

## Tekort studenteneenheden/aanpak huisjesmelkers

<b>Raadsinformatiebijeenkomst</b>	12 mei 2016
<b>Voorzitter</b>	Lex van Eijndhoven
<b>Tijd</b>	14.00 - 16.00 uur
<b>Zaal</b>	Op locatie (Ravellaan 96)
<b>Soort Bijeenkomst:</b>	Bespreken commissiebrief
<b>Werkvorm bijeenkomst</b>	Ideeënuitswisseling
<b>Geagendeerd door:</b>	Bülent Isik (PvdA), Harm de Jong (Student & Starter), Susanne Schilderman (D66)
<b>Doel van de bijeenkomst</b>	De raad hoort graag de mening van betrokkenen
<b>Betrokken ambtenaren/ Presentatoren</b>	Niels Verkerk VTH Heleen Zwebe Huurteam
<b>Meepraters</b>	Thomas Schouten Stichting Tijdelijk Wonen Valentijn Heijnen Stichting Tijdelijk Wonen Dré Hopmans Thijs de Boer VIDUIS Studentenunie Meeprater naam wordt niet vermeld
<b>Portefeuillehouder(s)</b>	Paulus Jansen
<b>Aanwezige griffiemedewerker(s)</b>	Ellen en Kumari
<b>Programma</b>	Welkom, programma toelichten Rondleiding Socius op De Ravel (30 minuten) Huurteam presenteert (max 10 minuten) Korte pitches aanwezige partijen (max 3 minuten) Vraaggesprek tussen aanwezige meepraters en raadsleden Afsluiting
<b>Vervolg</b>	De gemeenteraad debatteert over dit onderwerp tijdens de vergadering van de commissie: Stad & Ruimte op 2 juni.

### Onderwerp en doel van de bijeenkomst

De gemeente presenteerde nieuwe juridische instrumenten tegen malafide verhuurders. De raad hoort graag van Vidius en het Huurteam wat zij vinden en wat de huidige stand van zaken is. Bij deze bijeenkomst bent u welkom als meeprater.

### Motivatie

#### Bulent Isik, PvdA

De fractie hoort graag van Vidius en van het huurteam wat zij nu van de door het college voorgestelde juridische instrumenten vinden om malafide verhuurders aan te pakken vinden. De fractie zou graag van een externe adviseur een reactie willen hebben op de voorgestelde suggesties van de wethouder. Tevens willen zij graag van Vidius en van het huurteam horen hoe de situatie op dit moment is.

#### Harm de Jong (Student & Starter) en Susanne Schilderman (D66)

De fracties agenderen graag de commissiebrief voor een raadsinformatiebijeenkomst. Hierbij willen zij graag het Huurteam uitnodigen, van deze organisatie horen de fracties graag een toelichting op de behaalde resultaten van afgelopen jaar. Naast de collectieve zaken van het Huurteam is Student & Starter benieuwd naar de individuele afhandeling van huurzaken. Daarnaast nodigt zij graag de partners rondom studentenhuisvesting uit voor hun duiding op de gestegen druk op de studentenkamermarkt en de kansen van studentenhuisvesting op de Utrechtse woningmarkt.

