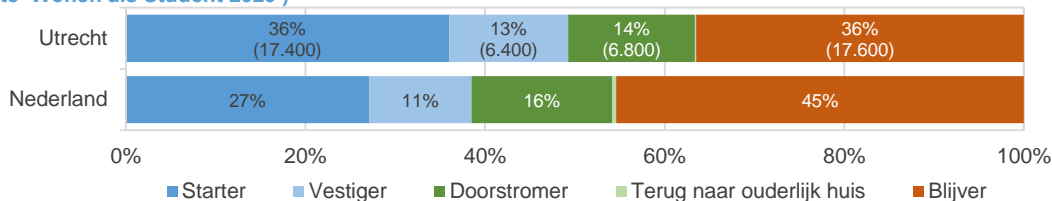
5.1 Verhuisceneidheid

Van alle studenten wonend in Utrecht heeft 61 procent verhuiscenplannen (NL: 64 procent). Uit figuur 5.1 en figuur 5.2 blijkt dat 12.000 studenten (37 procent, NL: 39 procent) verhuiscenplannen voor het komende jaar hebben. Deze groep, die hier de verhuisceneigde studenten wordt genoemd, aangevuld met de studenten die in Utrecht willen gaan wonen bestaat uit 17.400 starters (verlaten het ouderlijk huis), 6.400 vestigers (verhuizen naar Utrecht) en 6.800 doorstromers (verhuizen binnen Utrecht). Daarnaast zijn er 2.500 verlaters (vertrekken uit Utrecht). Deze groep bestaat uit alle uitwonende studenten die in een andere stad willen gaan wonen en studenten die van plan zijn terug te keren naar het ouderlijk huis.

Figuur 5.1: Verhuiscenplannen studenten wonend in Utrecht naar, collegejaar '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student 2020')



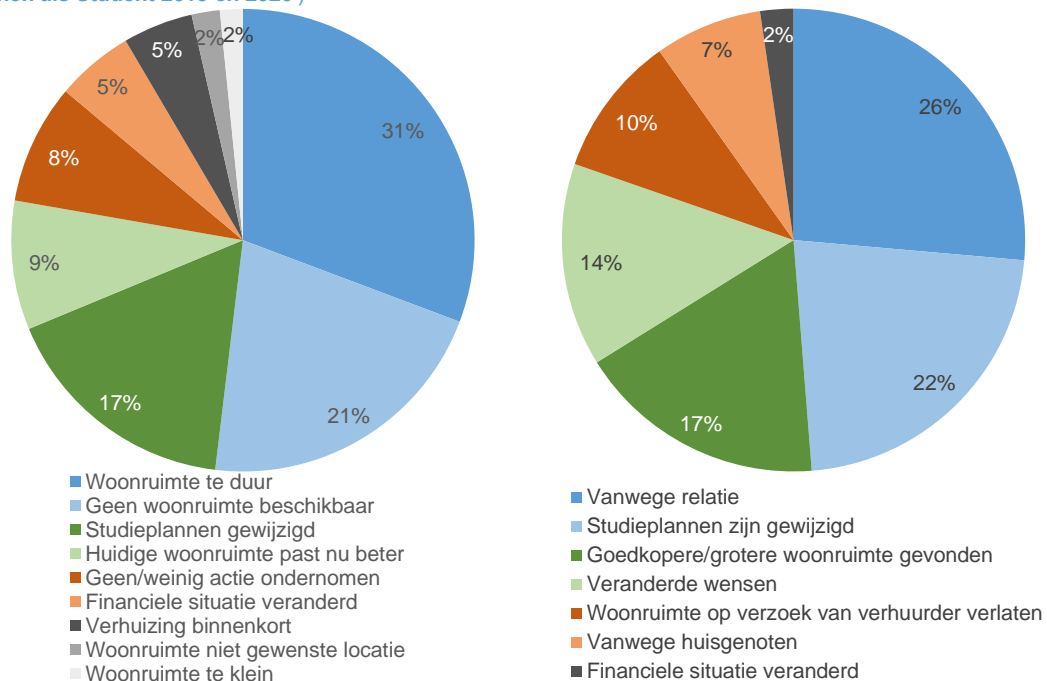
Figuur 5.2: Gewenste verhuiscenbeweging naar of binnen Utrecht binnen één jaar, collegejaar '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student 2020')



Van de studenten die in 2019 een uitwonende verhuiscenwens binnen een jaar hadden, is op nationaal niveau 41 procent een jaar later niet verhuiscen. Figuur 5.3 geeft inzicht in de achterliggende reden waarom deze studenten niet zijn verhuiscen. In 55 procent van de gevallen komt het doordat er geen woonruimte of niet de gewenste woonruimte beschikbaar is. Bij 40 procent van de niet verhuiscende studenten kan gesteld worden dat het geen reële verhuiscenwens betrof. Zij hebben geen actie ondernomen of zijn door verschillende

omstandigheden niet meer op zoek naar een woonruimte. Van de studenten zonder een verhuishwens binnen één jaar in 2019, is een jaar later 13 procent toch verhuisd. 26 procent van de studenten die toch is verhuisd geeft als reden 'vanwege de relatie' en 22 procent geeft aan dat de studieplannen zijn gewijzigd.

Figuur 5.3: Reden waarom studenten met verhuishwens niet zijn verhuisd (links) en reden waarom studenten zonder een verhuishwens wel zijn verhuisd (rechts) tussen 2019 en 2020 op nationaal niveau (bron: enquête 'Wonen als Student 2019 en 2020')



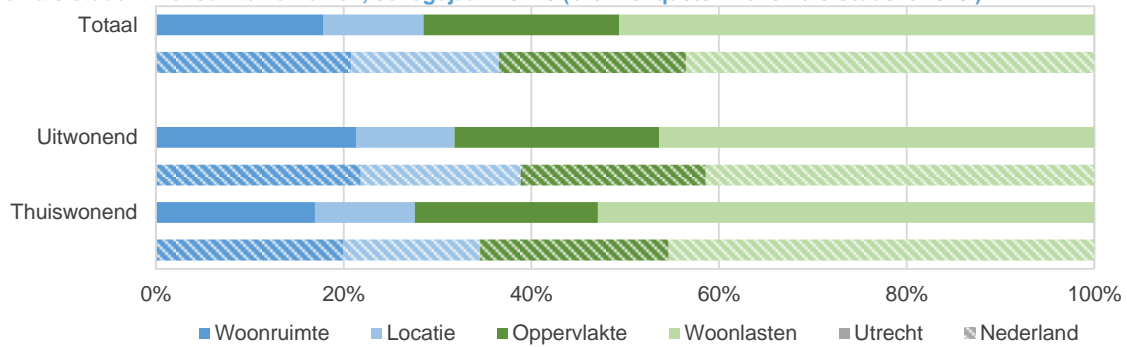
5.2 Woonwensen

In deze paragraaf wordt een beeld geschetst van de woonwensen van studenten die binnen één jaar wensen te verhuizen. Hierbij is, zoals toegelicht in bijlage B (apart document), gebruik gemaakt van conjunct meten. Door te kijken naar de combinaties van woonkenmerken (zoals woonlasten en locatie) wordt een betere afspiegeling van de voorkeuren van studenten in de praktijk gemaakt dan bij het apart analyseren van alle losse kenmerken. Bij conjunct meten wordt rekening gehouden met de verschillende woonkenmerken, maar wordt geen rekening gehouden met eventuele restricties die gelden op de woningmarkt zoals het beperkte aanbod van sommige type woonruimten.

Bij het zoeken naar woonruimte maken studenten afwegingen tussen verschillende woonruimtekenmerken. Een meerkamerwoning in het centrum van de stad brengt immers hogere woonlasten met zich mee dan een kamer met gedeelde voorzieningen buiten het centrum. Om de woonwensen van studenten in beeld te brengen is gekeken naar de invloed van vier woonruimtekenmerken: type woonruimte, woonoppervlakte, locatie en woonlasten.

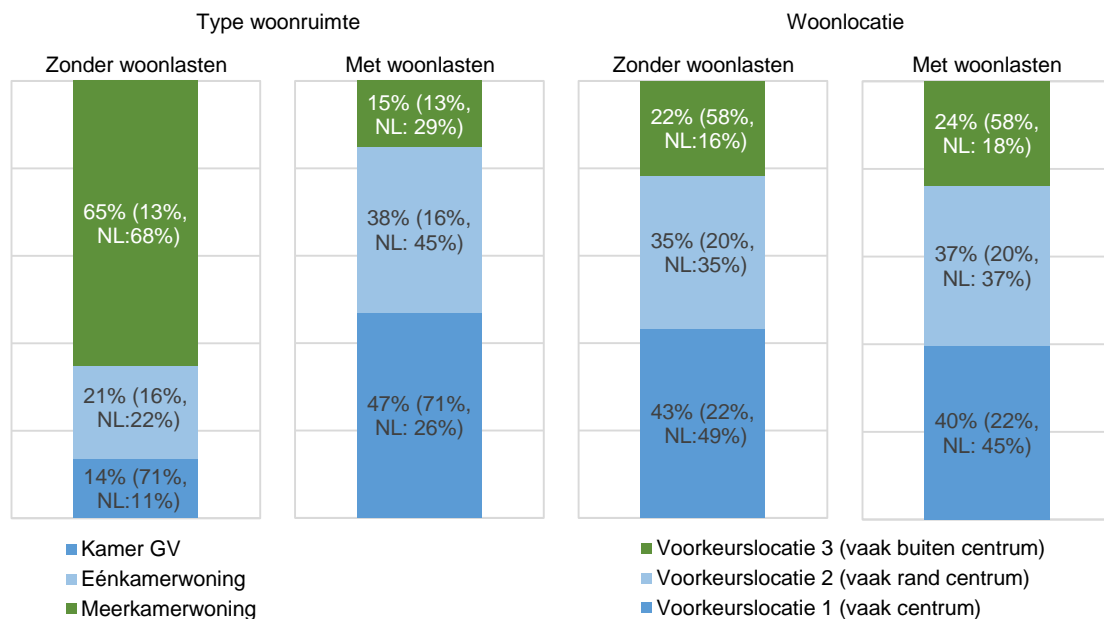
Figuur 5.4 laat zien dat het kenmerk woonlasten het zwaarst meeweegt bij het kiezen van een woonruimte. Na woonlasten spelen woonoppervlakte en type woonruimte de belangrijkste rol bij het maken van de keuze.

Figuur 5.4: Invloed per kenmerk op de woonruimtekeuze van studenten wonend in Utrecht die binnen één jaar en als student wensen te verhuizen, collegejaar '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student 2020')

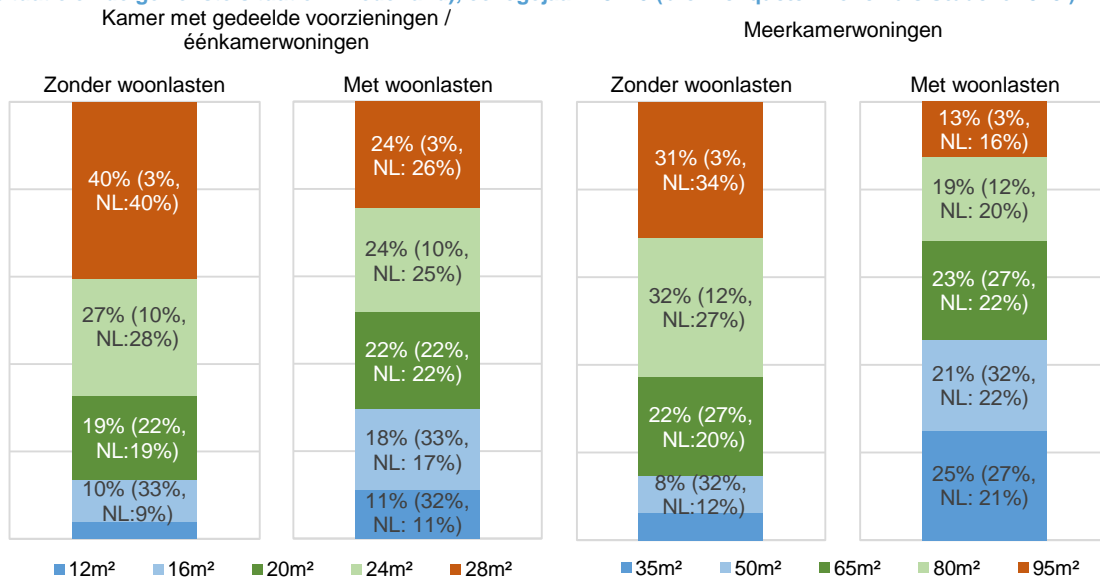


Vraag je aan alle studenten simpelweg welke voorkeur ze hebben qua type woonruimte, woonoppervlakte en locatie dan komt een duidelijke voorkeur naar voren voor een meerkamerwoning met een groot oppervlak en gelegen in (de rand van) het centrum of op de campus. Door rekening te houden met de hogere woonlasten die komen kijken bij een zelfstandigere woonruimte, betere locatie of groter oppervlak verschuift dat beeld. Figuur 5.5 geeft inzicht in de woonwensen per type woonruimte en woonlocatie van studenten in Utrecht. Figuur 5.6 geeft dit inzicht per type woonoppervlakte. Bij de linker figuren wordt gekeken naar de voorkeuren als op zichzelf staande keuzes en bij de rechter figuren is rekening gehouden met de bijbehorende woonlasten (bijvoorbeeld hogere woonlasten bij een groter woonoppervlakte). Tussen haakjes laten de figuren de huidige situatie van de groep studenten met dezelfde kenmerken die al uitwonend zijn zien. Op nationaal niveau wensen thuiswonende bachelorstudenten jonger dan 20 jaar vaker een kamer met gedeelde voorzieningen dan de totale groep verhuiscandidate studenten.

Figuur 5.5: Gewenste type woonruimte en woonlocatie met en zonder rekening te houden met bijbehorende woonlasten van studenten in Utrecht die binnen één jaar en als student wensen te verhuizen (tussen haakjes de huidige situatie en de gewenste situatie in Nederland), collegejaar '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student 2020')

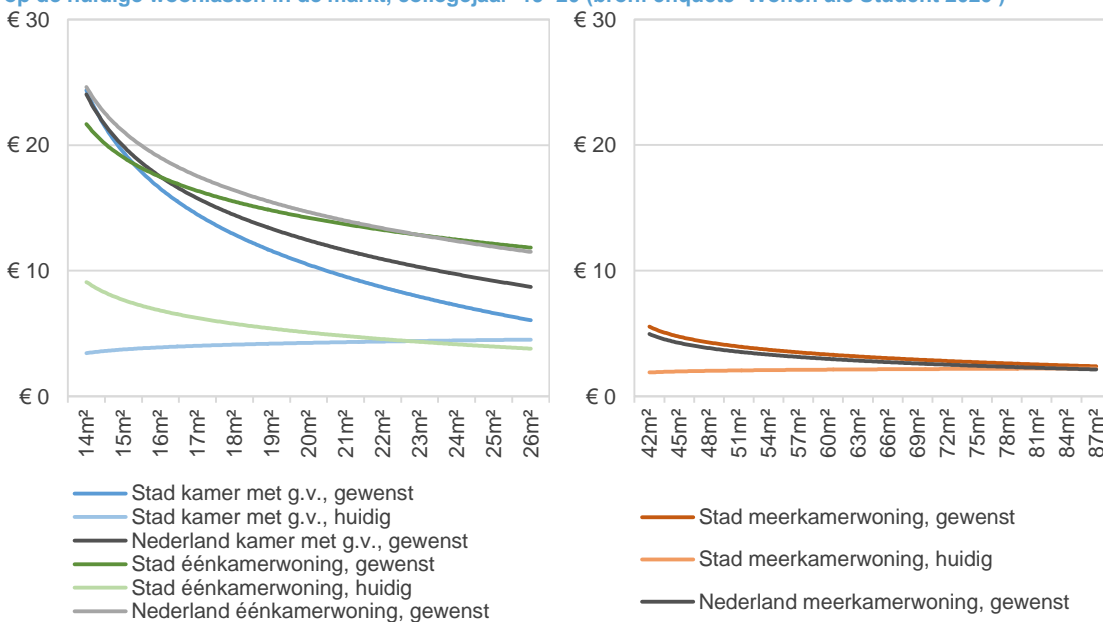


Figuur 5.6 Gewenste type woonoppervlakte met en zonder rekening te houden met bijbehorende woonlasten van studenten in Utrecht die binnen één jaar en als student wensen te verhuizen (tussen haakjes de huidige situatie en de gewenste situatie in Nederland), collegejaar '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student 2020')



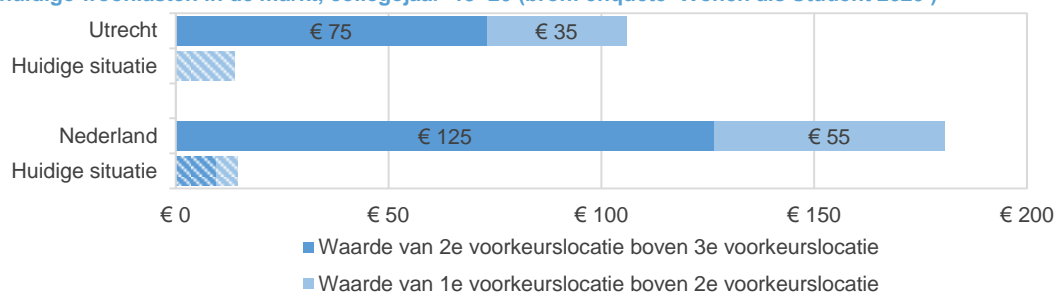
Figuur 5.7 laat zien hoeveel studenten bereid zijn extra te betalen voor een extra vierkante meter woonoppervlakte. Voor alle type woonruimten geldt dat naarmate de oppervlakte van een woonruimte groter wordt, studenten minder geld over hebben voor nog een extra vierkante meter. Studenten hebben ook meer geld over voor een extra vierkante meter woonoppervlakte dan deze in de huidige situatie kost. Kanttekening daarbij is dat studenten beduidend minder over hebben voor de kleine woonruimte dan er nu voor wordt gevraagd. Om beter aan te sluiten op de woonwensen van studenten zouden de woonlasten voor kleine woonruimten verlaagd moeten worden, maar mogen de woonlasten vervolgens sterker oplopen naar mate het woonoppervlak toeneemt.

Figuur 5.7: Waarde van iedere extra vierkante meter woonoppervlakte uitgedrukt in euro's per type woonruimte bij studenten die binnen één jaar en als student wensen te verhuizen, waarbij de huidige situatie is gebaseerd op de huidige woonlasten in de markt, collegejaar '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student 2020')



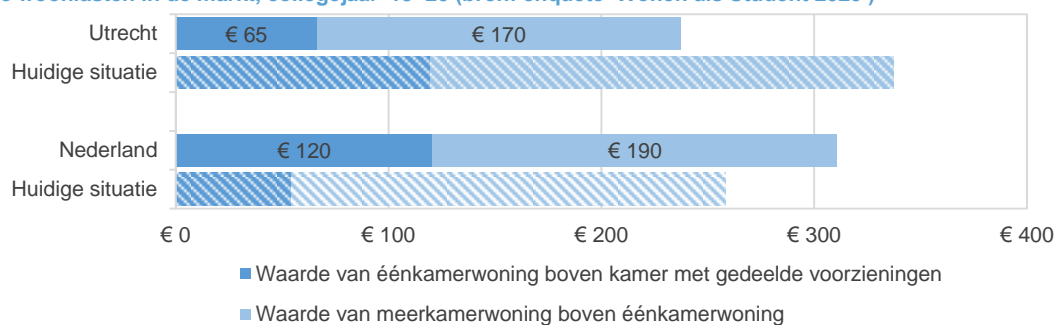
Hoeveel studenten bereid zijn meer te betalen om te wonen op hun voorkeurslocatie is te zien in figuur 5.8. Gemiddeld heeft een student 75 euro over om op de tweede voorkeurslocatie in plaats van de minst geliefde locatie te wonen (NL: 125 euro). Studenten hebben nog eens 35 euro extra over om op hun eerste voorkeurslocatie te wonen (NL: 55 euro). Deze verschillen zijn beduidend groter dan de huidige prijsverschillen tussen woonruimten op de verschillende locaties. Op basis van de woonwensen van de studenten zouden de woonlasten sterker gedifferentieerd moeten worden naar woonlocatie.

Figuur 5.8: Waarde van 2^e en 1^e voorkeurslocatie t.o.v. 3^e en 2^e voorkeurslocatie uitgedrukt in euro's bij studenten in Utrecht die binnen één jaar en als student wensen te verhuizen en de huidige situatie is gebaseerd op de huidige woonlasten in de markt, collegejaar '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student 2020')



Net als voor oppervlakte en locatie kan er ook bij type woonruimte gekeken worden naar wat een student bereid is meer te betalen. Zoals in figuur 5.9 te zien hebben studenten gemiddeld 65 euro extra over om in een éénkamerwoning te wonen in plaats van in een kamer met gedeelde voorzieningen (NL: 120 euro). In de huidige situatie liggen de extra woonlasten 120 euro hoger (NL: 55 euro hoger). Een meerkamerwoning in plaats van een éénkamerwoning is voor studenten 170 euro extra waard (NL: 190 euro). De meerprijs in de huidige situatie ligt op 215 euro (NL: 200 euro).

Figuur 5.9: Waarde van type woonruimte t.o.v. andere type woonruimte uitgedrukt in euro's bij studenten in Utrecht die binnen één jaar en als student wensen te verhuizen, waarbij de huidige situatie is gebaseerd op de huidige woonlasten in de markt, collegejaar '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student 2020')



Voor de 45 mogelijke combinaties van type woonruimte, locatie en woonoppervlakte zoals deze voorgelegd zijn in de enquête is bepaald hoeveel euro studenten bereid zijn te betalen. Daarnaast is eveneens bepaald hoeveel studenten nu gemiddeld voor dit soort type woonruimten betalen. Het verschil tussen de woonlasten die worden betaald en de woonlasten die men bereid is te betalen, geeft een indicatie van de populariteit van de betreffende woonruimte. Woonruimten waarbij de gewenste woonlasten hoger uitvallen dan de huidige woonlasten zullen populair zijn en omgekeerd. Tabel 5.1 geeft een overzicht van de 10 meest en minst populaire woonruimten. Studenten zijn voornamelijk bereid om meer te betalen dan de huidige woonlasten voor éénkamerwoningen op de 1^e of 2^e voorkeurslocatie met een oppervlakte van minstens 20

vierkante meter. Voor kleine kamers met gedeelde voorzieningen en éénkamerwoningen op de minst geliefde locatie willen studenten liever niet de huidige woonlasten betalen.

Tabel 5.1: Top-10 meest en minst populaire woonruimten van studenten in Utrecht die binnen één jaar en als student wensen te verhuizen, collegejaar '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student 2020')

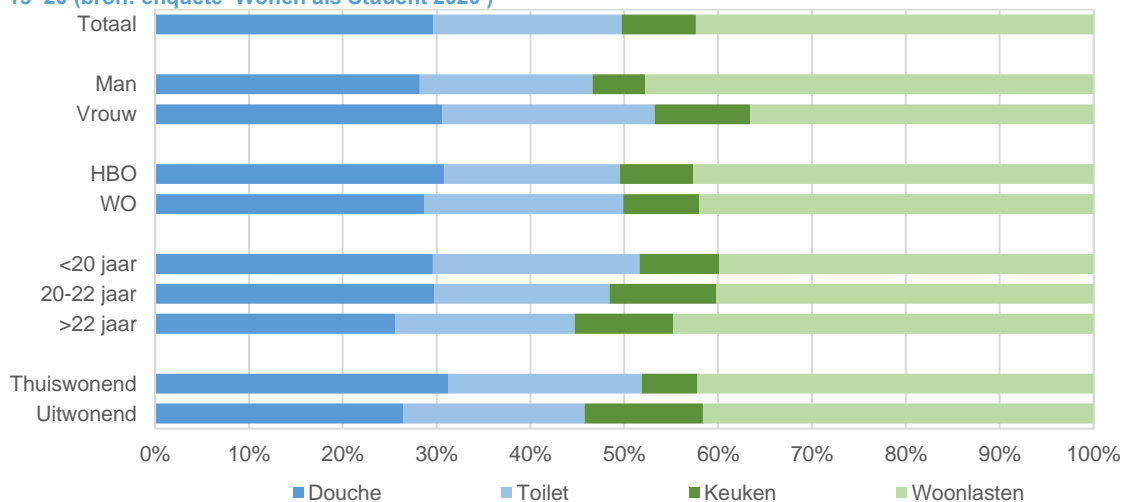
Ranking	Woonruimte	Oppervlakte	Voorkeurs-locatie	Huidige woonlasten	Gewenste woonlasten	% verschil
1	Kamer met g.v.	28 m ²	1e	€ 460	€ 545	+18%
2	Kamer met g.v.	24 m ²	1e	€ 435	€ 510	+17%
3	Kamer met g.v.	28 m ²	2e	€ 440	€ 510	+17%
4	Kamer met g.v.	20 m ²	1e	€ 420	€ 485	+17%
5	Kamer met g.v.	16 m ²	1e	€ 390	€ 455	+16%
6	Kamer met g.v.	24 m ²	2e	€ 425	€ 475	+12%
7	Eénkamerw oning	24 m ²	2e	€ 520	€ 570	+10%
8	Eénkamerw oning	24 m ²	1e	€ 550	€ 600	+9%
9	Kamer met g.v.	20 m ²	2e	€ 410	€ 450	+9%
10	Kamer met g.v.	16 m ²	2e	€ 385	€ 420	+8%
...
36	Meerkamerw oning	35 m ²	3e	€ 655	€ 550	-16%
37	Meerkamerw oning	80 m ²	3e	€ 765	€ 640	-17%
38	Kamer met g.v.	12 m ²	2e	€ 370	€ 305	-18%
39	Meerkamerw oning	50 m ²	3e	€ 690	€ 565	-18%
40	Eénkamerw oning	16 m ²	3e	€ 475	€ 380	-20%
41	Eénkamerw oning	12 m ²	1e	€ 505	€ 400	-20%
42	Meerkamerw oning	95 m ²	3e	€ 805	€ 635	-21%
43	Eénkamerw oning	12 m ²	2e	€ 475	€ 360	-24%
44	Eénkamerw oning	12 m ²	3e	€ 450	€ 265	-41%
45	Kamer met g.v.	12 m ²	3e	€ 380	€ 200	-47%

5.3 Delen van voorzieningen

33 procent van de studenten met een verhuiscens binnen een jaar als student heeft een verhuiscens naar een kamer met gedeelde voorzieningen. Middels het conjunct meten wordt in deze paragraaf een beeld geschetst van hun woonwensen rondom het gedeeltelijk delen van voorzieningen. Hierbij wordt gekeken naar het delen van een douche, keuken en/of toilet met 0, 1 tot 2, 3 tot 4 of 5 tot 6 andere personen. De cijfers in deze paragraaf zijn gebaseerd op waarnemingen uit heel Nederland, omdat er te weinig respondenten zijn op lokaal niveau.

In figuur 5.10 is te zien dat woonlasten de belangrijkste factor zijn bij het kiezen van een kamer met gedeelde voorzieningen. Daarna volgen het al dan niet delen van de douche en het toilet. Van de meegenomen kenmerken speelt het aantal personen waarmee een keuken wordt gedeeld de kleinste rol bij het kiezen van een woonruimte. Bij vrouwen heeft het aantal personen waarmee voorzieningen worden gedeeld een grotere invloed bij het kiezen van een woonruimte dan bij mannen.

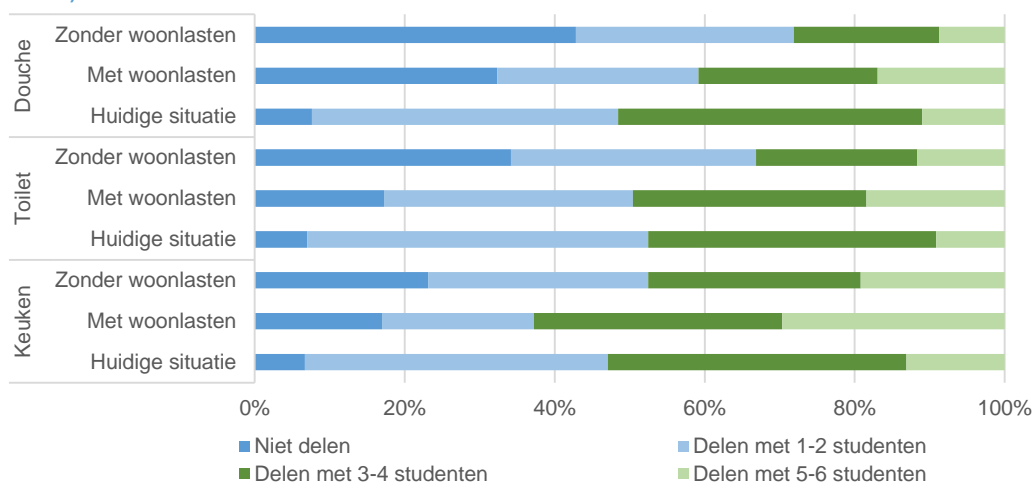
Figuur 5.10: Invloed per voorziening en woonlasten op de woonruimtekeuze van studenten die binnen één jaar en als student wensen te verhuizen naar een kamer met gedeelde voorzieningen op nationaal niveau, collegejaar '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student 2020')



Wanneer geen rekening wordt gehouden met de woonlasten, wenst bijna driekwart van de studenten zijn of haar douche met maximaal 2 personen te delen. Voor het delen van het toilet is dit twee derde. In figuur 5.11 komt duidelijk naar voren dat studenten een minder sterke voorkeur hebben voor het aantal personen waarmee ze een keuken willen delen. Elke categorie is hier ongeveer even groot.

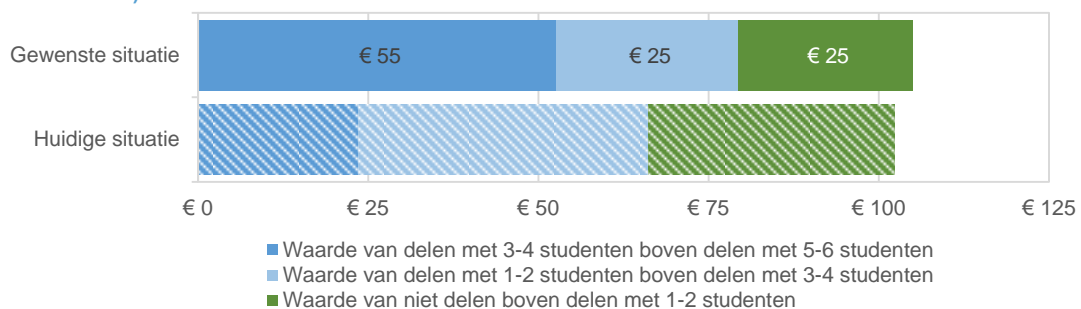
Door rekening te houden met de hogere woonlasten die komen kijken bij woonruimten met meer zelfstandigheid, verschuiven de voorkeuren rondom het delen van voorzieningen. Het beeld dat studenten een douche met niet meer dan 2 personen wensen te delen blijft bestaan. Rekening houdend met de woonlasten heeft slechts 17 procent van de studenten er geen probleem mee om een douche met 5 of 6 andere personen te delen. Dit sluit goed aan op de huidige situatie, waar het delen van een douche met 5 of 6 personen ook niet vaak voorkomt. Om beter aan te sluiten op de woonwensen van studenten zouden meer kamers met gedeeltelijk eigen voorzieningen aangeboden moeten worden. Hierbij is vooral behoefte aan het hebben van een eigen douche.

Figuur 5.11: Gewenst aantal studenten om voorzieningen mee te delen met en zonder rekening te houden met bijbehorende woonlasten van alle studenten op nationaal niveau, collegejaar '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student 2020')



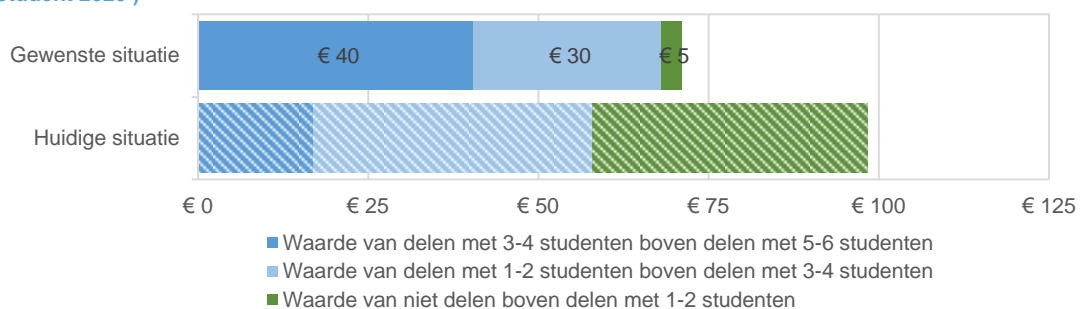
Figuur 5.12 laat zien hoeveel studenten bereid zijn meer te betalen om een douche met minder personen te delen. Gemiddeld heeft een student 55 euro over om de douche met 3 tot 4 in plaats van 5 tot 6 personen te delen. Studenten hebben gemiddeld nog eens 25 euro extra over om de douche met 1 tot 2 in plaats van 3 tot 4 personen te delen. Tot slot zijn studenten bereid om nogmaals 25 euro te betalen om de douche niet te delen met andere personen. De extra woonlasten die horen bij het hebben van een eigen douche in plaats van het delen van de douche met 5 tot 6 personen sluit in de huidige situatie aan bij de woonwensen van studenten.

Figuur 5.12 Waarde van delen van de douche uitgedrukt in euro's voor studenten die binnen één jaar en als studenten wensen te verhuizen naar een kamer met gedeelde voorzieningen op nationaal niveau, waarbij de huidige situatie is gebaseerd op de huidige woonlasten in de markt, collegejaar '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student 2020')



Ook voor het delen van het toilet met minder personen zijn studenten bereid om een meerprijs te betalen, zie figuur 5.13. Om het toilet met 1 tot 2 in plaats van 5 tot 6 personen te delen, hebben studenten gemiddeld 70 euro extra over. Deze meerprijs is vergelijkbaar met de huidige situatie. Studenten hechten niet veel waarde aan het helemaal niet delen van een toilet. Slechts 5 euro hebben studenten extra over om het toilet niet te delen in plaats van met 1 tot 2 personen te delen. In de huidige situatie zijn de woonlasten voor een woonruimte waarbij geen toilet gedeeld wordt 40 euro hoger.

Figuur 5.13: Waarde van delen van het toilet uitgedrukt in euro's voor studenten die binnen één jaar en als studenten wensen te verhuizen naar een kamer met gedeelde voorzieningen op nationaal niveau, waarbij de huidige situatie is gebaseerd op de huidige woonlasten in de markt, collegejaar '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student 2020')



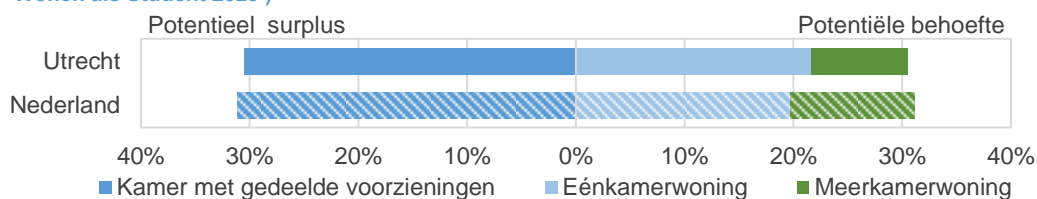
Al eerder in deze paragraaf is duidelijk geworden dat studenten een minder sterke voorkeur hebben rondom het delen van een keuken. Gemiddeld zijn studenten bereid om 25 euro extra te betalen om de keuken met 3 tot 4 in plaats van 5 tot 6 personen te delen. In de huidige situatie ligt de meerprijs op 15 euro. Om de keuken met minder dan 3 tot 4 personen te delen, zijn studenten niet bereid om extra te betalen.

5.4 Woonsituatie versus woonwensen

Om een beeld te krijgen van kwalitatieve afwijkingen tussen vraag en aanbod op dit moment kan het type woonruimte in de huidige situatie van uitwonende studenten in een stad die ook in de stad willen blijven wonen worden afgezet tegen de woonwensen van deze zelfde groep. Kwantitatief gezien zijn vraag en aanbod van deze groep per definitie aan elkaar gelijk, maar kwalitatief laat deze vergelijking zien in welke richting studenten op dit moment hun type woonruimte zouden willen aanpassen. Een tekort of overschot van woonruimte dat zich vertaalt naar studenten die geen woonruimte kunnen vinden of naar leegstaande woonruimten wordt in deze paragraaf niet meegenomen. Daarnaast worden woonwensen van studenten die naar de stad toe willen verhuizen en het vrijkomende aanbod dat studenten achterlaten bij vertrek buiten beschouwing gelaten. Tot slot zijn aankomende studenten, die vaker een kamer met gedeelde voorzieningen wensen, niet meegenomen in deze analyse.

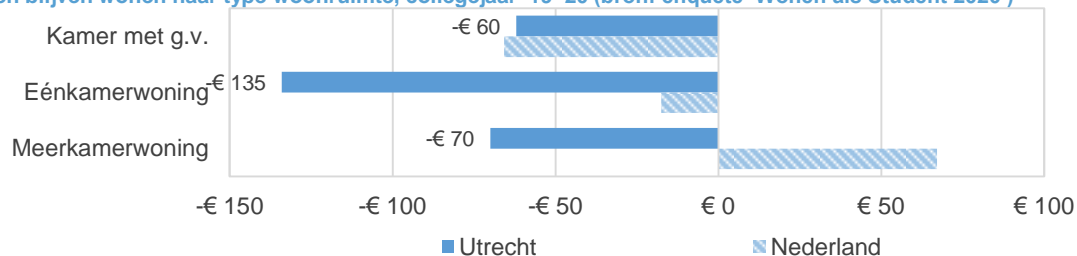
30 procent van de bewoonde voorraad in Utrecht sluit niet volledig aan op wat de bewoners zouden willen (NL: 31 procent). Er is een potentieel surplus van circa 3.800 kamers met gedeelde voorzieningen. En er is een aanvullende wens van 2.700 éénkamerwoningen. Tot slot is er een potentiële aanvullende behoefte van circa 1.100 meerkamerwoningen.

Figuur 5.14: Afwijking tussen huidige en gewenste type woonruimte (rekening houdend met de bijbehorende woonlasten) van uitwonende studenten in Utrecht die in Utrecht willen blijven wonen, collegejaar '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student 2020')

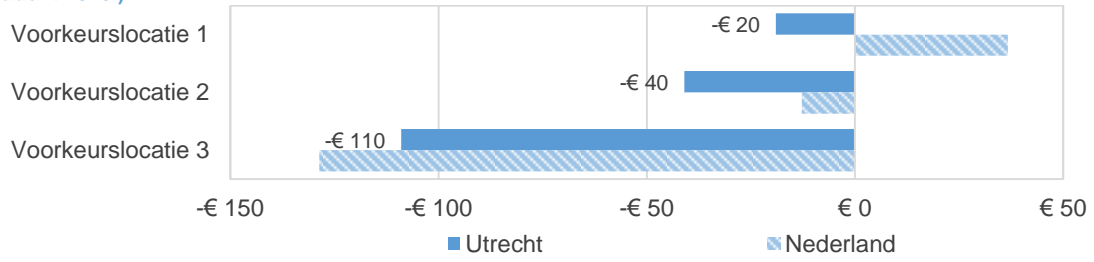


Gemiddeld wensen studenten 70 euro minder woonlasten, inclusief bijkomende lasten en na aftrek van huurtoeslag, te betalen dan dat zij nu betalen (NL: 25 euro minder). Dit verschilt echter sterk per type woonruimte en locatie (zie figuur 5.15 en figuur 5.16). Voor kamers met gedeelde voorzieningen wil men 60 euro minder betalen en voor éénkamerwoningen is dit 135 euro minder (NL: respectievelijk 65 en 20 euro minder). Voor meerkamerwoningen zijn studenten bereid 70 euro minder te betalen (NL: 65 euro meer). Als studenten op hun voorkeurslocatie kunnen wonen dan zijn ze bereid om 20 euro minder te betalen dan de huidige woonlasten (NL: 35 euro meer).

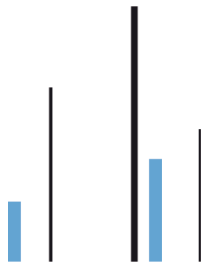
Figuur 5.15: Afwijking tussen huidige en gewenste woonlasten (gecorrigeerd voor locatie en woonoppervlakte) inclusief bijkomende lasten en na aftrek van huurtoeslag van uitwonende studenten in Utrecht die in Utrecht willen blijven wonen naar type woonruimte, collegejaar '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student 2020')



Figuur 5.16: Afwijking tussen huidige en gewenste woonlasten (gecorrigeerd voor type woonruimte en woonoppervlakte) inclusief bijkomende lasten en na aftrek van huurtoeslag van uitwonende studenten in Utrecht die in Utrecht willen blijven wonen naar voorkeurslocatie, collegejaar '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student 2020')



6



Vraag en aanbod

In de afgelopen hoofdstukken is veel aandacht besteed aan de huidige woonsituatie en de woonwensen van studenten. Dit hoofdstuk gaat dieper in op de vraag en aanbod op de studentenwoningmarkt. In bijlage C (apart document) wordt de werkwijze om tot een zo realistisch mogelijke vraag en het aanbod te komen nader toegelicht. In paragraaf 6.1 wordt inzicht gegeven in het aanbod dat beschikbaar is voor studenten. Vervolgens wordt in paragraaf 6.2 het aanbod voor studenten tegen de vraag naar woonruimten afgezet. Dit geeft een indicatie van de druk op de studentenwoningmarkt. Paragraaf 6.3 gaat dieper in op het verschil tussen vraag en aanbod op de korte termijn. Paragraaf 6.4 geeft inzicht in de actieve zoektijd van de reeds uitwonende studenten en in paragraaf 6.5 worden de verhuisstromen van uitstromende studenten besproken. Tot slot beschrijft paragraaf 6.6 de prognose van het aanbod en wordt het verwachte aanbod tegen het verwachte aantal uitwonende studenten afgezet.

6.1 Aanbod studentenhuisvesting

Woonruimten van studenten verschillen niet alleen in type woonruimte en type verhuurder, maar ook in type aanbod. Een deel van het aanbod bestaat uit woonruimten die specifiek voor studenten bedoeld zijn. Dit structurele aanbod wordt enkel aan studenten verhuurd of is jaar in jaar uit bewoond door studenten. In deze monitor is het structurele aanbod gedefinieerd als woonruimten die de afgelopen acht jaar (of korter als de woonruimte nog niet zo lang bestaat) in minimaal 75 procent van de maanden bewoond is geweest door uitwonende mbo- en/of ho-studenten. De grens van 75 procent is nodig om rekening te houden met leegstand, tussenjaren van studenten en schoolverlaters die nog een geruime tijd in hun woonruimte blijven wonen. Daarnaast zijn studenten in flexibel aanbod woonachtig. Dit is aanbod waar de afgelopen acht jaar tot 75 procent van de tijd een mbo- en/of ho-student heeft gewoond. In het flexibele aanbod wonen voor een deel van de tijd studenten, maar wonen ook deels andere doelgroepen, zoals alleenstaanden en starters. Bij vertrek van een student uit het flexibele aanbod, is het niet vanzelfsprekend dat er opnieuw een student in komt wonen.

In Utrecht woont 62 procent van de uitwonende studenten in collegejaar '19-'20 in structureel aanbod (NL: 56 procent). Het structurele aanbod is relatief beperkt in steden waar de druk op de markt hoog is en/of het aandeel woonruimten dat via Kences-studentenhuisvesters wordt verhuurd relatief laag ligt.

6.2 Drukindicator

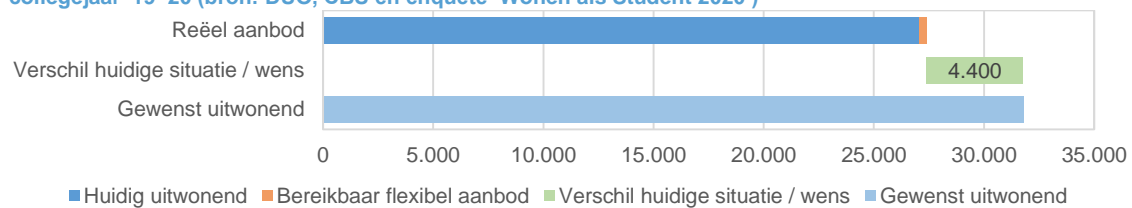
Door het aanbod af te zetten tegen het aantal studenten dat in de stad zou willen wonen wordt de druk op de woningmarkt van studentenhuisvesting inzichtelijk. Zoals in paragraaf 6.1 besproken, kan het aanbod (dat de afgelopen acht jaar minimaal één maand door een uitwonende student is bewoond) worden verdeeld in structureel en flexibel aanbod. Een deel van het flexibele aanbod dat op een peilmoment niet bewoond wordt door een student zou relatief eenvoudig door studenten bewoond moeten kunnen worden. Dit wordt

hier het bereikbare flexibele aanbod genoemd en is afhankelijk van de spanning op de gehele woningmarkt in het lage huursegment (onder de liberalisatiegrens). Hoe lager de spanning op de woningmarkt in een stad, hoe groter de mogelijkheden voor studenten zijn om in het flexibele aanbod extra woonruimten te vinden. Het huidige door studenten bewoonde structurele en flexibele aanbod plus bereikbare flexibele aanbod dat nog niet door studenten wordt bewoond vormt het reële aanbod. Dit reële aanbod wordt met de vraag naar studentenhuysvesting geconfronteerd. In bijlage 'Opbouw aanbod' staat in meer detail uitgelegd op welke wijze het reële aanbod in Utrecht is opgebouwd.

De vraag is gebaseerd op het huidige aantal studenten dat in Utrecht woont en de verhuyswensen van studenten die binnen een half jaar willen verhuysen uit of naar Utrecht. Correcties op de vraag voor niet reële verhuyswensen en verhuysingen die studenten vooraf niet verwachten zijn toegepast (voor alle jaren zijn de correcties gebaseerd op de metingen tussen collegejaren '17-'18 en '19-'20). De grootste invloed van de correcties op het naar beneden stellen van de vraag hebben studenten die aangeven geen vertrek wens te hebben, maar een jaar later desondanks niet meer in Utrecht wonen en thuiswonende studenten die aangeven het ouderlijk huis te willen verlaten, maar dit niet doen en hiertoe ook geen actie hebben ondernomen. Aan de andere kant is de vraag het meest naar boven bijgesteld vanwege thuis- en uitwonende studenten die niet hebben uitgesproken in Utrecht te willen gaan wonen, maar binnen één jaar wel naar Utrecht zijn verhuysd.

Bij de drukindicator worden de vraag en het aanbod met elkaar geconfronteerd, zie figuur 6.1. De drukindicator geeft een beeld van de druk op de studentenwoningmarkt in maart tot en met mei van het collegejaar '19-'20. Het kan voorkomen dat er in deze periode een relatief lage druk is, terwijl er een hoge druk is tijdens de piekbelasting in september. Vrijwel alle studiesteden hebben aan het begin van het collegejaar in meer of mindere mate te maken met de piekbelasting van startende studenten die op zoek zijn naar een kamer. Zeker steden met relatief veel internationale studenten en een groot verzorgingsgebied kennen in september een extra grote vraag naar studentenhuysvesting. Immers hebben internationale studenten en studenten die ver van de studiestad wonen vrijwel direct een kamer nodig.

Figuur 6.1: Huidig aanbod en verschil tussen aanbod en gewenst aantal uitwonende studenten in Utrecht, collegejaar '19-'20 (bron: DUO, CBS en enquête 'Wonen als Student 2020')¹



De drukindicator houdt geen rekening met tekorten in andere segmenten van de woningmarkt die de doorstroming van afgestudeerden kunnen belemmeren. Zo is het mogelijk dat een student wenst te vertrekken na afronding van zijn studie, maar geen nieuwe woonruimte kan vinden. Hierdoor blijft de gediplomeerde student zitten in een woonruimte die anders over zou gaan naar een student. Ogenscheinlijk lijkt bij iedere woonruimtezoekende student die geen woonruimte kan vinden sprake van een tekort aan

¹ Door de vernieuwde methodiek voor de bepaling van het aanbod, kan de huidige drukindicator niet één-op-één vergeleken worden met de drukindicator in de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2019. Het beeld is op hoofdlijnen niet veranderd.

studentenwoonruimten, maar in werkelijkheid kan er dus sprake zijn van een tekort aan bijvoorbeeld starterswoningen. In de hier gepresenteerde drukindicator wordt dit daarom niet als druk op de studentenwoningmarkt meegenomen. Paragraaf 6.5 gaat dieper in op het verhuisgedrag van uitstromende studenten.