## Bijdragen

*Dré Hopmans:*

Mooi dat het Actieplan Studentenhuisvesting Utrecht via deze RIA in de vorm van Tekort studenteneenheden/aanpak huisjesmelkers een vervolg krijgt. Eerder stelde ik al eens de vraag of het toverwoord student niet vervangen dient te worden door twintigers. Uiteindelijk zal dit het geval gaan worden met de invoering van de nieuwe wetten Wet doorstroming huurmarkt 2015 en de Jongerencontracten per 1 juli 2016, waarmee de hoofdrol weggelegd is voor de jongeren. Wel de grootste groep twintigers, die ook in studentenkamers mogen (gaan) wonen. Ook blijkt de invoering van het leenstelsel forse impact te hebben gekregen op het bij papa en mama blijven wonen. In zomer 2014 bereikten iedereen al de verhalen, dat het tekort aan studentenwoningen behoorlijk was afgenomen. Ondertussen heeft dit een aardig gevolg gekregen. Alleen zal het niet snel publiekelijk worden toegegeven, dat het tekort aan studentenkamers in Utrecht is opgelost. Dit heb ik hier al eerder aan de orde gesteld, want het was niet zomaar een uitspraak, die door zomaar iemand was gedaan; niet eerst dit jaar 2016 gedaan, maar al eind 2014 gedaan. Er wordt toen zelfs gedacht aan het mogelijk afschaffen van het campuscontract. Zelf had ik het al over het failliet van het campuscontract met de nieuwe vormen van "tijdelijk huren". Niet alleen SSH spreekt over het 'ronselen' van veel huurders, maar ook sommige instellingen in het hoger onderwijs; deze instellingen willen met het 'ronselen' een krimp van het aantal studenten door demografische ontwikkelingen opvangen. Natuurlijk ga je dan goochelen met cijfers. Natuurlijk trek je dan een onderzoek van CBS in twijfel; wel gebaseerd op echte cijfers en niet op een strategisch ingevulde enquête van de studenten huisvesters met strategisch gekozen vragen (nog steeds ontbreekt de meest interessante vraag t.w. 'waarom wil je niet langer meer (blijven) huren', bijvoorbeeld wegens campuscontract, wegens het niet langer kunnen betalen). Natuurlijk sluit je dan je ogen over de resultaten van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2011–2016 en wil je anderen doen geloven, dat slechts een fractie van dat plan is gerealiseerd; niet 16.000 extra woningen zijn eind 2015 gerealiseerd maar zo'n 49.000 extra plekken; duidelijk zijn de landelijke doelstellingen ruimschoots bereikt. Ik heb het dan nog niet eens over de daling volgens de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting van de studentenhuisvesters met zo'n 13.000 woning–zoekenden. Het wordt allemaal nog verwarrender, als ook de gangbare begrippen voor allerlei groepen woningzoekenden in de Kences–rapporten anders dan gangbaar worden gedefinieerd. Dan ga je op een bepaald moment echt appels met peren vergelijken. Dan is de kans meer dan aanwezig, dat Uw raad door de begripsverwarring gewoon op het verkeerde been wordt gezet; onbewust kan Uw Raad beleid gaan maken voor een niet of minder groot probleem voor de stad, dit kan mijn inziens niet de bedoeling zijn.

Verder heb ik het dan ook nog niet gehad over – het passend moeten toewijzen, dat sinds 1 januari 2016 wet is; <https://www.youtube.com/watch?v=dhe77Z0I3ak> – het betaalbaar houden van campuswoningen voor zowel jongeren als studenten; zeer recente huurexposities leidt tot ondermijning van het betaalbaar houden en het (nog kunnen) doorstromen, terwijl juist de nieuwe wetgeving erop gericht is om het doorstromen te bevorderen; zeer recente huurexposities tot +61,90% maakt het voor sommigen een stuk aantrekkelijker om bij The Student Hotel te gaan huren. – de mogelijke impact van de nieuwe (huur)wetgeving (het "tijdelijk huren") voor studenten en twintigers; studenten verliezen bij het ondertekenen van campuscontracten hun inschrijfduur bij Woningnet, ook bij interne verhuizingen; studenten hebben met het tekenen van een campuscontract duidelijk gekozen voor tijdelijk huren (anders gezegd: zij moeten voor tijdelijk huren kiezen, want zij kunnen bij de studentenhuisvesters niet kiezen). – de mogelijke impact van de huursombenadering en inkomensafhankelijke huurverhogingen voor de huurders; vele verschillende vormen van uitleg heb ik ondertussen langs zien komen; soms kwam het heel dicht in de buurt van de werkelijkheid, soms totaal niet. – de toegelaten instellingen moeten zich beperken tot hun kerntaak (geen commerciële activiteiten (hier valt ook Short Stay–verhuur onder), geen bankiertje spelen). – de recent gemaakte prestatieafspraken tussen