6.3 Verschil tussen vraag en aanbod

In deze paragraaf wordt er gekeken naar het verschil tussen vraag en aanbod op korte termijn. Het aanbod wordt gevormd door woonruimten die vrijkomen door studenten die de stad verlaten (verlaters) of doorstromen naar een andere woonruimte (doorstromers). Daarnaast bevat het aanbod het bereikbaar onbenut flexibel aanbod. Dit is, zoals beschreven in paragraaf 6.2, aanbod dat op dit moment niet bewoond wordt door studenten maar relatief eenvoudig door studenten benut zou moeten kunnen worden. De vraag bestaat uit studenten die voor het eerst op zichzelf willen gaan wonen (starters), uitwonende studenten die zich in Utrecht willen vestigen (vestigers) en uitwonende studenten die een andere woonruimte binnen Utrecht zoeken (doorstromers). Daarnaast is de gemeten vraag gecorrigeerd naar de reële vraag. Alleen studenten met een verhuiscens binnen een halfjaar vallen onder deze categorieën. Ieder type woonruimte is opgedeeld in een laag en hoog prijssegment. Voor kamers met gedeelde voorzieningen ligt de grens op 350 euro. Bij éénkamerwoningen en meerkamerwoningen is gebruik gemaakt van de kwaliteitskortingsgrens. Bij de vraag is uitgegaan van de woonwensen die door middel van conjunct meten, zoals toegelicht in bijlage B (apart document), zijn bepaald in combinatie met de huidige woonlasten in de markt.

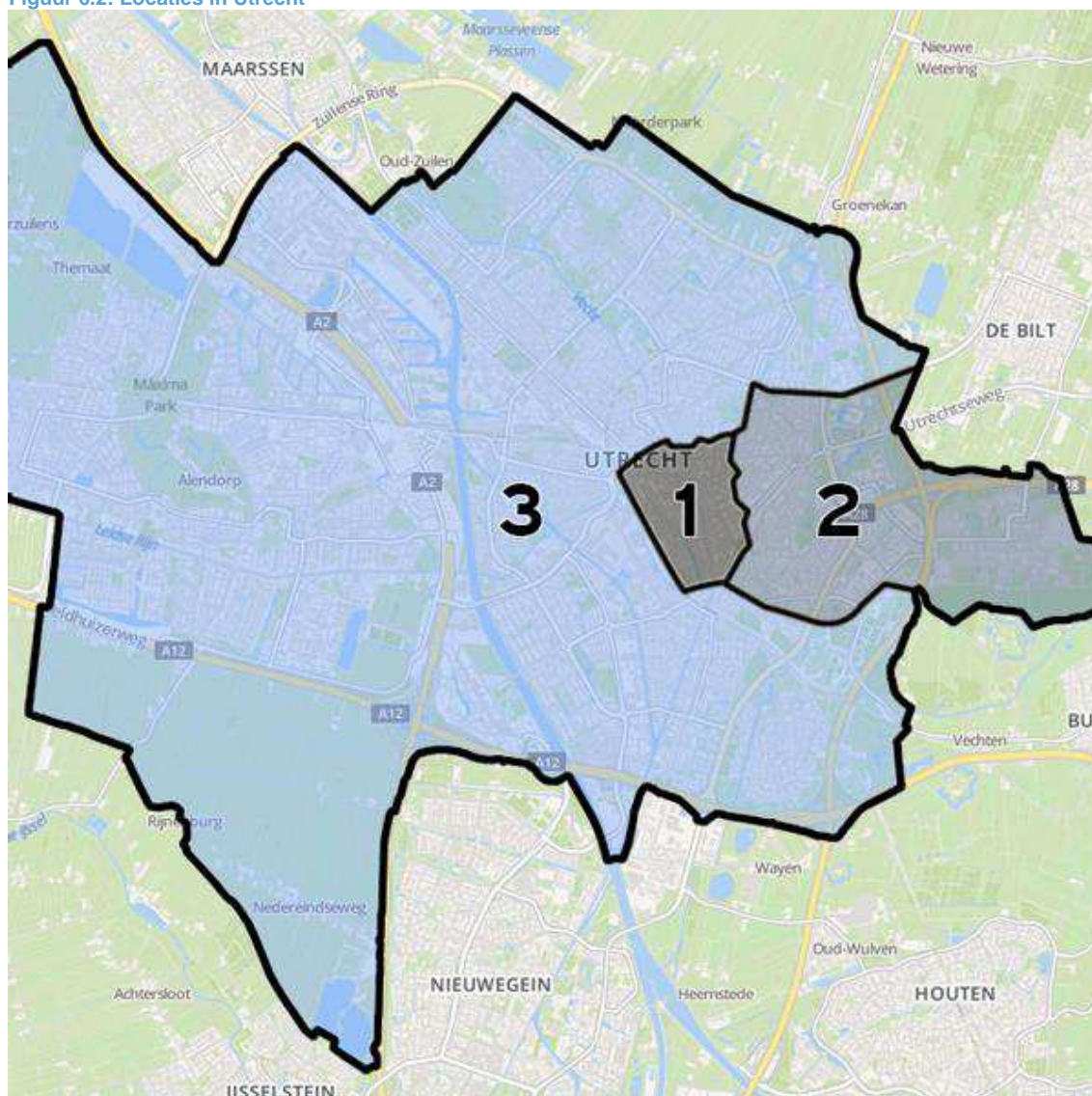
In tabel 6.1 is het verschil tussen de vraag van starters, vestigers en doorstromers in Utrecht en het beschikbare aanbod uit doorstromers, verlaters en bereikbaar onbenut flexibel aanbod in Utrecht weergegeven. Daarnaast laat de tabel het huidige en gewenste aantal uitwonende studenten per locatie, type woonruimte en prijssegment in Utrecht zien.

Kanttekening bij de tekorten en overschotten uit de tabel is dat er geen rekening wordt gehouden met aankomende studenten en afgestudeerden. Bij de start van het collegejaar is een grote groep startende studenten op zoek naar een woonruimte. Aan de andere kant verlaat slechts een deel van de afgestudeerden hun woonruimte in deze periode. Hiermee nemen de tekorten aan het begin van het collegejaar flink toe en is er sprake van een piekbelasting. De extra tekorten bij de start van het collegejaar leiden ertoe dat de vraag naar alle type woonruimten toeneemt. Aankomende studenten wensen vaker dan ouderejaarsstudenten een kamer met gedeelde voorzieningen.

Tabel 6.1: Verschil tussen vraag en aanbod o.b.v. verhuisingeigenen (gewenst) uitwonend in Utrecht binnen een halfjaar naar locatie, type woonruimte en prijssegment, collegejaar '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student 2020')

		Huidige woonsituatie	Beschikbaar aanbod	Vraag			Verschil	Gewenste situatie	
				Starter	Vestiger	Doorstr.			
Locatie 1	Kamers met GV	Laag	730	170	330	160	210	-530	1.270
		Hoog	2.700	560	1.140	560	730	-1.870	4.650
		Totaal	3.430	730	1.470	720	940	-2.400	5.920
	Eénkamerwoningen	Laag	40	0	20	10	10	-40	90
		Hoog	450	140	450	220	290	-820	1.290
		Totaal	490	150	480	230	310	-870	1.380
	Meerkamerwoningen	Laag	80	60	10	0	10	40	50
		Hoog	680	130	210	100	130	-300	1.010
		Totaal	760	190	210	100	140	-270	1.060
	Totaal	Laag	850	240	360	180	230	-530	1.410
		Hoog	3.830	830	1.800	880	1.150	-3.000	6.940
		Totaal	4.680	1.070	2.160	1.060	1.380	-3.530	8.350
Locatie 2	Kamers met GV	Laag	1.960	500	280	140	180	-90	2.060
		Hoog	4.370	1.080	920	450	590	-890	5.320
		Totaal	6.330	1.580	1.200	590	770	-980	7.380
	Eénkamerwoningen	Laag	90	20	20	10	10	-30	130
		Hoog	940	90	470	230	300	-910	1.870
		Totaal	1.040	110	500	240	320	-950	2.000
	Meerkamerwoningen	Laag	70	20	10	0	0	0	70
		Hoog	670	40	190	90	120	-360	1.060
		Totaal	740	50	190	100	120	-360	1.130
	Totaal	Laag	2.120	530	310	150	200	-120	2.260
		Hoog	5.980	1.210	1.580	780	1.010	-2.170	8.250
		Totaal	8.100	1.740	1.890	930	1.210	-2.280	10.510
Locatie 3	Kamers met GV	Laag	3.530	630	120	60	80	370	3.170
		Hoog	6.790	1.430	320	160	210	740	6.070
		Totaal	10.320	2.060	450	220	290	1.110	9.240
	Eénkamerwoningen	Laag	50	30	20	10	10	-10	70
		Hoog	1.550	460	170	80	110	100	1.450
		Totaal	1.600	490	190	90	120	90	1.520
	Meerkamerwoningen	Laag	310	100	0	0	0	90	210
		Hoog	2.060	310	80	40	50	140	1.940
		Totaal	2.370	410	80	40	50	230	2.150
	Totaal	Laag	3.890	760	150	70	90	450	3.450
		Hoog	10.400	2.200	570	280	370	980	9.460
		Totaal	14.290	2.960	720	350	460	1.430	12.910
Totaal	Kamers met GV	Laag	6.210	1.300	730	360	470	-250	6.500
		Hoog	13.860	3.060	2.390	1.170	1.530	-2.020	16.030
		Totaal	20.070	4.370	3.120	1.520	1.990	-2.270	22.540
	Eénkamerwoningen	Laag	190	50	60	30	40	-90	280
		Hoog	2.940	700	1.100	540	700	-1.630	4.610
		Totaal	3.130	750	1.160	570	740	-1.720	4.900
	Meerkamerwoningen	Laag	460	180	20	10	10	130	340
		Hoog	3.410	480	470	230	300	-530	4.010
		Totaal	3.870	650	490	240	320	-390	4.340
	Totaal	Laag	6.860	1.530	810	400	520	-200	7.120
		Hoog	20.210	4.240	3.960	1.940	2.530	-4.180	24.650
		Totaal	27.070	5.770	4.770	2.330	3.050	-4.380	31.770

Figuur 6.2: Locaties in Utrecht



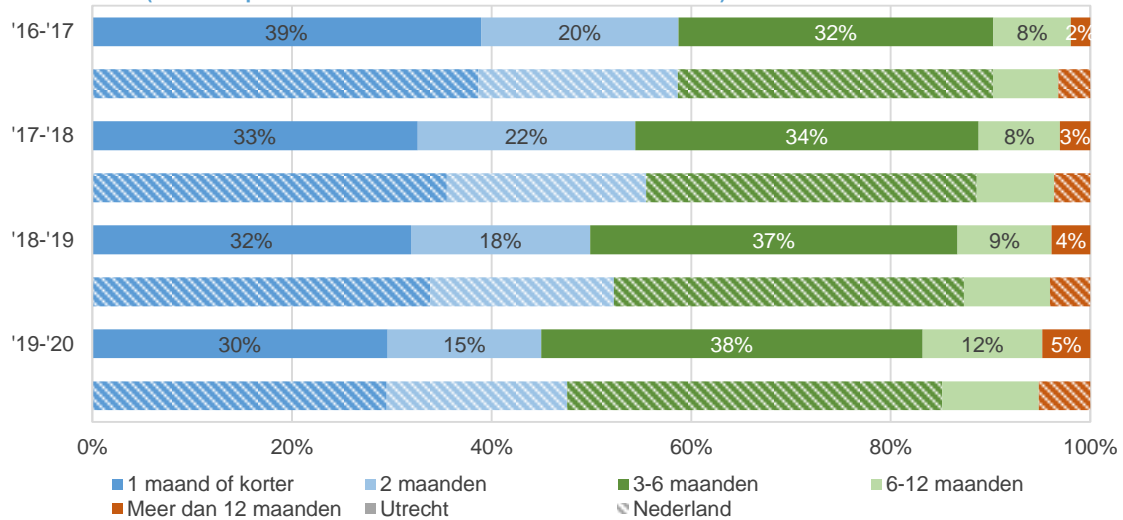
6.4 Ervaren actieve zoektijd

Uitwonende studenten geven aan gemiddeld 4,2 maanden actief te hebben gezocht naar hun huidige woonruimte (NL: 4,1 maanden). Vorig jaar lag de gemiddelde actieve zoektijd op 3,8 maanden (NL: 3,7 maanden). Thuiswonende studenten die actief op zoek zijn naar een woonruimte, maar deze nog niet hebben gevonden, zijn in deze paragraaf niet meegenomen. Studenten zullen in veel gevallen (veel) langer op wachtlijsten staan, maar zolang studenten niet gelijktijdig actief op zoek zijn naar een woonruimte valt die periode niet onder de actieve zoektijd.

Figuur 6.3 geeft de actieve zoektijd die uitwonende studenten de afgelopen vier jaar hebben ervaren weer. De ervaren actieve zoektijd binnen een collegejaar heeft betrekking op alle uitwonende studenten in het betreffende collegejaar en niet enkel op de uitwonende studenten die in dat jaar zijn verhuisd. Tussen collegejaar '16-'17 en '19-'20 is het aandeel studenten dat binnen een maand een woonruimte vindt

afgenomen van 39 naar 30 procent (NL: afgenomen van 39 naar 29 procent). 83 procent van de uitwonende studenten heeft na een halfjaar actief zoeken een woonruimte gevonden (NL: 85 procent).

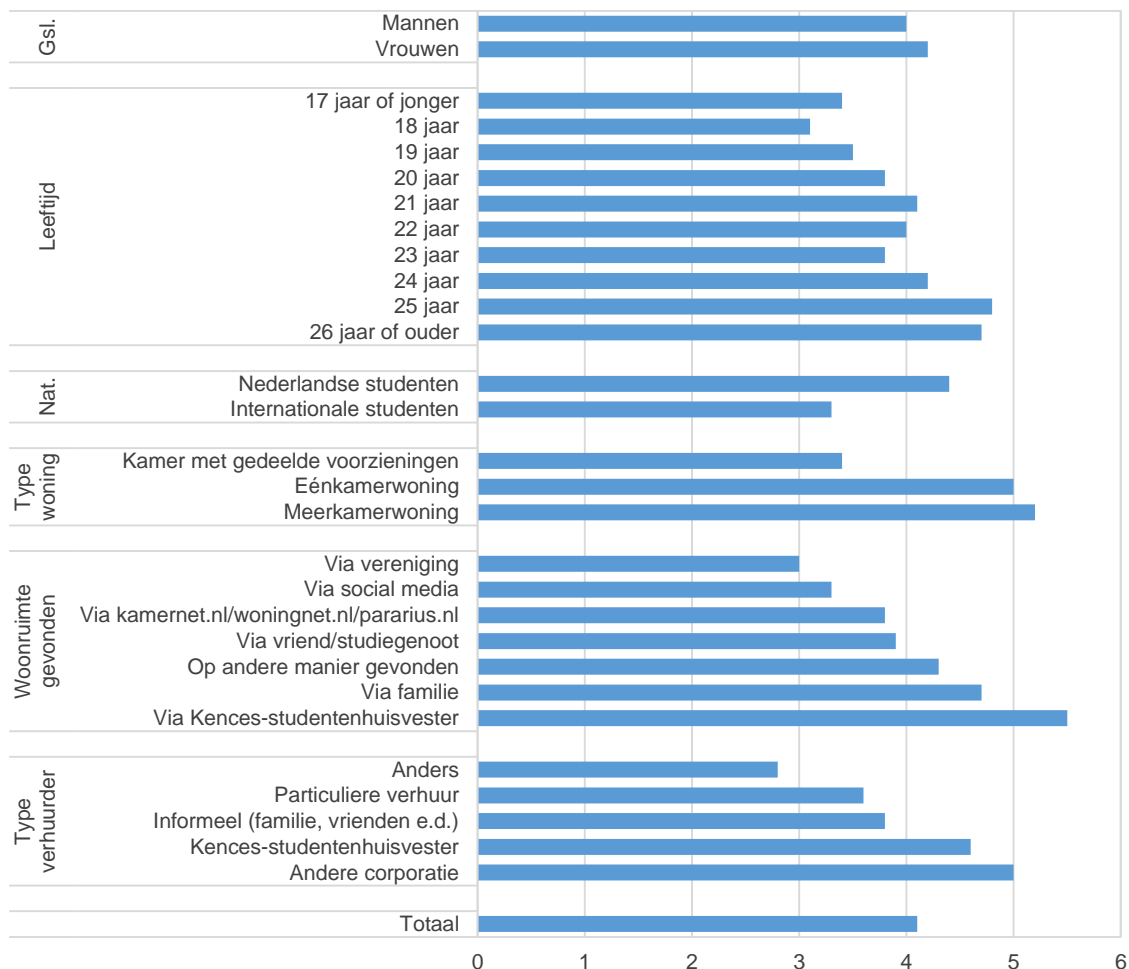
Figuur 6.3: Ervaren actieve zoektijd van uitwonende studenten in klassen per collegejaar, collegejaren '16-'17 tot en met '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student 2017 tot en met 2020')



Op nationaal niveau verschilt de gemiddelde ervaren zoektijd tussen verschillende groepen studenten, zie figuur 6.4. Naarmate studenten ouder worden neemt de ervaren zoektijd toe. Dit hangt samen met het gegeven dat het zoeken van een zelfstandige woonruimte meer tijd in beslag neemt dan het zoeken naar een kamer met gedeelde voorzieningen. Daarnaast hebben internationale diplomastudenten sneller hun huidige woonruimte gevonden dan Nederlandse studenten. Een verklaring hiervoor is dat de druk om snel een woonruimte te vinden bij internationale studenten hoger ligt dan bij Nederlandse studenten. Daarnaast wordt een deel van de woningvoorraad specifiek vrijgehouden voor internationale studenten zodat zij bij aankomst direct een woonruimte hebben.

Studenten die via een vereniging hun woonruimte vinden, ervaren op nationaal niveau met gemiddeld 3 maanden de kortste zoektijd. Studenten die via een Kences-studentenhuisvester een woonruimte vinden, ervaren met 5,5 maanden gemiddeld de langste zoektijd.

Figuur 6.4: Gemiddelde ervaren zoektijd in maanden naar geslacht, leeftijd, type student, type woonruimte, manier waarop woonruimte gevonden is en type verhuurder op nationaal niveau, collegejaar '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student 2019)

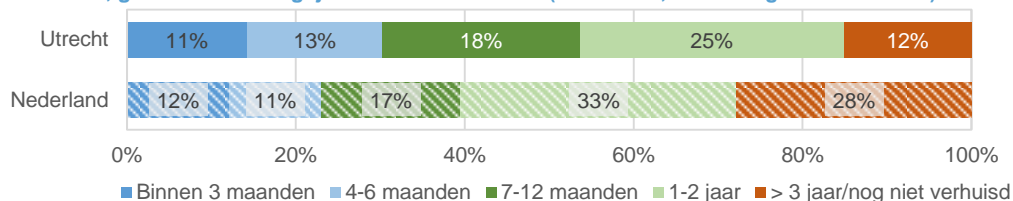


6.5 Verhuisgedrag uitstromende studenten

In paragraaf 6.2 is al kort ingegaan op het belang van doorstroming tussen de studentenwoningmarkt en de rest van de woningmarkt. Een deel van de studentenhuisvesting wordt bewoond door personen die het hoger onderwijs hebben verlaten (gediplomeerd of ongediplomeerd). In figuur 6.5 wordt inzicht gegeven in het verhuisgedrag van uitstromende studenten die hebben gestudeerd in Utrecht. Studenten die vanwege een tussenjaar een jaar niet studeren zijn in deze analyse niet meegenomen. In totaal verhuist 42 procent van de uitstromende studenten binnen één jaar na uitschrijving naar een ander adres in Nederland of naar het buitenland (NL: 39 procent). 21 procent verhuist na meer dan drie jaar of is nog niet verhuisd (NL: 29 procent).

Uitstromende studenten die tijdens hun opleiding bij een Kences-studentenhuisvester woonden, verhuizen sneller dan uitstromers afkomstig van andere type verhuurders. Kences-studentenhuisvesters werken vaak met campuscontracten waarbij studenten de woonruimte binnen een bepaalde periode na uitstroom moeten verlaten.

Figuur 6.5: Tijd tussen uitschrijving als student en eerste verhuizing van uitstromende studenten die hebben gestudeerd in Utrecht, gemiddelde collegejaren '14-'15 en '15-'16 (bron: CBS, bewerking ABF Research)



6.6 Prognose aanbod

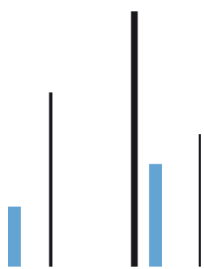
Veel steden kennen druk op de studentenwoningmarkt. Om in de toekomst aan de vraag naar studentenhuisvesting te kunnen blijven voldoen en het eventuele tekort aan woonruimten zo klein mogelijk te houden, is het bouwen van nieuwe studentenhuisvesting essentieel. De verwachting is dat in de periode 2020 tot en met 2024 2.500 wooneenheden specifiek bestemd voor studenten Utrecht worden opgeleverd. Deze aantallen volgen uit een inventarisatie van de concrete bouwplannen bij de gemeente en vormen de prognose van het structureel aanbod. Eventuele sloopplannen voor studentenhuisvesting worden van het structurele aanbod afgehaald.

Naast de bouw van structurele woonruimten specifiek bestemd voor studenten, wordt ook in het lage huursegment (onder de liberalisatiegrens) van de woningmarkt in Utrecht bijgebouwd. Het flexibele aanbod komt grotendeels uit deze woningvoorraad. De procentuele toe- of afname binnen dit deel van de voorraad (bron: ABF Primos-prognose) wordt toegepast op het flexibele aanbod voor studenten om te komen tot een prognose. Dit komt neer op 200 extra beschikbaar flexibel aanbod in Utrecht in 2024. Hiermee groeit het verwachte aanbod aan studentenhuisvesting van 27.400 woonruimten in collegejaar '19-'20 naar 29.000 woonruimten in collegejaar '24-'25. Dit komt neer op 1.600 extra woonruimten.

De prognose van het aanbod zou je af willen zetten tegen de prognose van de vraag. Een prognose van de vraag ontbreekt op dit moment echter. Om wel een indicatie te hebben kan het aanbod worden afgezet tegen het verwacht aantal uitwonende studenten in collegejaar '24-'25. Hiermee wordt inzicht gegeven in hoeverre het toekomstige aanbod aansluit op het verwacht aantal uitwonende studenten. Kanttekening hierbij is dat de prognose van het aantal uitwonende studenten een trendprognose is waarbij in wezen wordt uitgegaan van een trendmatige ontwikkeling van het aanbod en de tekorten. Dit betekent dat het afzetten van de aanbodprognose en het verwacht aantal uitwonenden vooral het verschil laat zien tussen de bouwplannen en de trendmatig verwachte ontwikkelingen van het aanbod.

Voor Utrecht is de verwachting dat het aantal uitwonende studenten tussen collegejaar '19-'20 en '24-'25 stijgt van 27.100 naar gemiddeld 27.500 studenten. De verwachte groei van 400 studenten uitwonend in Utrecht ligt in lijn met de verwachte groei van het aantal woonruimten voor studenten in Utrecht. Daarmee zal de druk op de studentenwoningmarkt naar verwachting ongeveer gelijk blijven.

7



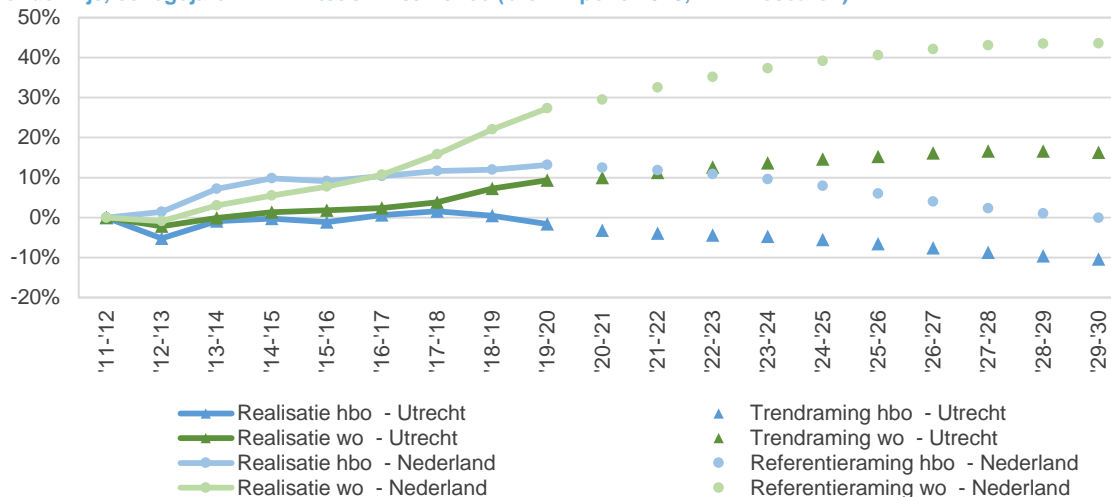
Kwantitatieve prognose

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de kwantitatieve verwachtingen tot en met collegejaar '27-'28. In paragraaf 7.1 wordt de verwachte ontwikkeling van de studentenpopulatie beschreven. Eerst worden veranderingen in het aantal studenten over de afgelopen jaren en de prognoses voor de komende jaren beschreven. Vervolgens wordt nader gekeken naar de samenstelling van de populatie naar leeftijd. In paragraaf 7.2 wordt inzicht gegeven in de veranderingen van woonsituatie voor studenten in de komende acht jaar. De kwantitatieve verwachtingen in paragrafen 7.1 en 7.2 zijn gebaseerd op de referentieraming van het OCW. In deze referentieraming is geen rekening gehouden met de invloed van de coronapandemie op de studentenpopulatie. Daarom is aan het eind van dit hoofdstuk een kader opgenomen waarin de invloed van de coronapandemie op de verwachte studentenpopulatie aan de hand van twee scenario's wordt toegelicht. De scenario's worden afgezet tegen de gemiddelde trendprognose die in paragraaf 7.1 en 7.2 wordt besproken.

7.1 Studentenpopulatie

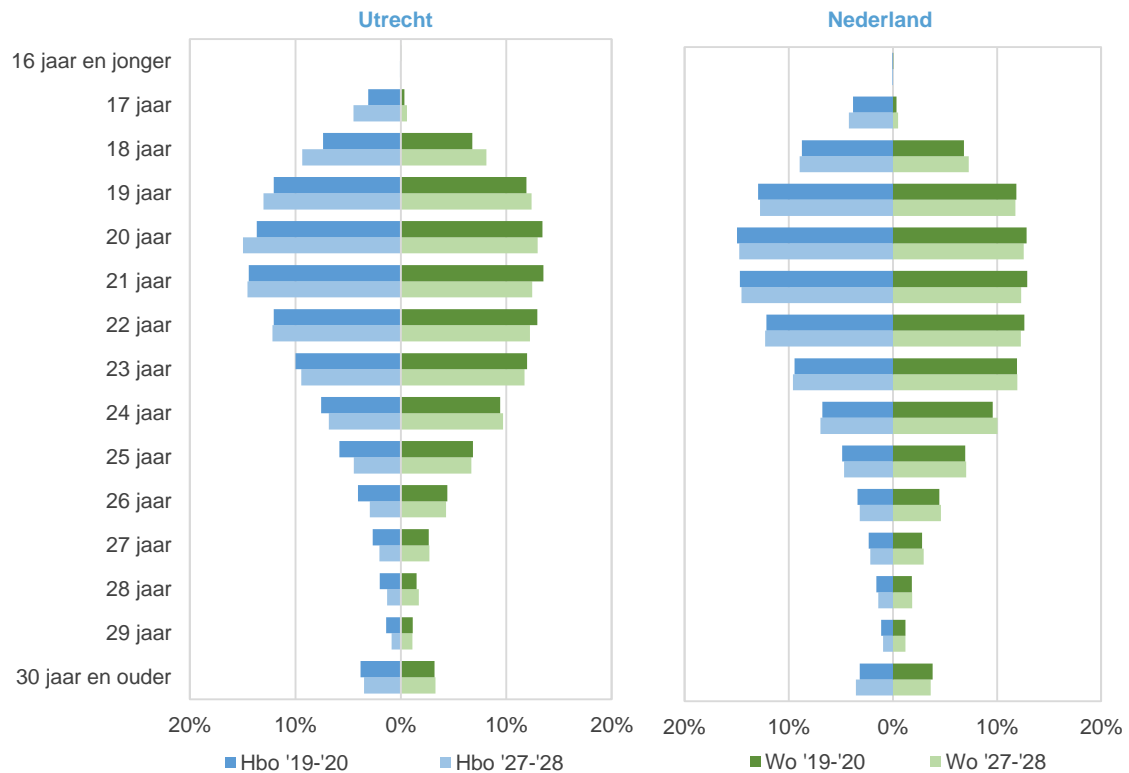
In de afgelopen acht jaar nam het aantal hbo-studenten in Utrecht met gemiddeld 100 studenten per jaar af. Het aantal universitaire studenten groeide in deze periode met 340 studenten per jaar. Voor de komende jaren wordt een minder sterke groei verwacht. Het apollo-model, zie figuur 7.1, laat een gemiddelde afname van 300 hbo-studenten per jaar zien tussen collegejaar '19-'20 en '27-'28 (-0,9 procent, NL: -1,2 procent). Voor universitaire studenten wordt een groei van 330 studenten per jaar verwacht. (+1,0 procent, NL: +1,5 procent). In acht jaar tijd komt dit voor het gehele hoger onderwijs neer op een daling van 0,1 procent (NL: -0,3 procent). De verwachting is dat het gehele hoger onderwijs tot en met collegejaar '23-'24 groeit. Daarna zal het aantal studenten, als gevolg van demografische krimp, dalen. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat prognoses meer onzekerheden vertonen naarmate ze verder vooruit kijken.

Figuur 7.1: Ontwikkeling van het aantal studenten hoger onderwijs studerend in Utrecht en Nederland naar type onderwijs, collegejaren '11-'12 tot en met '29-'30 (bron: Apollo 2020, ABF Research)



Figuur 7.2 laat zien dat in de komende acht jaar de leeftijdsopbouw licht zal verschuiven. De gemiddelde leeftijd van de studentenpopulatie zal afnemen met gemiddeld 6 maanden (NL: blijft gelijk). Het aandeel jonge studenten (jonger dan 21 jaar) neemt toe van 48,2 naar 51,0 procent (NL: van 50,8 naar 50,1 procent).

Figuur 7.2: Aandeel studenten hoger onderwijs studerend in Utrecht en Nederland, collegejaren '19-'20 en '27-'28 (bron: Apollo 2020, ABF Research)

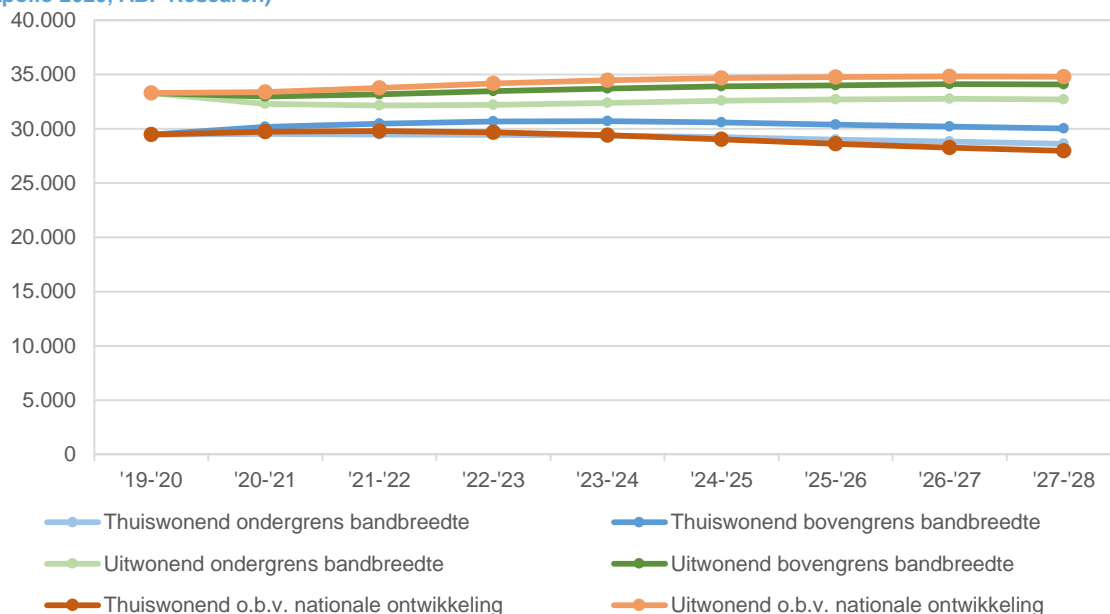


7.2 Woonsituatie

Bij prognoses is er altijd sprake van onzekerheden. De invoering van het studievoorschot in collegejaar '15-'16 heeft bijvoorbeeld onzekerheden voor de prognoses van het aantal thuis- en uitwonende studenten met zich meegebracht, omdat deze situatie zich nog niet eerder heeft voorgedaan. Vanwege de onzekerheden wordt, zoals ook reeds aangegeven in bijlage B (apart document), een bandbreedte als prognose van het aantal studenten naar woonsituatie gepresenteerd.

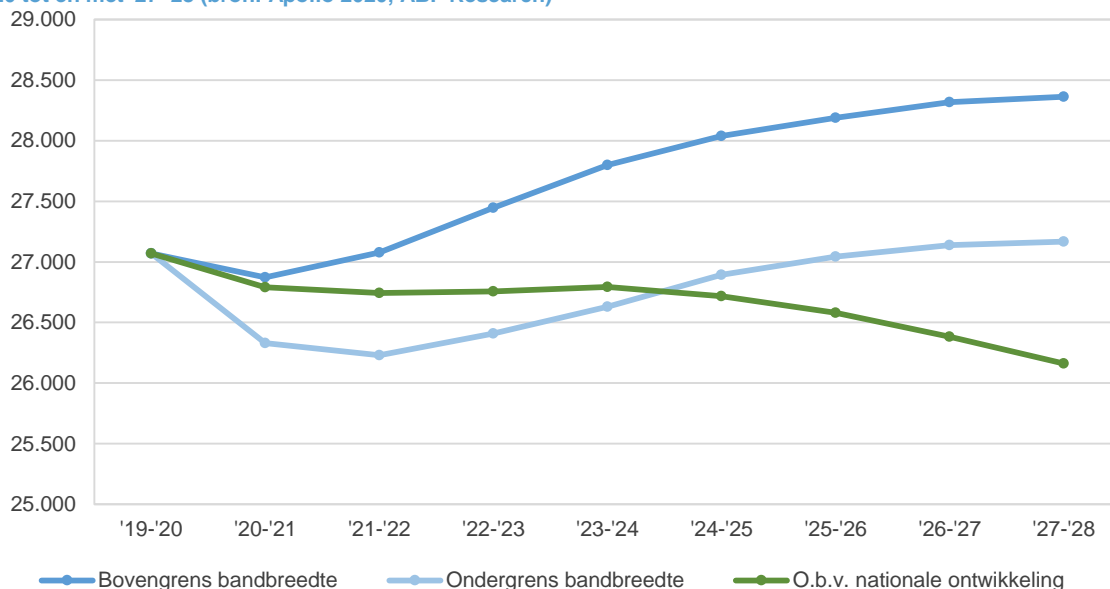
In het collegejaar '19-'20 zijn van de in Utrecht studerende studenten 33.300 studenten uitwonend inclusief internationale diplomastudenten. Dit aantal zou, zoals weergegeven in figuur 7.3, op basis van de bandbreedte de komende acht jaar af- respectievelijk toenemen naar 32.700 tot 34.100 uitwonende studenten. Dit komt neer op een ontwikkeling van -2 tot +2 procent (NL: +3 tot +6 procent).

Figuur 7.3: Bandbreedte ontwikkeling van het aantal studenten studierend in Utrecht naar woonsituatie (nationale ontwikkeling is o.b.v. gemiddelde van de bandbreedte), collegejaren '19-'20 tot en met '27-'28 (bron: Apollo 2020, ABF Research)



21.100 van de uitwonende studenten studierend in Utrecht woont in Utrecht. Het aantal uitwonende studenten in Utrecht komt samen met de secundaire doelgroep uit op 27.100 studenten. Op basis van de bandbreedte zal er de komende acht jaar een ontwikkeling zijn naar 27.200 tot 28.400 uitwonende studenten (+0 tot +5 procent).

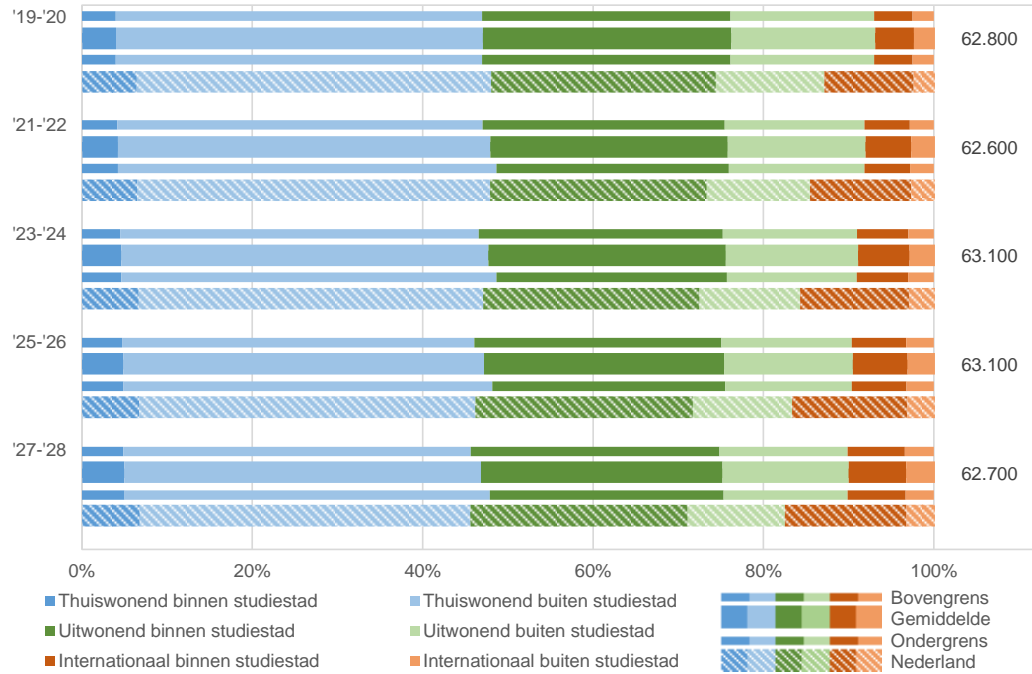
Figuur 7.4: Ontwikkeling van het aantal studenten uitwonend in Utrecht (inclusief studenten die buiten Utrecht studeren) naar woonsituatie (nationale ontwikkeling is o.b.v. gemiddelde van de bandbreedte), collegejaren '19-'20 tot en met '27-'28 (bron: Apollo 2020, ABF Research)



In collegejaar '19-'20 valt het overgrote deel van de studenten binnen het studievoorschot. Hiermee lijkt het effect van de invoering van het studievoorschot op het aandeel thuis- en uitwonende Nederlandse studenten uitgewerkt. De verwachting voor de komende acht jaar is dat het aandeel uitwonende Nederlandse

studenten in Utrecht nog maar licht daalt van 49 procent naar 48 procent (NL: blijft gelijk op 45 procent).
 Figuur 7.5 laat zien dat in de komende acht jaar met name het aandeel internationale studenten toeneemt.

Figuur 7.5: Bandbreedte aandeel studenten studierend in Utrecht en Nederland naar woonsituatie, collegejaren '19-'20 en '27-'28 (bron: Apollo 2020, ABF Research)



7.3 Invloed coronapandemie op de studentenpopulatie

De coronapandemie heeft een grote invloed op het verwacht aantal studenten in Nederland. Aangezien een dergelijke situatie zich nog nooit eerder heeft voorgedaan, leidt dit tot veel vragen over de mate van impact op het aantal studenten in Nederland. Gezien de onzekerheid van de invloed van de coronapandemie op studentenpopulatie zijn in dit kader een mild en impactvol scenario uitgewerkt. De twee scenario's worden afgezet tegen de trendprognose. De trendprognose is gebaseerd op de referentieraming van het ministerie van OCW. In de trendprognose, uitgewerkt in paragraaf 7.1 en 7.2, is geen rekening gehouden met de invloed van de coronapandemie op de studentenpopulatie.

In het milde scenario heeft de coronapandemie vooral impact op de studentenpopulatie in collegejaar '20-'21. De jaren erna werken de effecten door, maar gaat de studentenpopulatie weer richting de trendprognose. In het impactvolle scenario heeft de coronapandemie een grotere en meer structurele invloed op de studentenpopulatie. In de scenario's zijn de volgende effecten doorgerekend:

- Instroom van internationale studenten: de onzekerheid rondom de coronapandemie leidt tot een lagere instroom van internationale studenten. Zeker studenten die van buiten de EU komen zullen vanwege reisbeperkingen minder makkelijk naar Nederland kunnen komen. Op nationaal niveau komt ongeveer een kwart van de internationale studenten van buiten de EU. In het milde scenario worden in collegejaar '20-'21 minder internationale studenten verwacht, maar zit de instroom in de daaropvolgende jaren snel weer op het niveau van de trendprognose. In het impactvolle scenario wordt een nog lagere instroom van internationale studenten dan in het milde scenario verwacht. Daarnaast zal de lagere instroom van internationale een structureel karakter aannemen.
- Instroom vanuit het voortgezet onderwijs: dit is een tijdelijk effect dat veroorzaakt wordt door het groter aandeel geslaagde middelbare scholieren in collegejaar '19-'20. Dit leidt tot een grotere toestroom naar het hoger onderwijs in collegejaar '20-'21. De toestroom zal in collegejaar '21-'22 in beide scenario's lager uitvallen vanwege het lagere aantal examenkandidaten in collegejaar '20-'21.
- Door- en uitstroom in het hoger onderwijs: een deel van de studenten heeft vanwege het plotseling sluiten van de onderwijsinstelling in maart 2020 studievertraging opgelopen. Dit tijdelijke effect zorgt voor een minder grotere doorstroom binnen het hoger onderwijs in collegejaar '20-'21 in zowel het milde als impactvolle scenario. Daarnaast zullen studenten minder snel een tussenjaar nemen of in het buitenland gaan studeren. Dit vertaalt zich in een groter deel van de studenten dat direct doorstudeert of in Nederland een vervolgopleiding volgt. In het milde scenario zal dit zich beperken tot collegejaar '20-'21. In dit scenario zal in collegejaar '21-'22 zelfs een groter aandeel van de studenten een tussenjaar nemen of in het buitenland studeren, omdat zij dit eerder hebben uitgesteld. In het impactvolle scenario zullen structureel minder studenten in het buitenland gaan studeren.
- Digitalisering: dit betreft een structureel effect. In het impactvolle scenario wordt een beeld geschetst dat de coronapandemie tot een meer structurele verandering in het geven van digitaal onderwijs leidt. Het geven van digitaal onderwijs kan leiden tot minder internationale studenten die naar Nederland komen en een kleinere noodzaak voor Nederlandse studenten om uitwonend te worden. In het milde scenario wordt geen rekening gehouden met digitalisering.

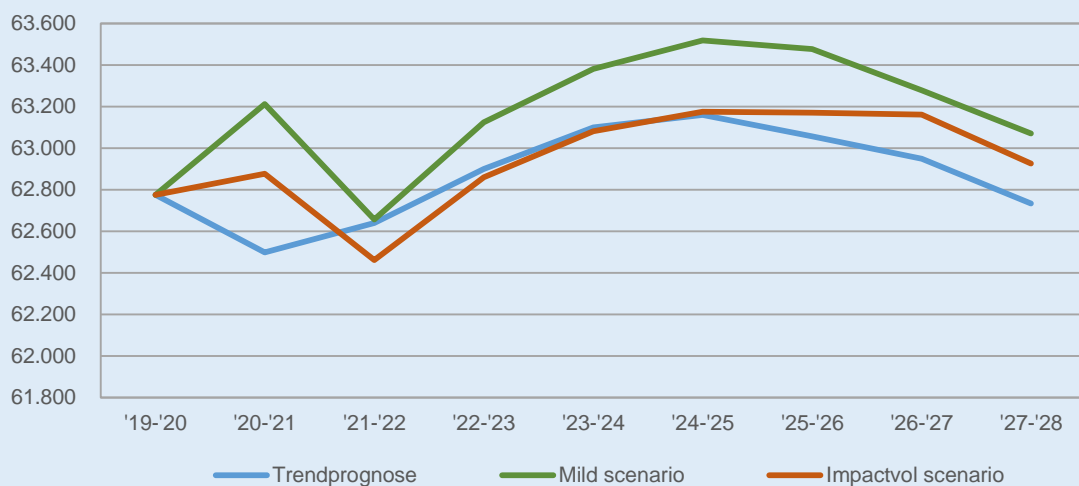
In de huidige situatie (oktober 2020) zijn beide scenario's nog mogelijk. Mochten in de zomer van 2021 nog steeds ingrijpende maatregelen vanwege de coronapandemie van toepassing zijn, dan zal het milde scenario vervallen en worden verschillende varianten van het impactvolle scenario waarschijnlijker.

In bijlage B (apart document) is de werkwijze van beide scenario's nader toegelicht.

In figuur 7.6 is te zien dat het aantal studenten studierend in Utrecht in collegejaar '20-'21 in het milde scenario met 63.200 studenten hoger ligt dan in de trendprognose (+1,1 procent, NL: +0,5 procent). In collegejaar '20-'21 worden in het milde scenario 4.300 internationale en 58.900 Nederlandse studenten verwacht. Dit komt neer op een afname van 9,6 procent van het aantal internationale studenten en een toename van 2 procent van het aantal Nederlandse studenten ten opzichte van de trendprognose (NL: -8,3 en +1,9 procent). Over acht jaar is het effect van de coronapandemie met 63.100 studenten nauwelijks meer zichtbaar ten opzichte van de trendprognose (+0,5 procent, NL: -0,1 procent).

Bij het impactvolle scenario worden zowel op de korte als de lange termijn minder internationale studenten studierend in Utrecht verwacht dan in de trendprognose. In dit scenario worden in totaal 62.900 studenten voor collegejaar '20-'21 verwacht. Dit is een toename van 0,6 procent ten opzichte van de trendprognose (NL: -0,4 procent). Dit betreffen 4.000 internationale studenten en 58.900 Nederlandse studenten. In collegejaar '27-'28 is met 62.900 studenten nauwelijks meer het effect van de coronapandemie op de studentenpopulatie zichtbaar (0,3 procent ten opzichte van trendprognose, NL: -1,6 procent). Hiervan zijn 5.200 studenten internationaal.

Figuur 7.6: Ontwikkeling van het aantal studenten studierend in Utrecht in de trendprognose, het milde en impactvolle scenario, collegejaren '19-'20 tot en met '27-'28 (bron: Apollo 2020, ABF Research)



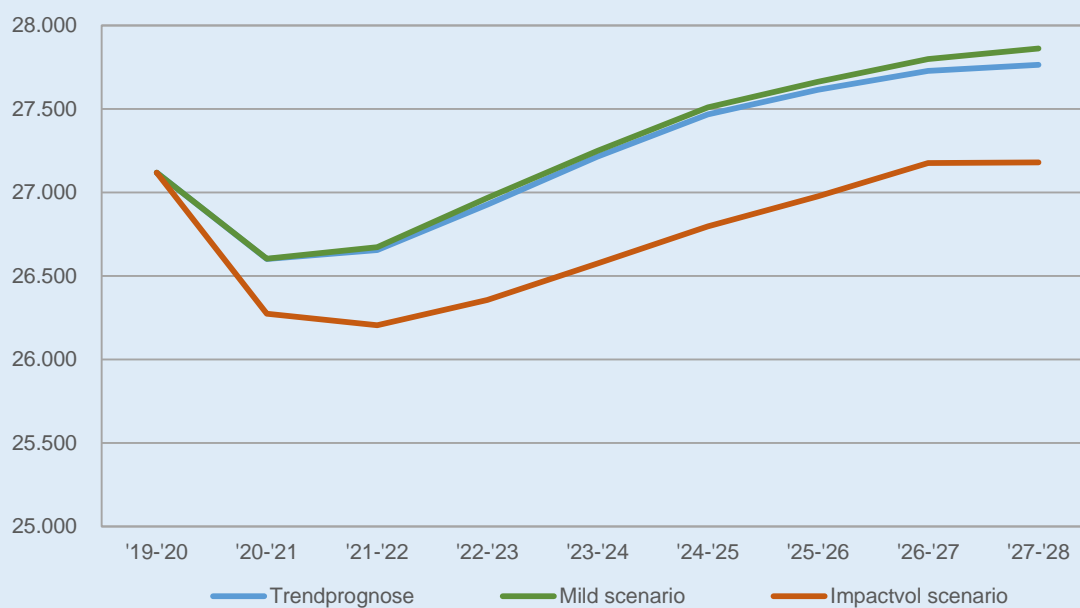
De verwachte daling van het aantal internationale studenten in zowel het milde als impactvolle scenario werkt direct door op het verwacht aantal uitwonende studenten. De woonwensen van de Nederlandse studenten de komende jaren is onzeker. De wens van studenten om uitwonend te worden lijkt aan het begin van de coronapandemie niet te zijn veranderd. In deze periode was echter nog niet bekend hoe lang de maatregelen, zoals het digitaliseren van het onderwijs en de beperkingen rondom uitgaansgelegenheden, zouden duren. Enerzijds is het mogelijk dat een deel van de studenten minder snel uitwonend wordt, omdat de noodzaak vanwege de digitalisering van het onderwijs kleiner is. Anderzijds wensen studenten om meer redenen

uitwonend te worden dan reisafstand alleen, zoals bijvoorbeeld zelfontplooiing en sociale verbinding. Tot slot kan een beweegreden van studenten om uitwonend te worden zijn dat ze het risico om het coronapandemie op hun ouders over te dragen zo klein mogelijk willen houden.