corporaties en gemeente. – de kansen maar ook vooral de bedreigingen van monopolisten. Evenzo heb ik het dan ook nog niet gehad over de problemen bij een van de huurdersorganisaties, – die gewoon op eigen gezag wil opereren, – die graag over-huurders-zonder-huurders praat, – die het informeren van huurders niet nodig vindt (beter gezegd: blokkeert dat huurders kennis kunnen nemen van de informatie afkomstig van de verhuurders), – die de huurders niet aanmerkt, als dé achterban waar de wetgever op doelt, – die absoluut niet geïnteresseerd is in wat de zittende huurders ervan vinden, – die meent een vetorecht te hebben boven de leden van de (lokale) huurders-organisaties, – die handelt en blijft handelen in strijd met de Overlegwet, – die ook wilt opkomen voor de niet-zittende huurders, terwijl die uitsluitend voor de zittende huurders mag opkomen, – die wederom ‘steun’ geeft aan ongewenste gedachten van verhuurder, – etc. Allemaal zaken die veel impact zullen hebben op de studentenhuisvestingsmarkt, op de huisvestingsverordening en op een deel van de recent gemaakte prestatieafspraken. Het zal dan ook duidelijk worden waarom je mag spreken van goochelen met niet alleen cijfers maar ook met begrippen, als het om de studenten- en startershuisvestingsmarkt gaat in de stad Utrecht. Absoluut geen sprake van kamernood of kamertekort voor studenten; het is niet omdat ik dit zeg, maar omdat dé studentenhuisvester van Utrecht dit zelf al eind 2014 aangeeft. Op het e.e.a. zal ik tijdens de RIB verder ingaan. Absoluut wel sprake van andere allerlei bedreigingen, waardoor kamernood of kamertekort voor de regulier woningzoekende studenten zal toenemen: – de woonruimte wordt voor de studenten en ook starters onbetaalbaar. – de woonruimte lijkt dankzij het mogelijk kunnen verkrijgen van (soms forse) huurtoeslag nog betaalbaar te zijn. – de woonruimte die voor allerlei doelgroepen worden gereserveerd, waardoor de regulier woningzoekende nog langer moet wachten op een geschikte en betaalbare woning. – de minister heeft ondertussen geconstateerd “dat er in de wereld van studentenhuisvesting erg gericht wordt gebouwd op de huurtoeslag”, terwijl juist het nevendoeel van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 is om op de huurtoeslag te komen tot een bezuiniging van zo’n 55M€; ondertussen wordt er al gesproken over een bezuiniging van zo’n 230M€. – de instellingen van het hoger onderwijs zijn veel studenten aan het ‘ronselen’, dat een extra claim zal leggen op de bestaande studentenhuisvesting; met de komst van een nieuwe universiteit t.w. Geformeerde Theologische Universiteit naar de stad zal een extra aanslag op studentenkamers worden gepleegd. – de woonruimte wordt soms te vaak buiten Woningnet aangeboden; ook als het gaat om sociale woningen met een oppervlakte van 30m<sup>2</sup> of meer. – de woonruimte wordt soms ook buiten het eigen aanbiddingssysteem om aangeboden (lees: toegewezen). – de rechtsongelijkheid rond de inschrijfduur Woningnet; slechts huurders met een jongerencontract of met een tijdelijk contract voor bepaalde tijd behouden vanaf 1 juli 2016 na het ondertekenen van hun huurcontract hun inschrijfduur bij Woningnet; het ligt meer voor de hand dat het beheer van de inschrijfduur bij de gemeente komt te liggen; eerst bij een echte inschrijving bij de gemeente is het terecht –afhankelijk van het soort huurcontract– om de inschrijfduur wel of niet in te trekken. Een belangrijke kans is te vinden in de friendscontracten. De kans is een stuk groter om dan snel een betaalbare woning te vinden en te delen met een groep vrienden. Hoe groter de groep vrienden hoe groter de kans is om snel een woning te vinden. Huren niet op basis van tijdelijke contracten voor bepaalde tijd of doelgroep-contracten. Huren zolang je er wil wonen. Evenzo is er een belangrijke kans weggelegd voor het Huurteam om sociale woningen met of zonder huurtoeslag betaalbaar te houden. Door de inkomensgrenzen is de kans nu eenmaal het grootst, dat een groter deel dan vroeger wonend in een sociale woning afhankelijk is van huurtoeslag. Steekproefsgewijs is het mogelijk om willekeurige huurwoningen preventief te controleren; ook bij corporaties waarover niet wordt geklaagd. De kans op controle maakt de kans op ‘ontsporingen’ nu eenmaal een stuk kleiner. Zeker als het om woningen gaat, die ver boven de gemiddelde huurprijs per vierkante meter liggen. Tot slot moet voorkomen worden, dat Utrecht hetzelfde label als Amsterdam dreigt te krijgen van ‘yuppification’ (beter bekend onder de naam: gentrification; ‘A process by which middle-class people take up residence in a traditionally working-class area of a city, changing the character of the area’) van de stad. Utrecht is en moet een stad blijven voor alle Utrechters. Ter afsluiting van mijn samenvatting van mijn inbreng kan ik iedereen aanraden om een bijzondere film te bekijken op YouTube via de link <http://thefutureofwork.eu/?p=19> (“In ‘Alles Flex?’ (All

Flex?) they are in the Netherlands to investigate: What society do we get if both work and housing are flexibilised?"). Niet alleen komt eens een andere verhuurder over "tijdelijk huren" aan het woord, maar ook Carola Schouten van de Christen Unie krijgt over haar initiatiefwet de Jongerencontracten het woord.