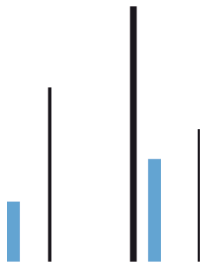
Het milde scenario gaat ervan uit dat de woonwensen van Nederlandse studenten niet veranderen vanwege de coronapandemie. In het impactvolle scenario is de aanname dat de wens om uitwonend te worden vanwege de digitalisering van het onderwijs bij Nederlandse studenten afneemt.

In figuur 7.7 is de ontwikkeling van het aantal studenten uitwonend in Utrecht voor de trendprognose en de twee scenario's weergegeven. In collegejaar '20-'21 worden in de trendprognose, het milde en impactvolle scenario respectievelijk 26.600, 26.600 en 26.300 uitwonende studenten verwacht. Het verwacht aantal uitwonende studenten in de trendprognose, het milde en het impactvolle scenario in Utrecht komt over acht jaar uit op respectievelijk 27.800, 27.900 en 27.200 studenten. Dit komt neer op een toename van 0,3 procent in het milde scenario en een afname van 2,1 procent in het impactvolle scenario ten opzichte van de trendprognose (NL: -0,6 en -5,2 procent).

Figuur 7.7: Ontwikkeling van het aantal studenten uitwonend in Utrecht in de trendprognose, het milde en impactvolle scenario, collegejaren '19-'20 tot en met '27-'28 (bron: Apollo 2020, ABF Research)



8



Internationale studenten

Internationale studenten vormen een bijzondere groep aangezien nagenoeg al deze studenten een huisvestingsbehoefte hebben, doorgaans geen netwerk in Nederland hebben en hierdoor nog meer dan de Nederlandse studenten zijn aangewezen op corporaties en particuliere verhuurders. Daarnaast ontwikkelt deze groep zich qua prognoses onafhankelijk van de demografie in Nederland. Internationale studenten kunnen in twee groepen worden verdeeld:

1. Internationaal mobiele diplomastudenten die komen voor een volledige studie op bachelor- of masterniveau; zij zijn in de voorgaande hoofdstukken in alle analyses meegenomen.
2. Studiepuntmobiele studenten die juist komen voor een kortere periode (één jaar of korter), bijvoorbeeld in het kader van een uitwisseling; deze studenten zijn in de voorgaande hoofdstukken niet meegenomen.

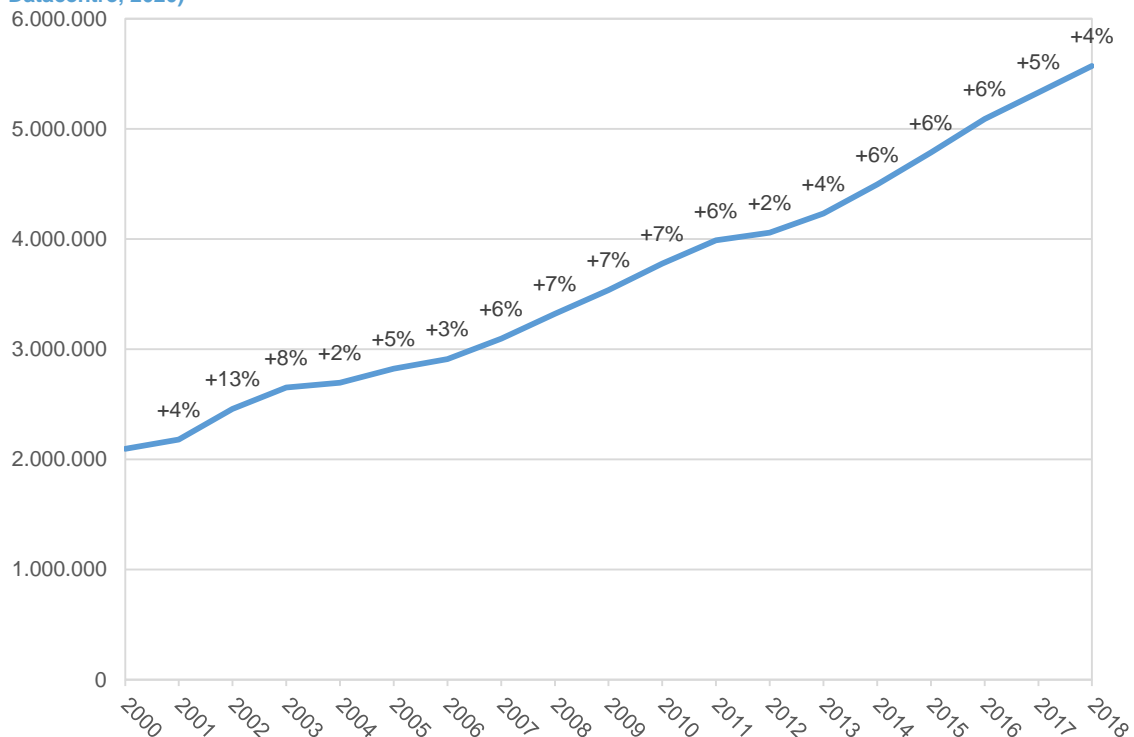
De tweede groep van studiepuntmobiele studenten wordt helaas minder eenduidig geregistreerd en wordt om die reden niet meegenomen in de analyses uit de voorgaande hoofdstukken. Toch bezetten deze studenten op nationaal niveau met circa 5 procent een noemenswaardig deel van de studentenwoonruimten. Vanwege het belang een zo compleet mogelijk beeld te schetsen van de behoefte aan studentenhuysvesting wordt de groep studiepuntmobiele studenten in dit hoofdstuk behandeld. Het betreft hier echter alleen de inkomende studenten, waardoor het (tijdelijke) aanbod van woonruimten als gevolg van uitgaande studiepuntmobiele studenten buiten beeld blijft. De internationale diplomastudenten die integraal in de voorgaande hoofdstukken zijn meegenomen worden in dit hoofdstuk als aparte categorie eveneens besproken.

In samenwerking met Nuffic, de Nederlandse organisatie voor internationalisering in het onderwijs, wordt in paragraaf 8.1 geschetst binnen welke wereldwijde mobiliteitsstromen de studentenmobiliteit naar Nederland plaatsvindt. In paragraaf 8.2 worden omvang en samenstelling van de internationale studentenpopulatie besproken. De woonsituatie van internationale studenten wordt in paragraaf 8.3 behandeld, waarbij de vergelijking wordt gemaakt met de Nederlandse diplomastudenten. In paragraaf 8.4 worden de verschillen tussen woonwensen en woonsituatie van internationale studenten gepresenteerd. Tot slot worden in paragraaf 8.5 de verwachtingen voor de toekomstige kwantitatieve ontwikkeling besproken. De cijfers in de paragrafen 8.2, 8.3 en 8.4 hebben grotendeels of volledig betrekking op heel Nederland vanwege onvoldoende internationale respondenten op het niveau van Utrecht in de enquête 'Wonen als Student 2020'.

8.1 Internationale context

In 2018 volgden er wereldwijd, volgens de meest recente statistieken van Unesco¹, ongeveer 5,6 miljoen studenten een studie in het buitenland. Figuur 8.1 laat zien dat het aantal studenten dat in het buitenland studeert sinds 2000 structureel is toegenomen. Toch is jarenlang het aandeel van de wereldwijde studentenpopulatie die in het buitenland is gaan studeren ongeveer gelijk gebleven (circa 2 procent). De toename van het aantal studenten dat in het buitenland studeert komt hiermee voor rekening van de groei van de wereldwijde studentenpopulatie, die hoofdzakelijk afkomstig is van de toename van het aantal studenten in Aziatische en Afrikaanse landen. Echter neemt sinds 2016 het aandeel van de wereldwijde studentenpopulatie dat in het buitenland is gaan studeren langzaam toe. In 2018 studeerde 2,5 procent van de wereldwijde studentenpopulatie in het buitenland.

Figuur 8.1: Ontwikkeling aantal studenten wereldwijd dat in een ander land studeert, 2000-2018 (bron: UNESCO Datacentre, 2020)



Tabel 8.1 laat zien dat China in absolute aantallen de meeste uitgaande studenten, zowel studiepuntmobiele studenten als internationale diplomastudenten, telt op ruime afstand gevolgd door India. China is symbolisch voor veel andere (opkomende) kenniseconomieën. De ontwikkeling van het hoger onderwijs in deze landen neemt toe in zowel kwaliteit als kwantiteit en zal waarschijnlijk leiden tot een betere kwalitatieve aansluiting van internationale studenten op Nederlandse universiteiten en hogescholen en daarmee mogelijk ook voor een lagere uitstroom van de studenten. De top-5 verder bestaat uit Duitsland, Vietnam en Zuid-Korea. Duitsland heeft naast een grote uitgaande populatie ook een grote inkomende studentenstroom.

¹ Unesco (2020), "UIS Statistics", <http://data.uis.unesco.org>, 23 september 2020

Nederland staat met een populatie uitgaande diplomastudenten van ongeveer 17.600 op een 65^e plaats in deze ranglijst. Het aantal uitgaande studenten zegt niet alles. China en India staan bovenaan, maar hebben ook de grootste populatie 18-30-jarigen, en als gevolg daarvan ook een groot aantal studenten. Daarom is er ook gekeken naar het aandeel van alle studenten per land dat in het buitenland gaat studeren. In India blijkt dit slechts 1,1 procent te zijn. Van de landen in de top-10 steken Kazachstan en Nepal erboven uit met meer dan 5 procent. In Nederland gaat in 2018 2,0 procent voor studie naar het buitenland. Dit is iets onder het wereldwijde gemiddelde van ongeveer 2,5 procent.

Wat aantallen inkomende studenten betreft voeren de Verenigde Staten de ranglijst aan, gevolgd door het Verenigd Koninkrijk en Australië. De top-3 wordt in zijn geheel gevormd door Engelstalige landen. In deze laatste twee landen is het aandeel internationale studenten binnen de totale populatie ook erg hoog. De landen net onder de top met de meeste inkomende studenten hebben veelal zelf ook een grote uitgaande studentenpopulatie. Frankrijk en Rusland trekken veel studenten uit landen met dezelfde voertaal, Frankrijk uit voormalige kolonies en Rusland uit de voormalige Sovjetstaten. Nederland staat in 2018 op de twaalfde plaats en scoort qua ratio bovengemiddeld hoog.

Tabel 8.1: Top-10 landen en Nederland uitgaande en inkomende studiemobiliteit (totaal van studiepuntmobiele studenten en internationale diplomastudenten), 2011 en 2018 en mobiliteitsratio 2018 (*cijfer uit 2016, vanwege ontbreken informatie, bron: UNESCO Datacentre, 2020)

Uitgaand	2011	2018	Ratio	Inkomend	2011	2018	Ratio
1 China	653.200	993.400	2,2%	1 Verenigde Staten	709.600	987.300	5,2%
2 India	206.700	375.100	1,1%	2 Verenigd Koninkrijk	419.900	452.100	18,3%
3 Duitsland	114.100	122.500	3,9%	3 Australië	262.600	444.500	26,5%
4 Vietnam	51.900	108.500	3,6% *	4 Duitsland		311.700	10,0%
5 Zuid-Korea	127.900	101.800	3,3%	5 Rusland	165.900	262.400	4,5%
6 Frankrijk	60.500	99.500	3,8%	6 Frankrijk	268.200	229.600	8,8%
7 Verenigde Staten	70.500	84.300	0,4%	7 Canada	121.000	224.500	13,8%
8 Kazachstan	42.300	83.500	13,2%	8 Japan	151.500	182.700	4,7%
9 Nepal	29.600	81.900	20,2%	9 China	79.600	178.300	0,4%
10 Saoedi-Arabië	51.700	77.400	4,8%	10 Turkije	31.100	125.100	1,7%
65 Nederland	13.500	17.600	2,0%	12 Nederland	62.000	103.800	11,7%
Totaal	3.988.400	5.571.400	2,5%	Totaal	3.988.400	5.571.400	2,5%

Over uitgaande studiepuntmobiliteit worden wereldwijd geen cijfers geregistreerd. Wel zijn Europese vergelijkingen beschikbaar via de Eurostudent-onderzoeken, en voor het deel studiepuntmobiliteit dat binnen het Erasmus+-programma plaatsvindt. Nederland scoort met circa een kwart van de afgestudeerdenpopulatie met een studiegerelateerde buitenlandervaring bovengemiddeld². Wel bestaan er grote verschillen tussen de verschillende studierichtingen. De studiepuntmobiliteit hangt sterk samen met de hoeveelheid beschikbare middelen via Erasmus+. Steeds meer onderwijsinstellingen maken de keuze om studiepuntmobiliteit als de norm voor alle studenten te stellen³. Dit om de kwaliteit van het onderwijs te

² Nuffic (2017), 'Outgoing student mobility in Dutch higher education, 2015-2016', <https://www.nuffic.nl/en/publications/find-a-publication/outgoing-student-mobility-in-dutch-higher-education-2015-2016.pdf>

³ Vereniging Hogescholen en VSNU (2014) 'Gezamenlijke Visie Internationaal' en Vereniging Hogescholen en VSNU (2018) 'Internationaliseringsagenda hoger onderwijs'.

verhogen en kansen voor studenten op de arbeidsmarkt te vergroten. Hiervoor wordt er door de onderwijsinstellingen gewerkt aan afgestemde mobiliteitsvensters en automatische erkenning van studiepunten om zekerheid over aansluiting van het aanbod op het studieprogramma en duidelijkheid omtrent de erkenning van studiepunten te bieden. Daarom mag verwacht worden dat de uitgaande stroom studiepuntmobiele studenten de komende jaren gaat stijgen en daarmee ook de inkomende stroom. De reeds vastgestelde toename van het budget van het Erasmus+-programma (en de opvolger van dit programma) voor de komende jaren en de verwachte toename op langere termijn bevestigen het beeld waarin een toename wordt verwacht.

8.2 Studentenpopulatie

In totaal zijn er in collegejaar '19-'20 in Utrecht circa 1.700 studiepuntmobiele studenten en 4.410 internationale diplomastudenten⁴ (NL: 20.700 en 92.100 studenten). Een groot deel van de studiepuntmobiele studenten is slechts één semester in Nederland. In het eerste semester van collegejaar '19-'20 waren er 1.160 studenten en in het tweede semester 540 studenten (NL: 13.600 en 7.110 studenten). Voor de huisvesting is het vooral relevant hoeveel studenten er op het piekmoment zijn; daarom wordt er in het vervolg gekeken naar de studiepuntmobiele studenten in het eerste semester. Wel zal er rekening mee gehouden moeten worden dat de vraag naar huisvesting over het algemeen in het tweede semester lager ligt (in collegejaar '19-'20 waren in het tweede semester 620 studiepuntmobiele studenten minder dan in het eerste semester (NL: 6.500 studenten minder)).

De studiepuntmobiele en internationale diplomastudenten vormen in het eerste semester respectievelijk 2,6 en 6,8 procent van de gehele studentenpopulatie (NL: 1,9 en 12,7 procent).

Op nationaal niveau blijft een studiepuntmobiele student gemiddeld circa 7 maanden in Nederland. 49 procent van de studiepuntmobiele studenten studeert in Nederland via een Erasmusbeurs. 46 procent komt naar Nederland via een ander uitwisselingsprogramma en de resterende 5 procent op eigen gelegenheid. Tabel 8.2 laat zien dat de meeste studiepuntmobiele studenten uit China, Spanje en Duitsland komen.

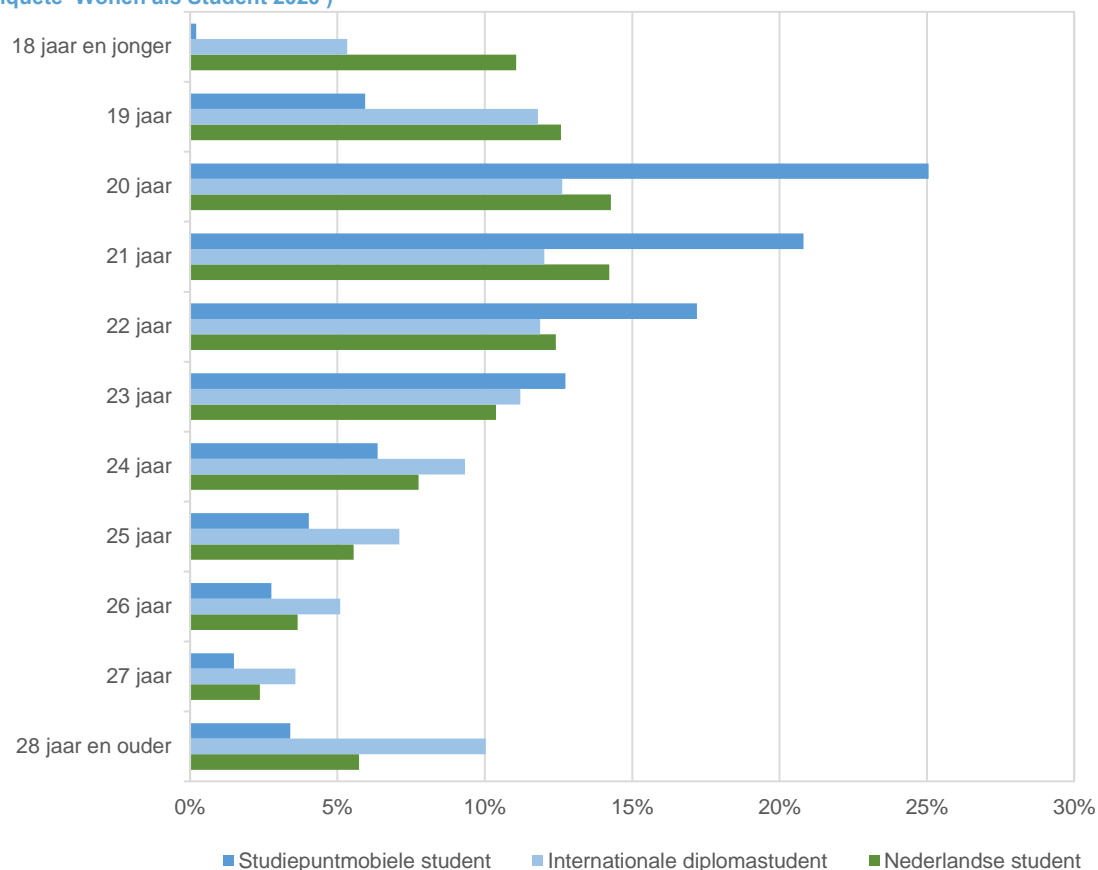
⁴ Onder de internationale diplomastudenten vallen in deze monitor alle studenten met een buitenlandse nationaliteit en een internationale vooropleiding (deze definitie wordt eveneens ook gebruikt door de VSNU en Vereniging Hogescholen). Nuffic, DUO en CBS hanteren een andere definitie waarbij alle studenten met een internationale vooropleiding onder de groep internationale studenten worden geschaard (dus ook met een Nederlandse nationaliteit). De in deze monitor gehanteerde definitie heeft de voorkeur, omdat studenten met een Nederlandse nationaliteit en een internationale vooropleiding vergelijkbaar huisvestingsgedrag vertonen als de studenten met zowel een Nederlandse nationaliteit als vooropleiding.

Tabel 8.2: Herkomstlanden studiepuntmobiele studenten op nationaal niveau, collegejaar '18-'19 (bron: Nuffic)

1 China	9,8%	7 Verenigde Staten	4,8%
2 Spanje	7,3%	8 Verenigd Koninkrijk	4,0%
3 Duitsland	6,5%	9 Zuid-Korea	3,5%
4 India	5,7%	10 Indonesië	2,6%
5 Frankrijk	5,0%	11 Finland	2,4%
6 Italië	4,9%	Overig	43,4%

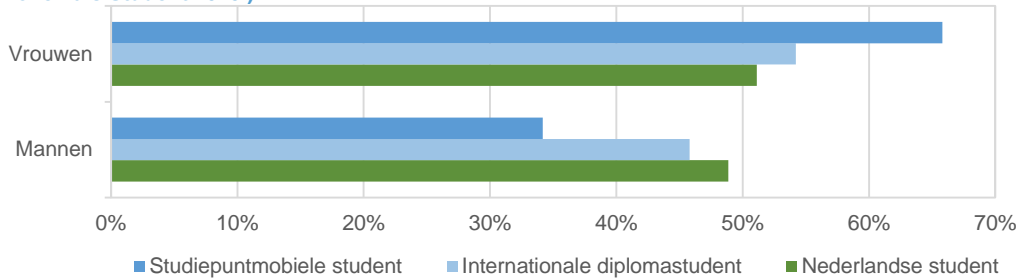
Figuur 8.2 geeft de leeftijdsverdeling van de internationale studenten in Nederland weer in vergelijking met die van de Nederlandse studenten. Studiepuntmobiele studenten en internationale diplomastudenten zijn gemiddeld respectievelijk 1 en 10 maanden ouder dan Nederlandse diplomastudenten. Opvallend is dat bij de studiepuntmobiele studenten 63 procent tussen de 20 en 22 jaar is. Deze piek is ook terug te zien bij de Nederlandse studenten, maar met 41 procent veel minder extreem. Bij internationale diplomastudenten is de piek een stuk minder sterk en zijn er relatief ook veel studenten 28 jaar of ouder.

Figuur 8.2: Studenten op nationaal niveau naar leeftijd en type student, collegejaar '19-'20 (bron: DUO, CBS en enquête 'Wonen als Student 2020')



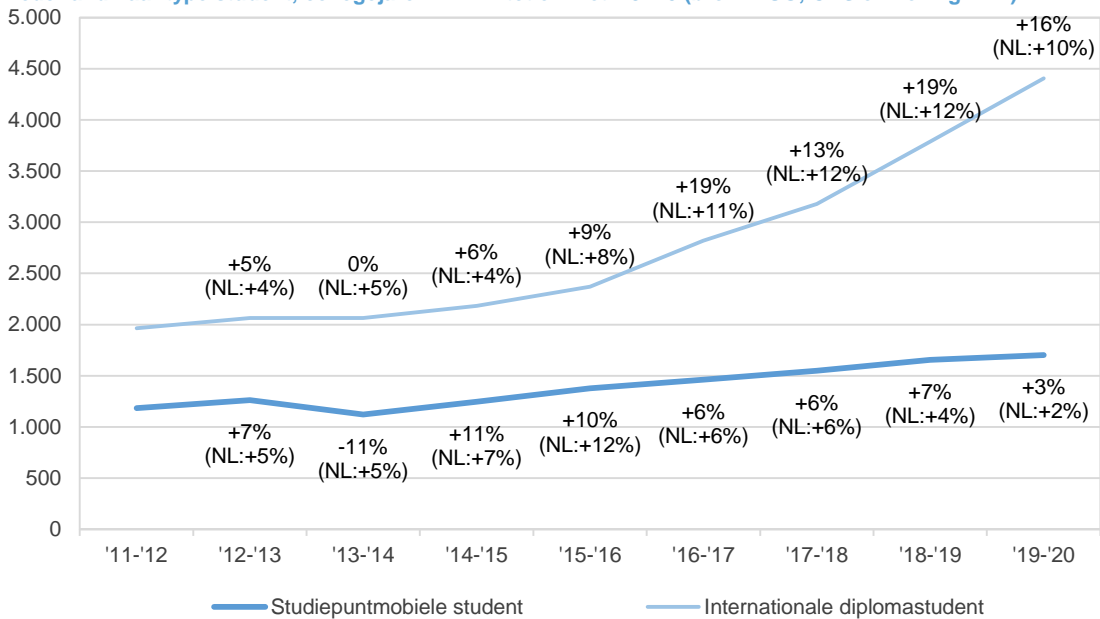
Vrouwen zijn, zoals te zien in figuur 8.3, bij de internationale studenten sterker oververtegenwoordigd dan bij de Nederlandse studenten (Nederlands: 51 procent; internationale diplomastudenten: 54 procent; studiepuntmobiele studenten: 66 procent). Dit is opvallend omdat er wereldwijd met 53 procent meer mannen een opleiding in het buitenland volgen (bron: UNESCO).

Figuur 8.3: Studenten op nationaal niveau naar geslacht en type student, collegejaar '19-'20 (bron: DUO, CBS en enquête 'Wonen als Student 2020')



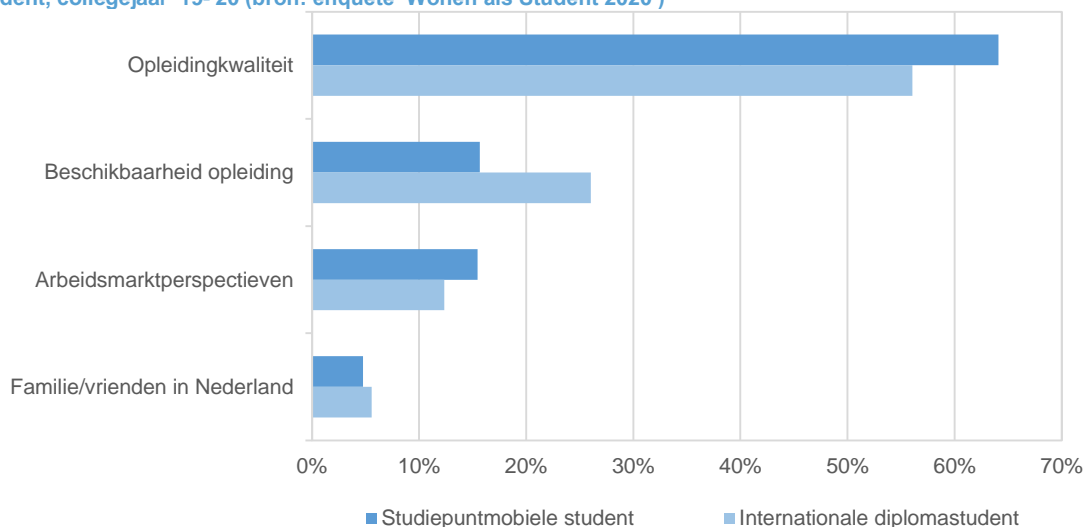
Figuur 8.4 laat de ontwikkeling zien van het aantal internationale studenten in de afgelopen acht jaar in Utrecht. Het aantal studiepuntmobiële studenten is jaarlijks gemiddeld met 5 procent gegroeid (NL: +7 procent). In dezelfde periode is het aantal internationale diplomastudenten gemiddeld met 16 procent gegroeid (NL: +11 procent) tegenover een jaarlijks ongeveer gelijk gebleven ontwikkeling bij de Nederlandse studenten (NL: +2 procent). In absolute zin komt dit neer op een ontwikkeling sinds collegejaar '11-'12 van respectievelijk 500, 2.400 en -200 studenten (NL: 7.600, 43.300 en 68.900 studenten). Op nationaal niveau is de groei van de internationale diplomastudenten vooral te zien bij de universiteiten, terwijl het aantal studiepuntmobiële studenten relatief hard is gegroeid bij de hbo-instellingen.

Figuur 8.4: Aantal studenten in Utrecht en ontwikkelingspercentage t.o.v. voorgaand jaar in Utrecht en Nederland naar type student, collegejaren '11-'12 tot en met '19-'20 (bron: DUO, CBS en Telling ABF)



De belangrijkste reden op nationaal niveau voor studiepuntmobiële studenten om naar Nederland te komen is de kwaliteit van het onderwijs hier. Dit is ook onder internationale diplomastudenten de meest voorkomende reden, zoals te zien is in figuur 8.5. Voor de internationale diplomastudenten is daarnaast de beschikbaarheid van opleidingen een belangrijke reden van de keuze voor Nederland.

Figuur 8.5: Reden waarom internationale student in Nederland is gaan studeren op nationaal niveau naar type student, collegejaar '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student 2020')



8.3 Woonsituatie

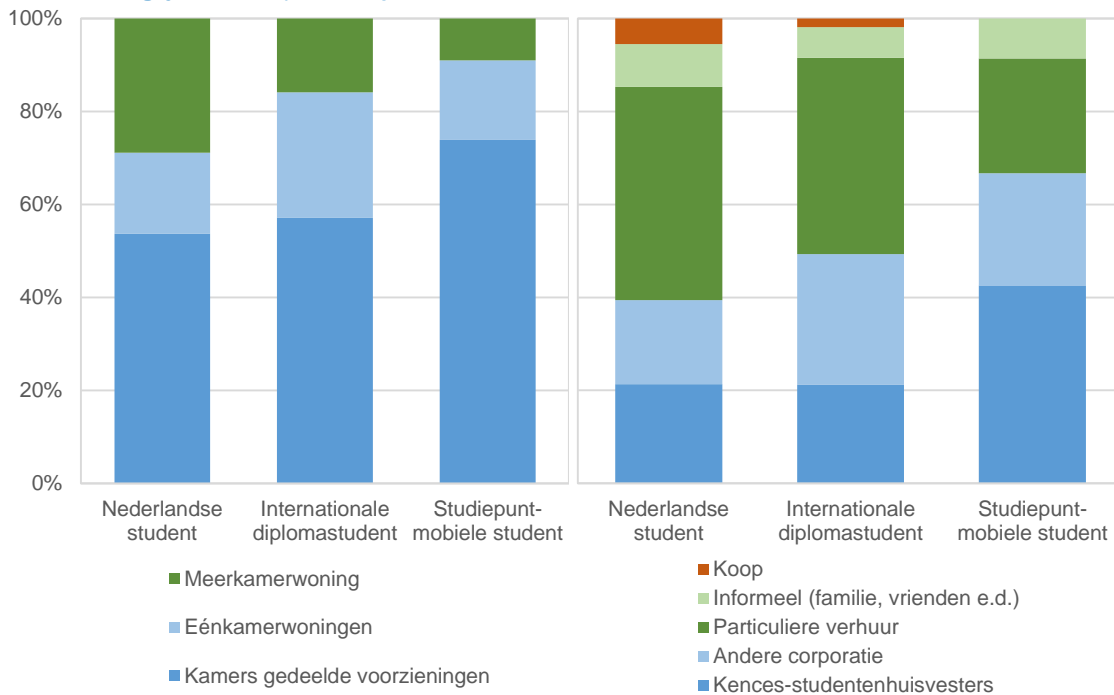
Het grote verschil met reguliere studentenhuisvesting is dat de woonruimte voor een internationale student beschikbaar moet zijn op de dag van aankomst in Nederland. Meestal zijn de kamers voor internationale studenten dan ook volledig ingericht. 81 procent van de studiepuntmobiele studenten op nationaal niveau huurt een gemeubileerde woonruimte en 14 procent een gestoffeerde kamer. Op veel universiteiten wonen studenten op een campus die gelieerd is aan de instelling. Huisvesting voor internationale studenten verschilt dus op een aantal punten van de praktijk van reguliere studentenhuisvesting in Nederland, waar de student niet gebonden is aan huisvesting bij de studiestart, er doorgaans geen sprake is van gemeubileerde woonruimten en er veel meer een cultuur van kamer zoeken via kijkavonden is. Bovendien zijn de internationale studenten een relatief heterogene groep qua woonsituatie, draagkracht en woonbehoeften.

Nagenoeg iedere internationale student is uitwonend, zoals verwacht mag worden. 84 procent van de studiepuntmobiele studenten op nationaal niveau woont binnen de eigen studiestad. Dit percentage is iets hoger dan dat van de uitwonende internationale diplomastudent (81 procent) en duidelijk hoger dan dat van de Nederlandse diplomastudent (67 procent).

Met 9 procent zijn studiepuntmobiele studenten op nationaal niveau, zoals te zien in figuur 8.6, niet vaak gehuisvest in een meerkamerwoning. Onder internationale diplomastudenten ligt dit aandeel met 16 procent ook onder het niveau van de Nederlandse diplomastudent (29 procent).

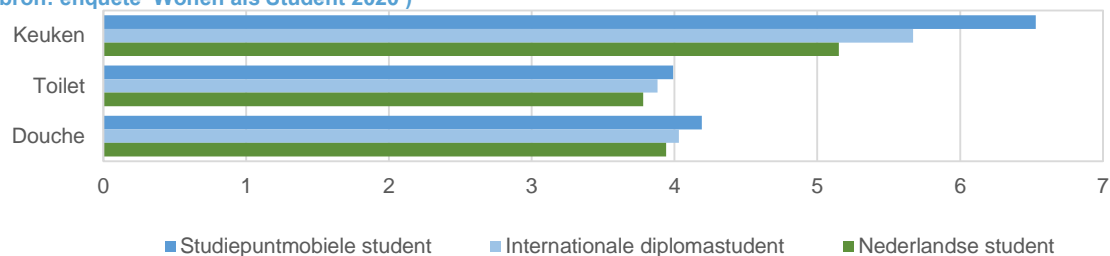
Corporaties huisvesten in Nederland in samenwerking met universiteiten en hogescholen 67 procent van de studiepuntmobiele studenten. Dit is een aanzienlijk groter deel dan bij de (internationale) diplomastudenten (internationaal: 49 procent en Nederlands 39 procent). De rol van particuliere verhuur is beduidend kleiner dan bij de (internationale) diplomastudenten.

Figuur 8.6: Aandeel uitwonende studenten op nationaal niveau naar type woonruimte, type verhuurder en type student, collegejaar '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student 2020')



Studiepuntmobiele studenten die gehuisvest zijn in een kamer met gedeelde voorzieningen delen op nationaal niveau hun keuken gemiddeld met meer personen dan (internationale) diplomastudenten. De keuken wordt gemiddeld met 7 personen gedeeld, terwijl diplomastudenten deze voorziening gemiddeld met iets meer dan 5 personen delen. Een studiepuntmobiele student deelt een toilet of douche met gemiddeld evenveel personen als (internationale) diplomastudenten.

Figuur 8.7: Gemiddeld aantal huisgenoten voor keuken, toilet en douche bij uitwonende studenten op kamers met gedeelde voorzieningen op nationaal niveau naar type voorziening en type student, collegejaar '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student 2020')

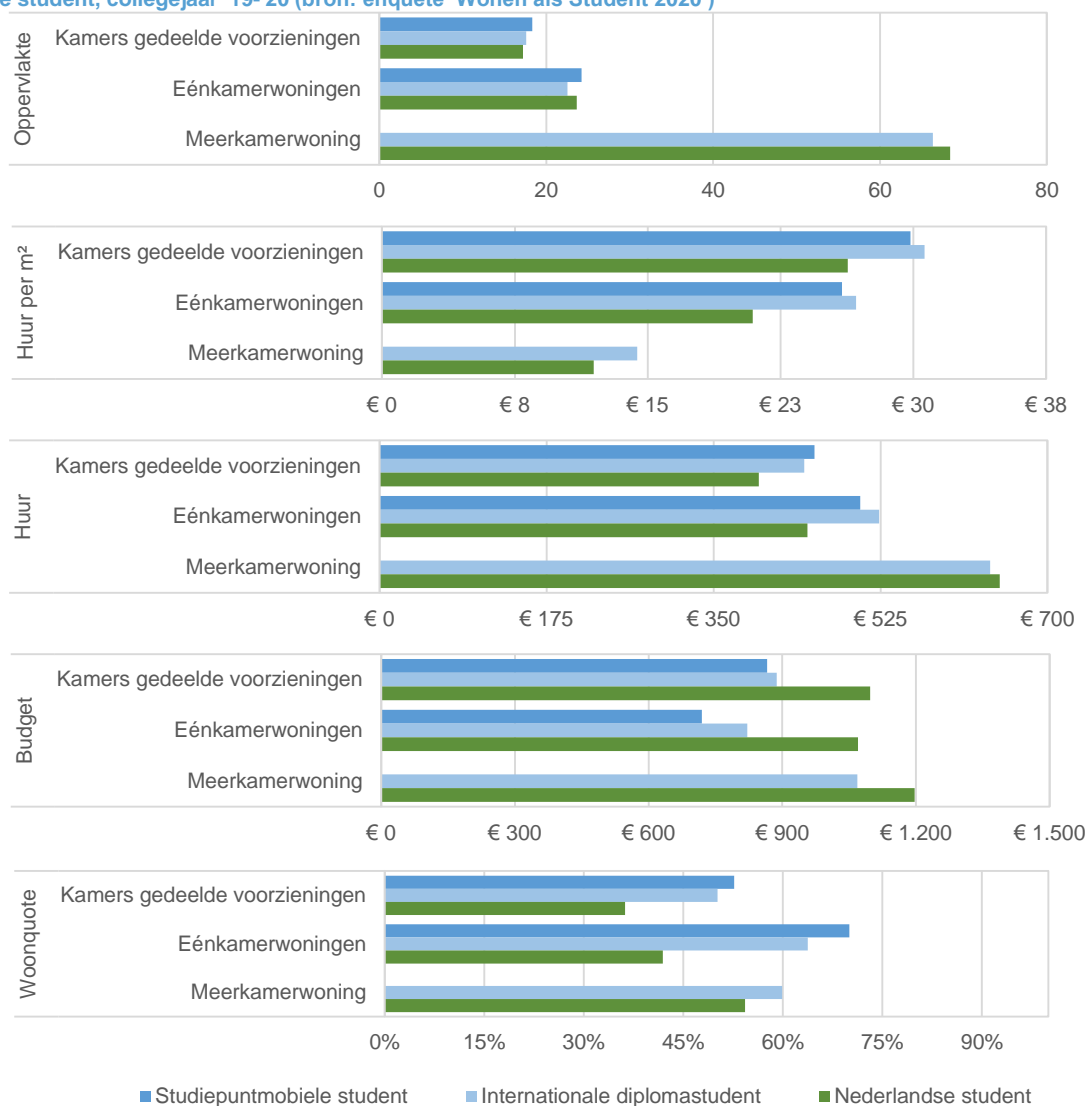


Figuur 8.8 geeft inzicht in de gemiddelde verschillen tussen studiepuntmobiele en (internationale) diplomastudenten in Nederland wat betreft oppervlakte en betaalbaarheid. Wat woonoppervlakte betreft is er weinig verschil. Meer verschillen zijn er op het vlak van betaalbaarheid. De woonlasten na aftrek van huurtoeslag per vierkante meter zijn bij internationale studenten gemiddeld hoger dan bij de Nederlandse student. Twee belangrijke aspecten kunnen dit verschil verklaren, namelijk:

1. Internationale studenten en met name de studiepuntmobiele studenten zijn overwegend gehuisvest in studiesteden waar de woonlasten relatief hoog zijn;
2. Internationale studenten en zeker de studiepuntmobiele studenten wonen vaker in een gemeubileerde woning.

Het besteedbaar budget van internationale studenten is gemiddeld lager dan dat van Nederlandse studenten. Aangezien de woonlasten iets hoger zijn is het logische gevolg dat de internationale studenten een duidelijk hogere woonquote hebben.

Figuur 8.8: Gemiddelde oppervlakte, woonlasten per vierkante meter, woonlasten (inclusief bijkomende lasten en na aftrek van huurtoeslag), besteedbaar budget en woonquote op nationaal niveau naar type woonruimte en type student, collegejaar '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student 2020')

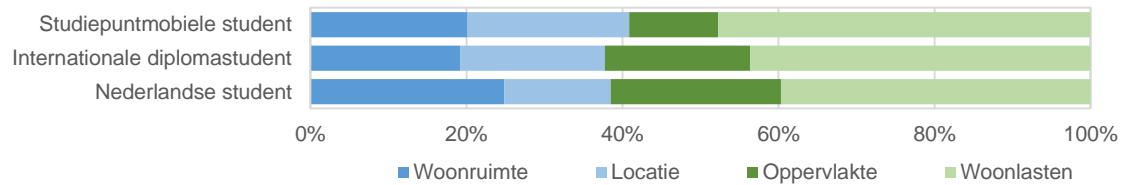


8.4 Woonwensen

In deze paragraaf worden de woonwensen van alle internationale studenten in beeld gebracht van heel Nederland omdat er onvoldoende waarnemingen beschikbaar zijn bij de internationale studenten in Utrecht én bij de studenten die binnen één jaar wensen te verhuizen (voor een zuivere vergelijking is dit ook gedaan bij de Nederlandse studenten). Hierbij is gebruik gemaakt van conjunct meten. Bij de gepresenteerde woonwensen is dus rekening gehouden met de woonlasten die bepaalde keuzes met zich mee brengen.

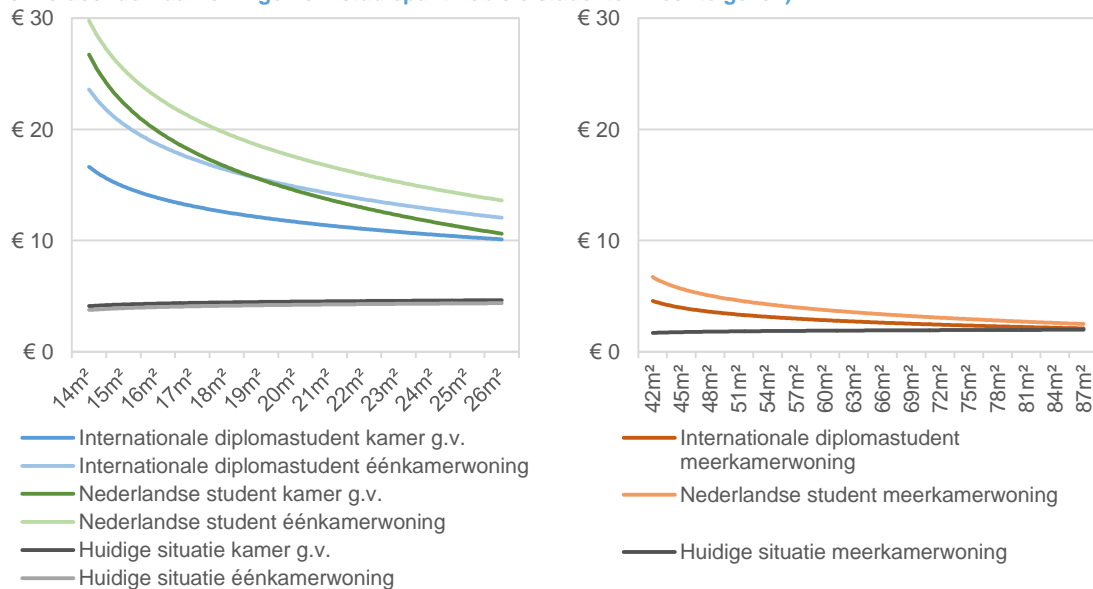
Figuur 8.9 geeft de invloed weer van de kenmerken type woonruimte, locatie, woonoppervlakte en woonlasten bij het zoeken naar een woonruimte. Internationale studenten en met name de studiepuntmobile studenten hechten meer belang aan lage woonlasten en een goede locatie dan de Nederlandse studenten. Kanttekening hierbij is, dat de internationale studenten een sterk heterogene groep vormen en het verschil tussen de woonwensen groter is tussen de internationale studenten dan bij de Nederlandse studenten.

Figuur 8.9: Invloed per kenmerk op de woonruimtekeuze naar type student op nationaal niveau, collegejaar '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student 2020')



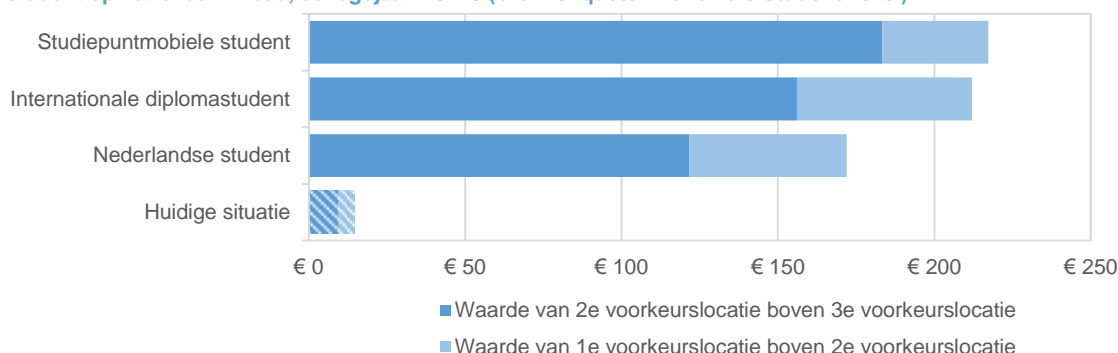
Uitgesplitst naar internationale en Nederlandse diplomastudenten is in figuur 8.10 te zien hoeveel meer een student bereid is te betalen voor een extra vierkante meter woonoppervlakte. Internationale diplomastudenten hebben in vergelijking met Nederlandse studenten minder geld over voor een extra vierkante meter.

Figuur 8.10: Waarde van iedere extra vierkante meter woonoppervlakte uitgedrukt in euro's per type woonruimte naar type student op nationaal niveau, collegejaar '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student 2020', onvoldoende waarnemingen om studiepuntmobile studenten weer te geven)



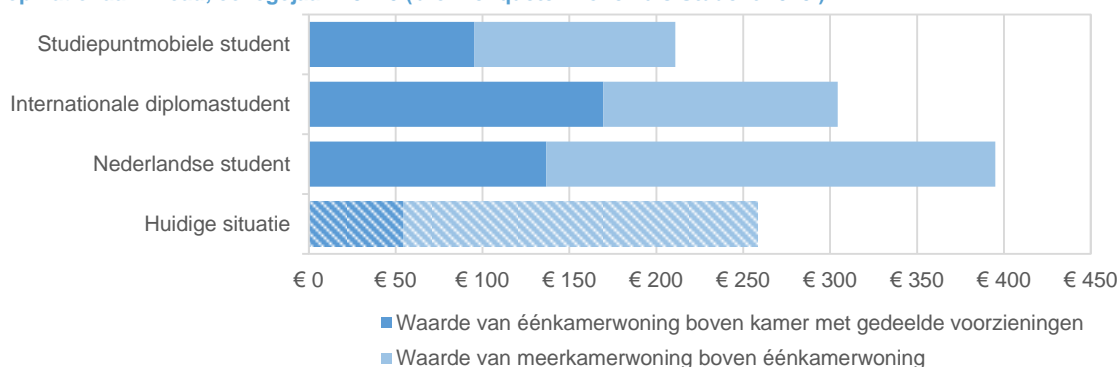
Figuur 8.11 geeft inzicht in wat studenten extra bereid zijn te betalen om in hun voorkeursgebied te wonen. Internationale studenten hebben er meer voor over om op hun eerste voorkeurslocatie te wonen dan Nederlandse studenten.

Figuur 8.11: Waarde van 2^e en 1^e voorkeurslocatie t.o.v. 3^e en 2^e voorkeurslocatie uitgedrukt in euro's naar type student op nationaal niveau, collegejaar '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student 2020')



Naast woonoppervlakte en voorkeurslocatie kan ook gekeken worden naar wat een student bereid is meer te betalen voor een ander type woonruimte. Figuur 8.12 laat zien dat studiepuntmobiele studenten en in iets mindere mate internationale diplomastudenten minder bereid zijn extra te betalen voor een meer zelfstandige woonruimte.