*Thomas Schouten en Valentijn Heijnen – Stichting Tijdelijk Wonen:*

Stichting Tijdelijk Wonen verhuurt momenteel ongeveer 400 kamers aan jongeren aan de Archimedeslaan te Utrecht. Jongeren met diverse achtergronden, student, starter, zonder en met bagage. Volgens die formule werkt de STW inmiddels al een jaar of 20. Zonder subsidie en uiteraard voor een eerlijke huur. STW denkt dat het voldoende beschikbaar zijn van kamers voor een eerlijke huur het beste middel is tegen schimmige huisvesters, het beschikbaar maken van meer betaalbare kamers is dan ook haar missie. Omdat haar huidige project aan de Archimedeslaan afloopt zijn we momenteel op zoek naar een nieuw project om (tijdelijk) in zelfbeheer te nemen. Alle hulp bij die zoektocht is welkom.

*Thijs de Boer – VIDUIS Studentenunie:*

"Niemand wil hier wonen, maar we kunnen nergens anders heen," zei een bewoner van de Lomanlaan ondanks tegen mij. Hiermee wordt de huisjesmelkersproblematiek zeer treffend beschreven. Er is maar één echte structurele oplossing voor de huisjesmelkersproblematiek en dat is het oplossen van het kamertekort. Huisjesmelkers weten namelijk dat studenten geen kant op kunnen door de krapte op de kamermarkt. Er is nog nauwelijks sprake van marktwerking op de kamermarkt waardoor zelfs de kamers van huisjesmelkers gevuld worden. De enige oplossing hiervoor is bouwen, bouwen en bouwen.

In de afgelopen jaren is dit gelukkig veel gedaan en er wordt nog meer verwacht. VIDUIS is erg blij met de vele projecten die zijn gerealiseerd en worden gerealiseerd. Opgemerkt moet worden dat een groot deel van deze gerealiseerde projecten tijdelijk zijn en dat deze verdwijnen na verloop van tijd. Van de projecten die in de jaren 2010 t/m 2015 zijn gerealiseerd is slechts een kwart permanent. Tijdelijke oplossingen zijn goed voor tijdelijke problemen. Echter, het kamertekort is een structureel probleem waar een structurele oplossing voor moet komen. Alleen permante studentenhuisvesting kan deze zekerheid bieden.

Zolang deze zekerheid er nog niet is, moet er gezocht worden naar andere oplossing om huisjesmelkers tegen te gaan. Nog altijd betalen duizenden studenten te veel huur. Wij zijn bang dat dit studenten tegen houdt om op kamers te gaan wonen. Op kamers gaan is niet alleen leuk, maar ook goed voor de persoonlijke ontwikkeling, het leren zelfstandig te zijn en bovendien bevordert het de studieprestaties. Door de invoering van het leenstelsel hebben studenten echter veel minder te besteden, waardoor het een grote groep onbetaalbaar is om op kamers te gaan in Utrecht. Juist daarom is betaalbare studentenhuisvesting nu zo belangrijk.

Het Huurteam speelt een belangrijke rol in het betaalbaar maken van te dure kamers. Binnenkort loopt de overeenkomst met het Huurteam af Wij hopen dat de samenwerking met het Huurteam wordt voortgezet en dat het aantal opnamen dat het Huurteam doet voor de gemeente uitgebreid wordt. Zeker nu steeds meer studenten grote schulden opbouwen door het leenstel is het Huurteam hard nodig.

Naast het Huurteam, kan de gemeente zelf ook meer doen om huisjesmelkers aan te pakken. VIDUIS heeft twee concrete verbeterpunten. Allereerst moet de samenwerking tussen het Huurteam en de afdeling Vergunningen, Handhaving en Toezicht worden verbeterd. Huisjesmelkers houden zich vaak zowel niet aan de huurregels als aan de bouwregels. Desondanks wordt er weinig informatie gedeeld tussen VHT en het Huurteam. VIDUIS pleit er voor om gemeentelijke waarschuwingen en boetes aan huisbazen te melden bij het Huurteam. Ook huurders van die panden zouden geïnformeerd moeten worden over het Huurteam.

Een tweede verbeterpunt is de informatievoorziening aan huurders over hun rechten. Informatie die studenten aanleveren bij hun inschrijving in de gemeente zou kunnen worden gebruikt om woonfraude op te sporen. In Amsterdam is het zo dat iedereen die zich inschrijft moet aangeven in welk type woning hij of zij gaat wonen. Dit zou ook in Utrecht moeten gebeuren. Als iemand aangeeft in een onzelfstandige woning te gaan wonen, kan gemakkelijk worden gecheckt of op dat adres een kamer is gevestigd. Daarnaast zou gevraagd kunnen worden om het aantal vierkante meter van de kamer en de kale huurprijs. Deze informatie is vaak genoeg om te bepalen of iemand te veel betaalt. Als het er op lijkt dat iemand te veel betaalt kan diegene worden doorverwezen naar het Huurteam.