Figuur 8.12: Waarde van type woonruimte t.o.v. andere type woonruimte uitgedrukt in euro's naar type student op nationaal niveau, collegejaar '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student 2020')



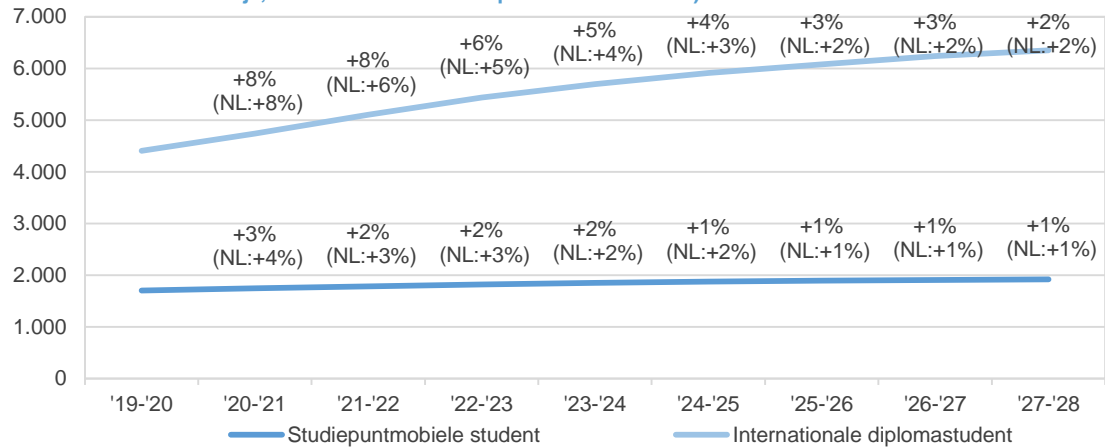
8.5 Kwantitatieve prognose

Figuur 8.13 laat de verwachtingen voor de ontwikkeling van het aantal internationale diplomastudenten en studiepuntmobiele studenten (totaal van eerste en tweede semester) in vergelijking met de Nederlandse studenten zien. In de komende acht jaar wordt in Utrecht een groei van 13 procent studiepuntmobiele studenten en een groei van 44 procent internationale diplomastudenten verwacht (NL: +19 en +36 procent). Voor de Nederlandse en internationale diplomastudenten wordt gebruik gemaakt van de Apollo-prognoses. De prognoses van de studiepuntmobiele studenten zijn gebaseerd op de trend uit de afgelopen acht jaar gecombineerd met de wereldwijde demografische prognoses van het aantal jongeren en de beschikbare Erasmus+-programmamiddelen tot en met 2020. De verwachte sterke stijging bij de studiepuntmobiele studenten in de komende jaren wordt voor een groot deel veroorzaakt door de gemiddeld jaarlijkse stijging van de Erasmus+-programmamiddelen met circa 15 procent.

De groei van 36 procent tot en met collegejaar '27-'28 van het aantal internationale diplomastudenten op nationaal niveau is beperkt als het naast de wereldwijde verwachtingen van de groei van het aantal

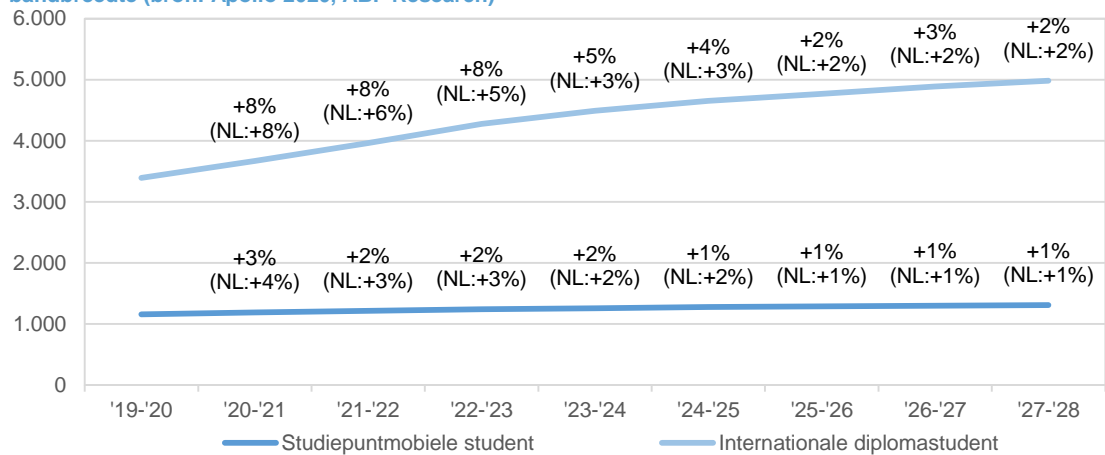
studenten wordt gelegd. Voor collegejaar '27-'28 worden in totaal 6,4 miljoen studenten verwacht. Als Nederland het wereldmarktaandeel van 1,9 procent wil vasthouden, betekent dit dat het aantal internationale diplomastudenten met 43 procent moet groeien.

Figuur 8.13: Aantal studenten studierend in Utrecht en ontwikkelingspercentage t.o.v. voorgaand collegejaar in Utrecht en Nederland naar type student, collegejaren '19-'20 tot en met '27-'28 (bron: Referentieraming Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en ABF Research)



Figuur 8.14 geeft door de combinatie van Nederlandse en internationale diplomastudenten samen met de studiepuntmobiele studenten in het eerste semester een compleet beeld van de ontwikkeling van het aantal uitwonenden in Utrecht.

Figuur 8.14: Aantal uitwonende studenten in het eerste semester en ontwikkelingspercentage t.o.v. voorgaand collegejaar in Utrecht en Nederland naar type student, collegejaar '19-'20 tot en met '27-'28, gemiddelde van bandbreedte (bron: Apollo 2020, ABF Research)



8.6 Invloed coronapandemie op de internationale student

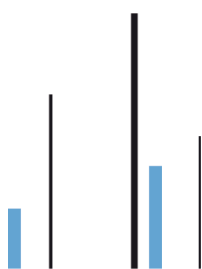
De coronapandemie heeft de internationale mobiliteit van studenten ernstig ontregeld. Aan het begin van de coronapandemie moest een deel van de internationale studenten terugkeren naar hun thuisland of konden zij niet naar Nederland reizen voor hun opleiding. Het fysieke onderwijs heeft toen plaatsgemaakt voor digitaal onderwijs. In collegejaar '20-'21 zijn veel uitwisselingsprogramma's in het hoger onderwijs voor de studiepuntmobiele studenten tot nader order uitgesteld. Dit betekent dat het aantal studiepuntmobiele studenten in het 1^e semester van collegejaar '20-'21 vrijwel nihil zal zijn.

Het aantal internationale diplomastudenten dat de komende jaren naar Nederland zal komen is van veel factoren afhankelijk. In deze monitor is een mild en impactvol scenario doorgerekend waarin rekening wordt gehouden met de invloed van de coronapandemie op de studentenpopulatie. Hieruit blijkt dat in collegejaar '20-'21 in het milde scenario 4.300 en in het impactvolle scenario 4.000 internationale diplomastudenten worden verwacht in Utrecht. In de trendprognose worden er 4.700 studenten studierend in Utrecht verwacht. Over acht jaar zal het aantal internationale studenten studierend in Utrecht in de trendprognose, het milde scenario en het impactvolle scenario naar verwachting op respectievelijk 6.300, 6.100 en 5.200 studenten liggen.

Nuffic heeft in mei en juli de impact van de coronapandemie op de internationale en studiepuntmobiele studenten in beeld gebracht. Middels korte enquêtes is studenten gevraagd naar hun studieplannen in tijden van de coronapandemie. Uit de enquêtes blijkt dat op nationaal niveau ondanks de coronapandemie 80 procent van de internationale studenten nog steeds geïnteresseerd is in een studie in Nederland. Twee derde hoopt in september 2020 met hun studie te kunnen starten. Tegelijkertijd zijn er veel onzekerheden die de plannen in de war kunnen gooien. De grootste onzekerheid die wordt genoemd zijn de reisbeperkingen en het tijdig verkrijgen van een visum voor de inkomende niet-EU-studenten.

In juni 2020 heeft Nuffic ook onderzoek gedaan naar de impact van de coronapandemie op de Nederlandse studenten die in het buitenland willen studeren. Hieruit blijkt dat Nederlandse studenten op nationaal niveau nog steeds graag een (deel) van hun opleiding in het buitenland willen volgen. Echter geeft driekwart van de studenten aan dat de coronapandemie veel invloed heeft gehad op hun plannen. De helft van de respondenten heeft de plannen al gewijzigd, terwijl een kwart aangeeft dat misschien te zullen doen.

9



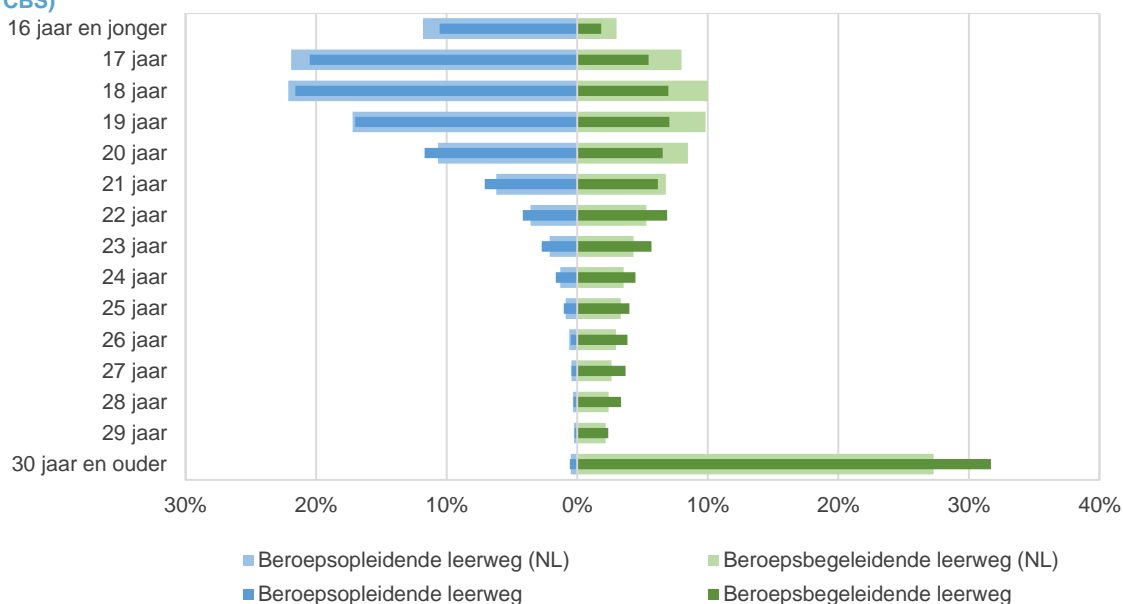
Mbo-studenten

Alle voorgaande hoofdstukken hebben uitsluitend betrekking op studenten uit het hoger onderwijs. Met dit hoofdstuk wordt ook een beeld op hoofdlijnen geschetst van de mbo-studenten. Dit is relevant omdat een omvangrijke groep mbo-studenten een woonruimte zoekt. In paragraaf 9.1 wordt allereerst de totale populatie mbo-studenten beschreven. In de tweede paragraaf is er aandacht voor de woonsituatie van deze studenten. Tot slot wordt in paragraaf 9.3 de verwachte ontwikkeling uiteengezet.

9.1 Studentenpopulatie

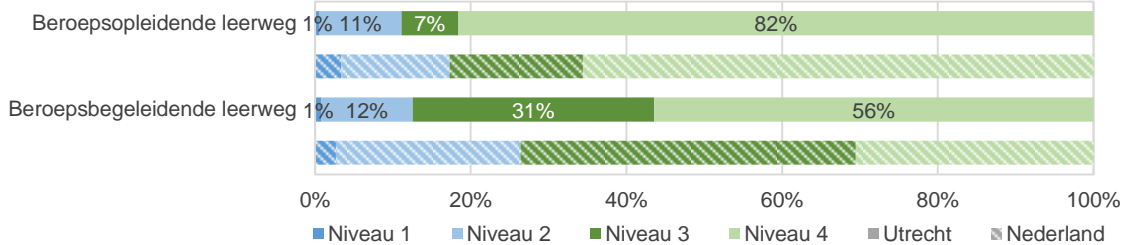
De uitvoeringsorganisatie voor het onderwijs van de Rijksoverheid (DUO) telde op 1 oktober 2019 18.900 studenten (excl. extranei) bij door de overheid gefinancierde opleidingen aan het middelbaar beroepsonderwijs in Utrecht (NL: 501.800 studenten). Dit betreffen 15.400 studenten met een beroepsopleidende leerweg (bol) en 3.500 met een beroepsbegeleidende leerweg (bbl) (NL: 372.300 en 129.500 studenten). Het aandeel mannen in het mbo is 41,6 procent (NL: 51,4 procent). De gemiddelde leeftijd van studenten is 20 jaar en 6 maanden, dit is 1 jaar en 10 maanden jonger dan in het hoger onderwijs (NL: 20 jaar en 9 maanden dit is 1 jaar en 5 maanden jonger). 72 procent van de studenten is 20 jaar of jonger (NL: 72 procent). Zoals figuur 9.1 laat zien, is de leeftijdsopbouw van bol- en bbl-studenten erg verschillend. Bol-studenten zijn gemiddeld 8 jaar en 11 maanden jonger dan bbl-studenten (NL: 7 jaar en 8 maanden jonger).

Figuur 9.1: Studenten in Utrecht en Nederland naar leeftijd en type leerweg, collegejaar '19-'20 (bron: DUO en CBS)



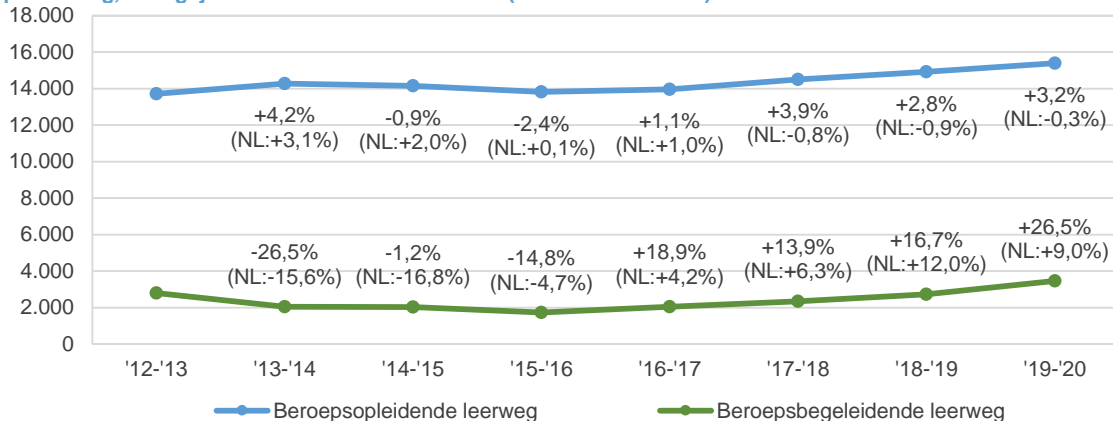
Figuur 9.2 laat zien dat 77 procent van de studenten een niveau-4-opleiding volgt (14.500 studenten, NL: 57 procent). Respectievelijk 100, 2.000 en 2.200 studenten volgen een niveau-1-, niveau-2- en niveau-3-opleiding (NL: 16.000, 82.600 en 119.400).

Figuur 9.2: Studenten in Utrecht en Nederland naar niveau en leerweg, collegejaar '19-'20 (bron: DUO en CBS)



Het totaal aantal studenten is tussen 1 oktober 2011 en 1 oktober 2019 toegenomen met 14 procent (NL: -1 procent). Dit komt neer op een gemiddelde jaarlijkse toename van 2,0 procent (NL: 0,2 procent). Figuur 9.3 laat een stijging van 12 procent zien bij bol-studenten in de afgelopen zeven jaar en bij bbl-studenten een stijging van 24 procent (NL: +4 en -9 procent). Op nationaal niveau is de laatste drie jaar een sterke stijging van het aantal bbl-studenten zichtbaar. Voornamelijk in de mbo-sectoren techniek en zorg en welzijn is de laatste jaren een sterke stijging zichtbaar.

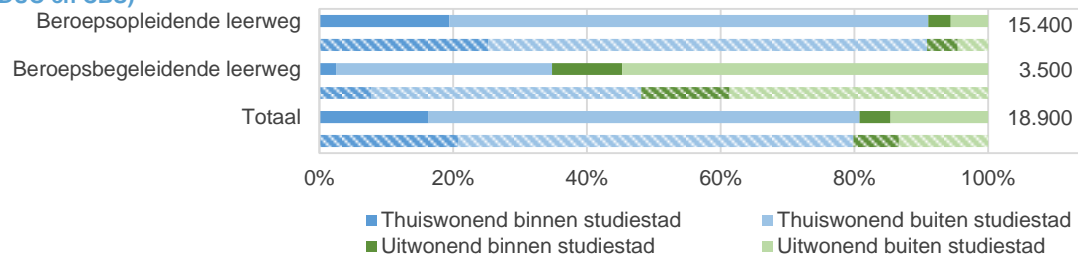
Figuur 9.3: Aantal studenten in Utrecht en ontwikkelingspercentages ten opzichte van voorgaande jaar naar type leerweg, collegejaren '12-'13 tot en met '19-'20 (bron: DUO en CBS)



9.2 Woonsituatie

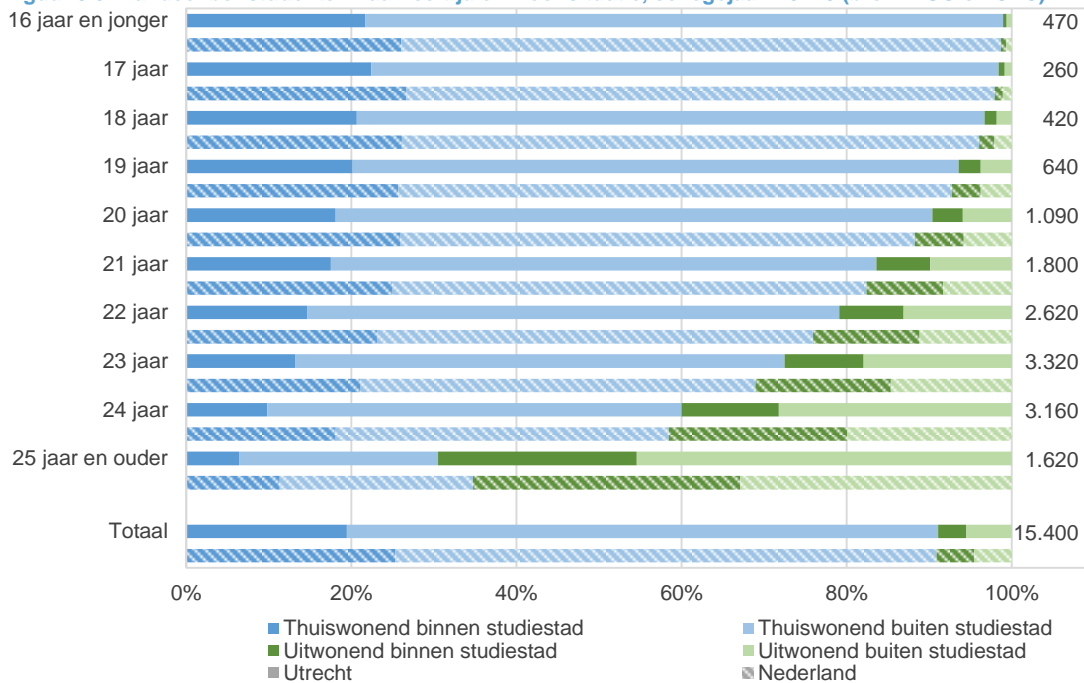
Met 81 procent blijft een ruime meerderheid van de mbo-studenten studierend in Utrecht thuis wonen gedurende de studie (NL: 80 procent), zie figuur 9.4. Dit is in vergelijking met het hoger onderwijs logisch aangezien mbo-studenten gemiddeld jonger zijn dan studenten in het hoger onderwijs. Bovendien volgen mbo-studenten meestal in de buurt van het ouderlijk huis de opleiding. Desalniettemin zijn er 900 uitwonende mbo-studenten die zowel in Utrecht studeren als wonen en 800 mbo-studenten die uitwonend zijn in Utrecht maar elders studeren. 76 procent van de uitwonende studenten studierend in Utrecht woont buiten de eigen studiestad (NL: 66 procent).

Figuur 9.4: Aandeel studenten naar woonsituatie en leerweg in Utrecht en Nederland, collegejaar '19-'20 (bron: DUO en CBS)

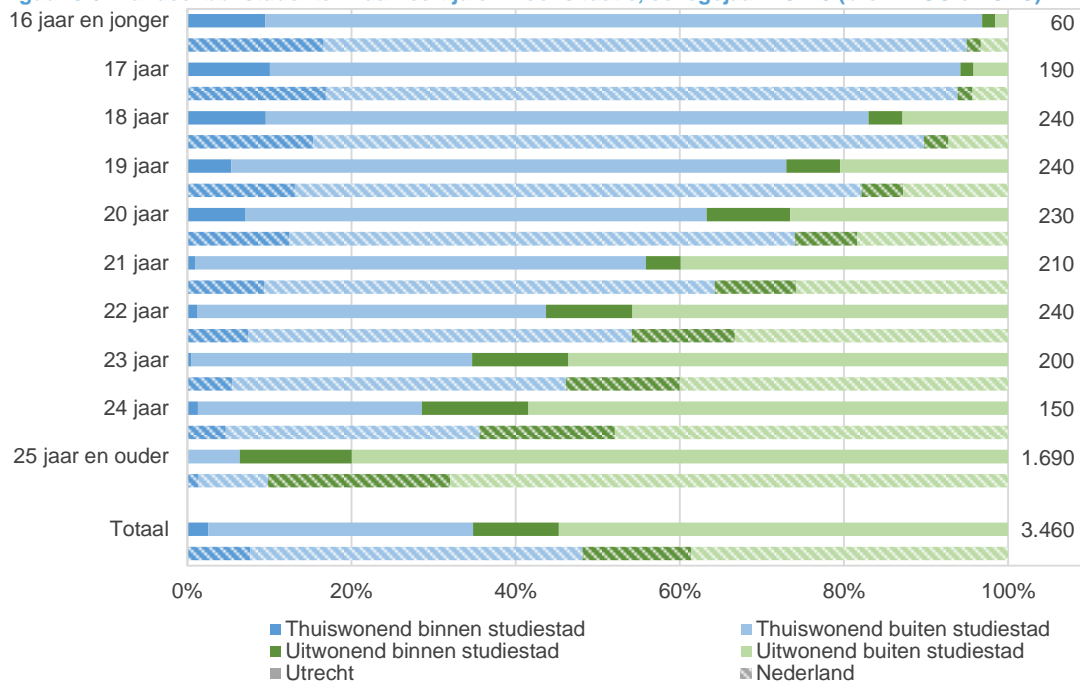


Figuur 9.5 geeft inzicht in de woonsituatie naar leeftijd van bol-studenten en figuur 9.6 van bbl-studenten. Het beeld dat naarmate studenten ouder worden en langer studeren zij vaker uitwonend zijn komt duidelijk naar voren. Daarnaast valt op dat bbl-studenten vaker uitwonend zijn dan bol-studenten. Dit is logisch omdat bbl-studenten gemiddeld ouder zijn dan bol-studenten.

Figuur 9.5: Aandeel bol-studenten naar leeftijd en woonsituatie, collegejaar '19-'20 (bron: DUO en CBS)

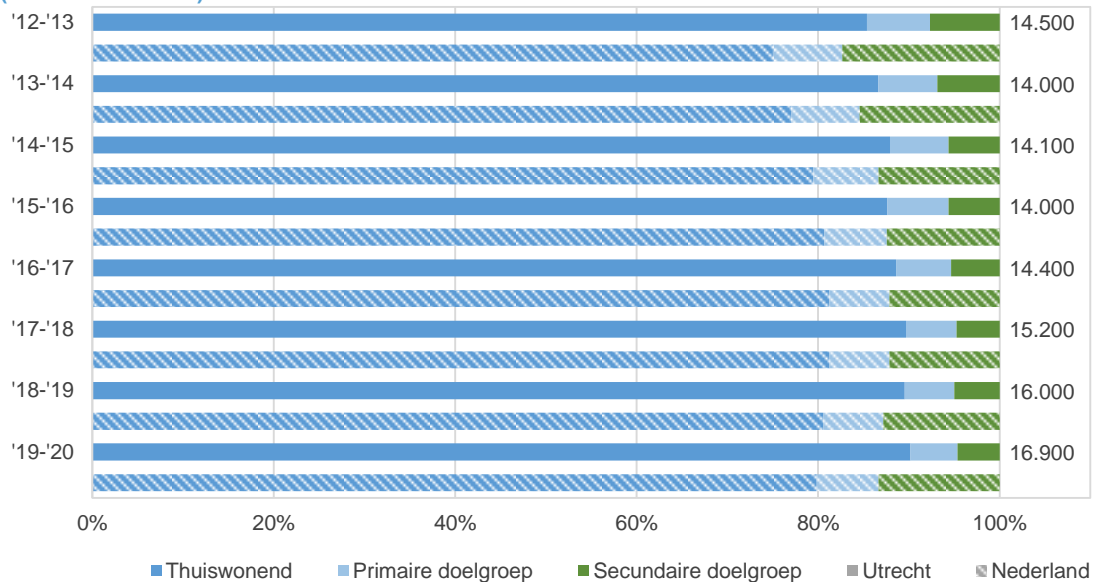


Figuur 9.6: Aandeel bbl-studenten naar leeftijd en woonsituatie, collegejaar '19-'20 (bron: DUO en CBS)



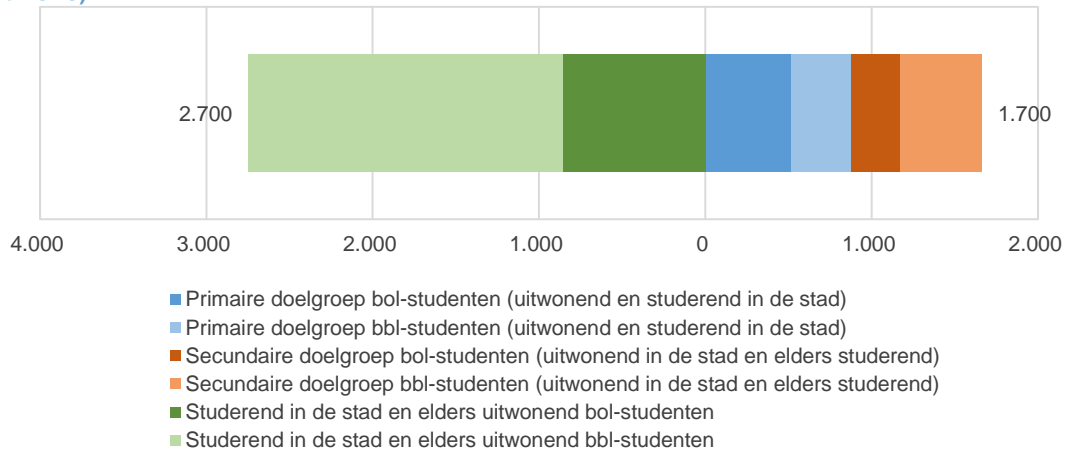
De primaire doelgroep in Utrecht is de afgelopen zeven jaar gedaald van 1.000 naar 900 studenten, zie figuur 9.7.

Figuur 9.7: Aandeel studenten in Utrecht en Nederland naar woonsituatie, collegejaren '12-'13 tot en met '19-'20 (bron: DUO en CBS)



Figuur 9.8 geeft inzicht in de aantallen uitwonende bol- en bbl-studenten, van zowel de primaire als de secundaire doelgroep: de uitwonende studenten die in de stad wonen en studeren en de uitwonende studenten die in de stad wonen maar in een andere stad studeren.

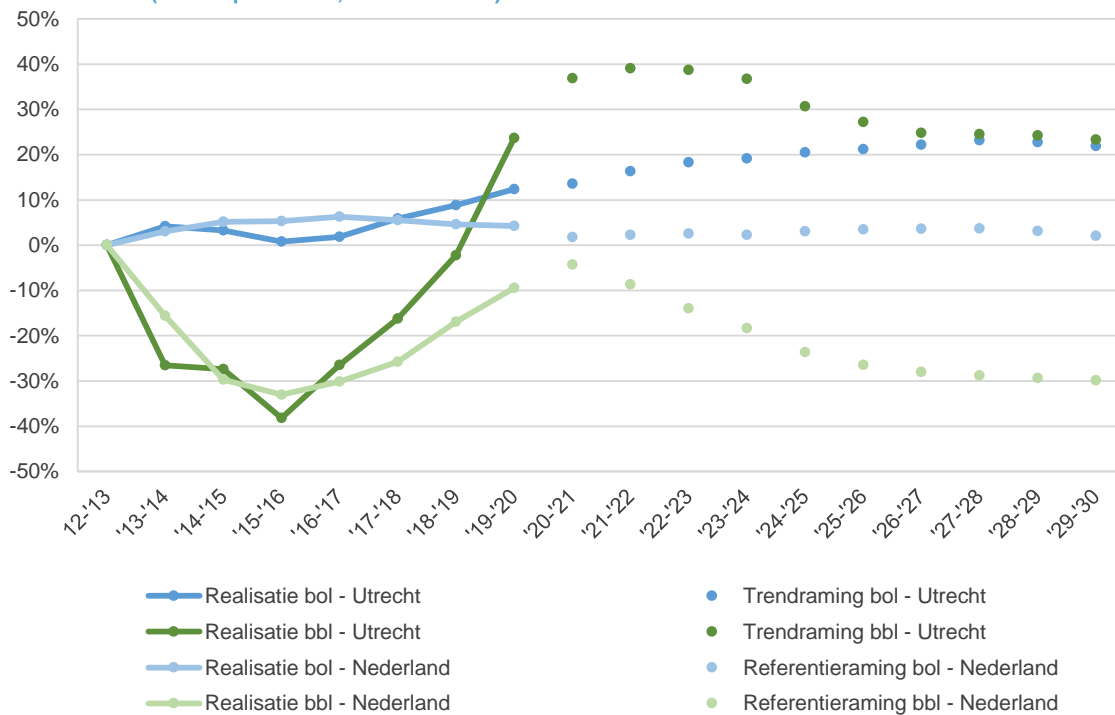
Figuur 9.8: Aantal uitwonende studenten in Utrecht naar type doelgroep en leerweg, collegejaar '17-'18 (bron: DUO en CBS)



9.3 Kwantitatieve prognose

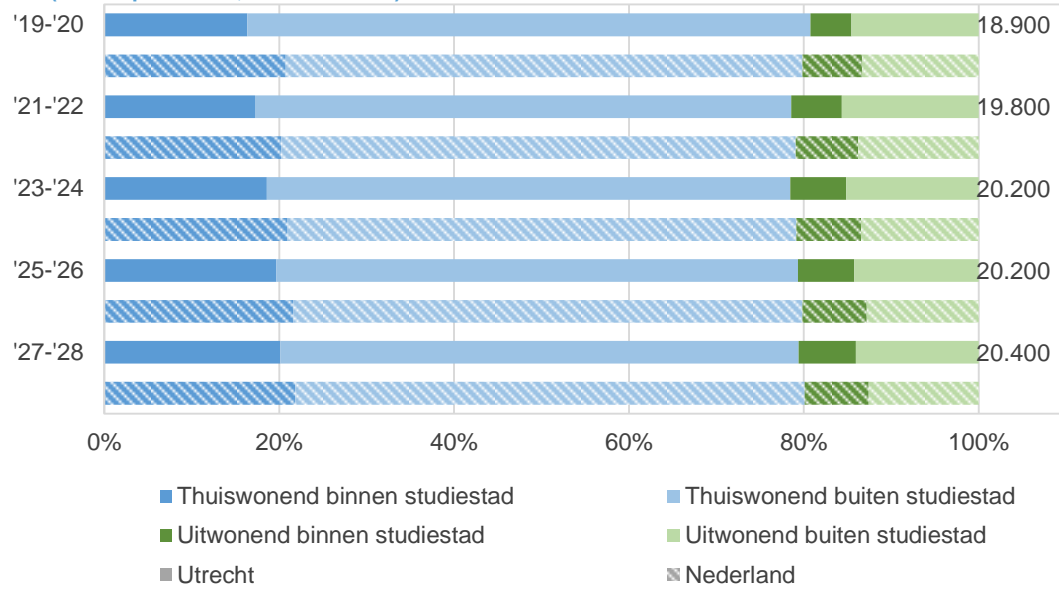
In de afgelopen zeven jaar nam het aantal bol-studenten met gemiddeld 240 studenten per jaar toe. Het aantal bbl-studenten groeide in deze periode met 90 studenten per jaar. De raming, zie figuur 9.9, laat een gemiddelde toename van 200 bol-studenten en toename van <5 bbl-studenten per jaar zien tussen collegejaren '19-'20 en '27-'28 (+1,2 en +0,1 procent, NL: -0,1 procent en -2,7 procent). In acht jaar tijd komt dit voor het gehele middelbaar beroepsonderwijs in Utrecht neer op een groei van 8,0 procent (NL: -5,9 procent).

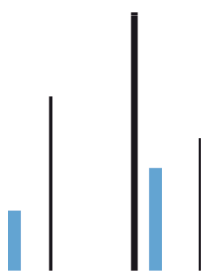
Figuur 9.9: Ontwikkeling van het aantal studenten in Utrecht en Nederland naar leerweg, collegejaren '12-'13 tot en met '29-'30 (bron: Apollo 2020, ABF Research)



In collegejaar '19-'20 is 19 procent van de mbo studenten studierend in Utrecht uitwonend (3.600 studenten, NL: 20 procent). De verwachting is dat dit aandeel stijgt naar 20 tot 21 procent in collegejaar '27-'28 (4.100 tot 4.300 studenten, NL: 19 tot 20 procent).

Figuur 9.10: Aandeel studenten studierend in Utrecht en Nederland naar woonsituatie, collegejaren '19-'20 en '27-'28 (bron: Apollo 2020, ABF Research)



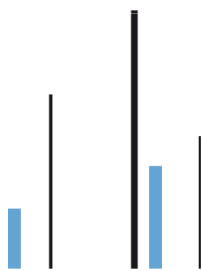


Begrippenlijst

A-locatie	Woonlocatie in het centrum, rand van het centrum of bij de campus van een onderwijsinstelling.
Bbl	Bbl staat voor beroepsbegeleidende leerweg. Bij deze leerweg hebben de studenten voor minstens drie dagen per week een arbeidscontract bij een erkend leerbedrijf. Daarnaast gaan deze studenten doorgaans één dag per week naar school.
Benut flexibel aanbod	Flexibel aanbod dat op het peilmoment bewoond wordt door een student aan het hoger onderwijs.
Benut structureel aanbod	Structureel aanbod dat op het peilmoment bewoond wordt door een student aan het hoger onderwijs.
Bereikbaar onbenut flexibel aanbod	Deel van het onbenut flexibel aanbod dat nog relatief eenvoudig door studenten aan het hoger onderwijs benut zou moeten kunnen worden.
Besteedbaar inkomen (definitie BZK)	Besteedbaar inkomen (definitie CBS) minus aan wonen gerelateerde inkomsten zoals huurtoeslag en hypotheekrenteaftrek.
Besteedbaar inkomen (definitie CBS)	Inkomen met inkomsten uit arbeid, belastingen (-), aanvullende studiebeurs, huurtoeslag, zorgverzekeringspremie (-) en zorgtoeslag.
Besteedbaar budget (definitie MS)	Besteedbaar inkomen (definitie BZK) plus studiekosten (-), ouderlijke bijdrage en leningen en minus huurtoeslag.
Bijkomende woonlasten	Kosten voor gas, water, elektriciteit, gemeentelijke heffingen, service en internet.
Bol	Bol staat voor beroepsopleidende leerweg. Dit zijn dagopleidingen waarbij de student vooral op school leert en een aantal periodes stage loopt bij een erkend leerbedrijf.
Diplomastudenten	Nederlandse en internationale studenten die, in tegenstelling tot studiepuntmobile studenten, een volledig bachelor- of mastertraject volgen.
Doorstromers	Uitwonende studenten van binnen de stad die woonruimte zoeken in de stad.
Drukindicator	Het verschil tussen het reële aanbod (zie definitie 'reëel aanbod') en het aantal studenten dat in de stad wilt wonen (als indicatie voor de gewenste voorraad). Het aantal studenten dat in de stad wilt wonen is bepaald door het huidig aantal uitwonende studenten te nemen en daarbij de studenten op te tellen die

	binnen een half jaar naar de stad wensen te verhuizen en de studenten die binnen een half jaar willen verhuizen of klaar zijn met studeren ervan af te trekken.
Eénkamerwoning	Zelfstandige woonruimte met uitsluitend eigen voorzieningen (sanitair en keuken) bestaande uit één kamer.
Flexibel aanbod	Alle woonruimten die de afgelopen acht jaar tot 75 procent van de tijd zijn bewoond door mbo- of ho-studenten en op het peilmoment nog bestaan.
Internationale diplomastudenten	Studenten met een buitenlandse nationaliteit en een internationale vooropleiding. Het gaat hierbij alleen om studenten die een regulier onderwijsprogramma volgen (bachelor of master).
Kamer met gedeelde voorzieningen	Onzelfstandige woonruimte met gedeeld gebruik van sanitair en/of keuken.
Meerkamerwoning	Zelfstandige woonruimte met uitsluitend eigen voorzieningen (sanitair en keuken) bestaande uit twee of meer kamers.
Migratieachtergrond (definitie CBS)	Bij het afbakenen van personen met een migratieachtergrond staat het geboorteland van de ouders centraal. Bij personen met een migratieachtergrond is ten minste één ouder in het buitenland geboren.
Onbenut flexibel aanbod	Flexibel aanbod dat op het peilmoment <u>niet</u> bewoond wordt door een student aan het hoger onderwijs.
Onbenut structureel aanbod	Structureel aanbod dat op het peilmoment <u>niet</u> bewoond wordt door een student aan het hoger onderwijs.
Primaire doelgroep	De groep studenten die woont in de stad waar ook de studie wordt gevolgd.
Reëel aanbod	Het aanbod van woonruimten waar studenten aan het hoger onderwijs daadwerkelijk gebruik van kunnen maken. Het is een optelling van Benut structureel aanbod + Benut flexibel aanbod + Bereikbaar onbenut flexibel aanbod.
Secundaire doelgroep	De groep studenten die uitwonend is in een stad, maar in een andere stad de studie volgt.
Starters	Thuiswonende studenten die woonruimte zoeken in de stad.
Structureel aanbod	Alle woonruimten die de afgelopen acht jaar voor minstens 75 procent van de tijd zijn bewoond door mbo- of ho-studenten en op het peilmoment nog bestaan.
Studiepuntmobiele studenten	Studenten die bij een internationale onderwijsinstelling staan ingeschreven en een verkort programma aan een Nederlandse hoger onderwijsinstelling volgen. Deze groep is ook wel bekend als short stay-studenten.
Stad	Gemeente waar een hogeschool of universiteit is gevestigd. En voor een student de gemeente waar de studie wordt gevolgd.
Thuiswonend	Student wonend bij de ouders of verzorgers.

Type woonruimte	Onderscheid naar kamers met gedeelde voorzieningen, éénkamerwoning en meerkamerwoning.
Uitstromer	Studenten die het hoger onderwijs zowel gediplomeerd als ongediplomeerd hebben verlaten. Studenten die zich hebben uitgeschreven, maar in de jaren erna zich weer inschrijven worden niet meegenomen.
Uitwonend	Student niet wonend bij de ouders of verzorgers.
Verhuisgeneigdheid	Wens om binnen één jaar te verhuizen.
Verlaters	Uitwonende studenten van binnen de stad die woonruimte zoeken buiten de stad.
Vestigers	Uitwonende studenten van buiten de stad die woonruimte zoeken in de stad.
Woonlasten	Huurprijs inclusief bijkomende lasten, zoals gas, water, licht, servicekosten, internet en gemeentelijke heffingen, en na aftrek van de huurtoeslag.
Woonquote	<p>Woonlasten gedeeld door het inkomen. Dit geeft een indicatie van de zwaarte van de woonlasten ten opzichte van het inkomen voor een student. Er is gerekend met een macro-woonquote, oftewel de gemiddelde woonlasten zijn gedeeld door het gemiddelde inkomen.</p> <p>De definitie van de woonquote is niet vergelijkbaar met andere onderzoeken, omdat de woonquote met een andere definitie van zowel het inkomen (er wordt gerekend met besteedbaar budget, definitie MS) als de woonlasten (zie definitie hieronder) is berekend.</p>
Woonsituatie	De woonsituatie van een student geeft aan of deze uitwonend, thuiswonend of internationaal is (en of de woonruimte zich binnen of buiten de studiestad bevindt).
Woonstad	Gemeente waar de student woont.
Zelfstandige woonruimte	Eén- of meerkamerwoning.



Bijlage: Uitkomsten Utrecht

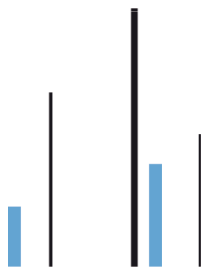
Deze bijlage geeft voor Utrecht en Nederland de huidige en de verwachte studentenaantallen in collegejaar '27-'28 naar type onderwijsinstelling, woonsituatie en doelgroep weer. De primaire doelgroep betreft de uitwonende studenten die zowel in de stad wonen als studeren. De secundaire doelgroep bestaat uit uitwonende studenten die in de stad wonen, maar in een andere stad studeren.

Tabel B.1: Studentenaantallen hoger onderwijs naar type onderwijsinstelling, woonsituatie en doelgroep voor de onder- en bovengrens van de bandbreedte van Utrecht en Nederland, collegejaren '19-'20 en '27-'28 (bron: DUO, CBS, telling ABF en Apollo 2020, ABF Research)

			Utrecht			Nederland		
			'19-'20	'27-'28		'19-'20	'27-'28	
				Onder	Boven		Onder	Boven
Hbo	Thuiswonend	Binnen studiestad	1.790	2.280	2.210	35.930	37.610	36.630
		Buiten studiestad	16.130	15.360	14.850	213.530	193.770	188.280
	Uitwonend	Binnen studiestad	5.830	4.850	5.200	76.880	62.190	66.770
		Buiten studiestad	5.730	4.470	4.660	54.630	43.880	45.760
	Internationaal	Binnen studiestad	690	850	850	23.120	25.990	26.110
		Buiten studiestad	550	710	720	6.610	7.910	7.800
	Studenten	Totaal	30.710	28.520	28.490	410.690	371.360	371.360
	Doelgroep	Primair	6.520	5.690	6.050	100.000	88.190	92.880
		Secundair	2.050	1.850	1.910	61.240	30.480	31.570
		Totaal uitwonend	8.570	7.540	7.970	161.230	118.670	124.450
Wo	Thuiswonend	Binnen studiestad	710	860	830	9.370	10.890	10.370
		Buiten studiestad	10.880	11.530	10.750	82.000	87.710	81.250
	Uitwonend	Binnen studiestad	12.460	12.370	13.120	110.380	112.990	119.380
		Buiten studiestad	4.890	4.680	4.760	36.310	35.850	36.470
	Internationaal	Binnen studiestad	2.150	3.410	3.360	51.120	75.350	74.980
		Buiten studiestad	1.010	1.370	1.430	11.300	15.880	16.220
	Studenten	Totaal	32.100	34.220	34.240	300.470	338.670	338.670
	Doelgroep	Primair	14.620	15.780	16.480	161.500	188.340	194.360
		Secundair	3.880	3.850	3.920	47.600	36.120	36.790
		Totaal uitwonend	18.500	19.630	20.400	209.100	224.460	231.160
Totaal	Studenten	Totaal	62.810	62.740	62.730	711.160	710.030	710.030
	Doelgroep	Primair	21.140	21.470	22.530	261.490	276.530	287.240
		Secundair	5.930	5.700	5.840	108.840	66.600	68.360
		Totaal uitwonend	27.070	27.170	28.360	370.330	343.130	355.600
Studiepuntmobile st.	1e semester	1.160	1.310		13.600	16.110		
	2e semester	540	610		7.110	8.430		
	Totaal	1.700	1.920		20.700	24.540		

Tabel B.2: Studentenaantallen mbo naar type onderwijsinstelling, woonsituatie en doelgroep voor de onder- en bovengrens van de bandbreedte van Utrecht en Nederland, collegejaren '19-'20 en '27-'28 (bron: DUO, CBS, telling ABF en Apollo 2020, ABF Research)

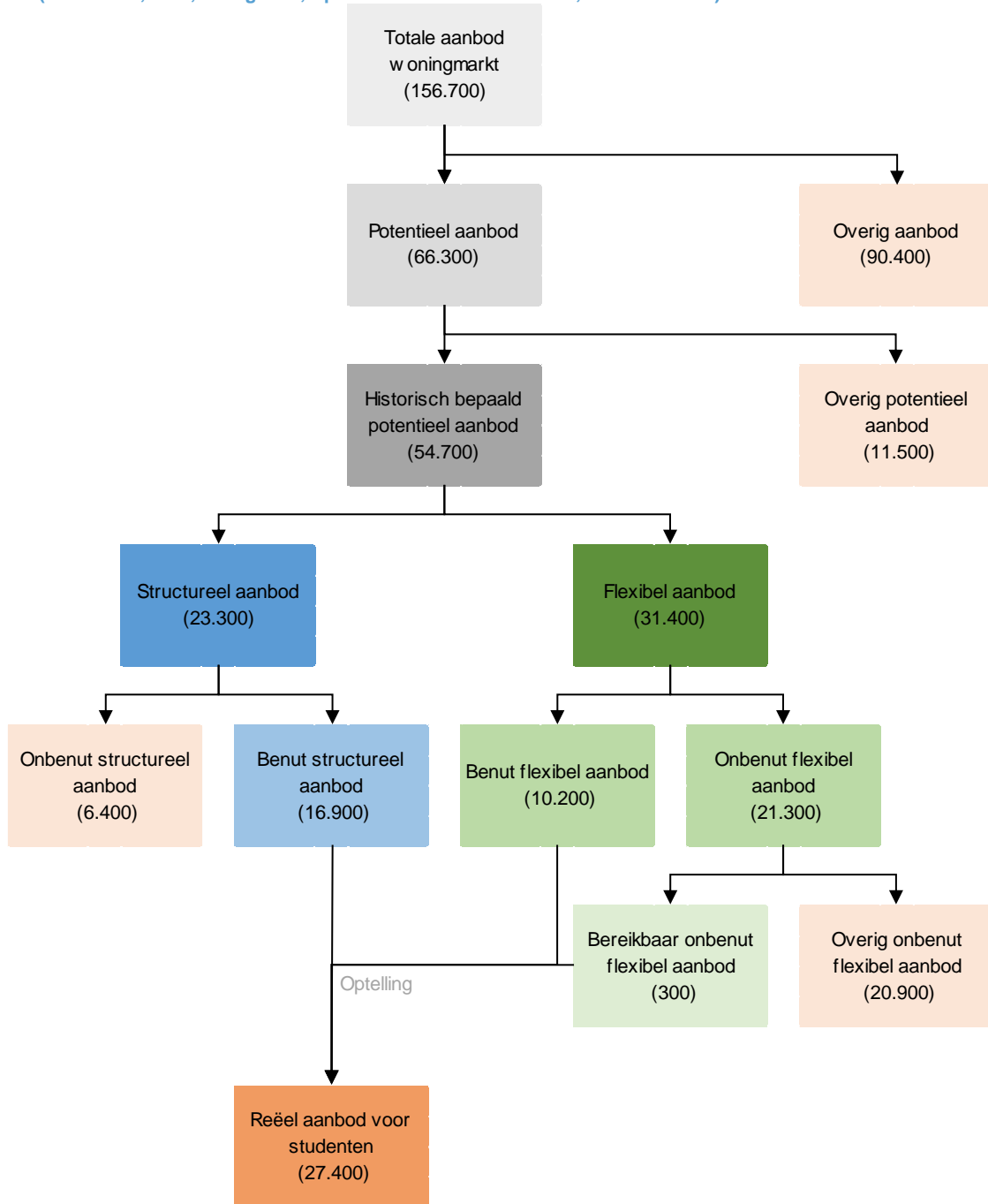
			Utrecht			Nederland		
			'19-'20	'27-'28		'19-'20	'27-'28	
				Onder	Boven		Onder	Boven
Mbo	Thuiswonend	Binnen studiestad	3.080	4.140	4.050	88.310	91.650	89.630
		Buiten studiestad	12.150	12.160	11.970	241.060	230.390	227.230
	Uitwonend	Binnen studiestad	880	1.290	1.380	30.810	30.120	32.140
		Buiten studiestad	2.750	2.770	2.960	54.340	47.170	50.330
Studenten	Totaal		18.860	20.360	20.360	414.510	399.330	399.330
Doelgroep	Primair		880	1.290	1.380	30.810	30.120	32.140
	Secundair		780	800	850	24.120	21.930	23.400
	Totaal uitwonend		1.660	2.100	2.240	54.930	52.050	55.540



Bijlage: Opbouw aanbod

In onderstaande figuren wordt weergegeven uit welke componenten het huidige reële aanbod en de prognose voor het reële aanbod in Utrecht zijn opgebouwd.

Figuur B.1: Schematisch overzicht om tot het reële aanbod voor studenten in Utrecht te komen, collegejaar '19-'20 (bron: DUO, CBS, telling ABF, Apollo 2020 en Socrates 2020, ABF Research)



Figuur B.2: Schematisch overzicht om tot de prognose van het reële aanbod voor studenten in Utrecht te komen, collegejaar '24-'25 (bron: DUO, CBS, telling ABF, Apollo 2020 en Socrates 2020, ABF Research)

