

Ir P.F.C. Jansen

Wethouder Wonen, Ruimtelijke Ordening,
Vastgoed, Dierenwelzijn, Sport, Wijk Zuidwest
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl /twitter @PaulusJansenSP

Aan de leden van de commissie Stad en Ruimte

3521AZ

Behandeld door	M.E.J. van Lijden	Datum	5 december 2016
Doorkiesnummer	030 – 28 64391	Ons kenmerk	16.509357
E-mail	m.van.lijden@utrecht.nl	Onderwerp	Voortgang Actieplan Studentenhuisvesting Utrecht
Bijlage(n)	1.Lokale monitor Studentenhuisvesting 2.Overzicht studentenhuisvesting 3.Half jaarrapportage Huurteam Utrecht		
Uw kenmerk		Verzonden	
Uw brief van			Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte leden van de commissie Stad en Ruimte,

In 2012 is het Actieplan Studentenhuisvesting (ASU) vastgesteld met als doel het vergroten van het aanbod studentenhuisvesting in de stad via nieuwbouw, transformatie van bestaand vastgoed en het aanbod van tijdelijke verhuur in te slopen woningen. In de commissie Stad en Ruimte van 9 april 2015 heb ik toegezegd u half jaarlijks te informeren over de voortgang van het ASU.

In deze brief geef ik u een overzicht van het gerealiseerde aanbod aan studentenwoningen in Utrecht, het nog te realiseren aanbod, zoals dit opgenomen is in het MPSO en de ontwikkeling van de vraag naar studentenwoningen in Utrecht op basis van de Lokale Monitor Studentenhuisvesting 2016 (rapport van Kences, zie bijlage 1). Daarbij wil ik ook aandacht besteden aan enkele ontwikkelingen die invloed hebben op kwalitatieve en kwantitatieve aspecten van vraag en aanbod van studentenhuisvesting.

Bij deze brief treft u ook de halfjaar-rapportage van het Huurteam (bijlage 3).

Voor recente ontwikkelingen in de aanpak van huisjesmelkers verwijs ik u naar de commissiebrief hierover van 17 oktober 2016 en de beantwoording van de schriftelijke vragen 2016, nr. 133 (VVD) inzake 'Structureel oplossen ernstige overlast in huurpanden' en 2016, nr. 121 (CDA) over 'Aanpak van de praktijken van huisjesmelkers'.

Vraag naar woonruimte: Tekort studentenhuisvesting daalt naar 5.100 studenten.

Begin oktober heeft Kences het 5^e rapport van de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2016 uitgebracht¹, met daarin de actuele cijfers over de behoefte aan studentenhuisvesting en de prognose tot 2023. Op basis van de landelijke Monitor is voor Utrecht ook een Lokale Monitor Studentenhuisvesting 2016 uitgebracht (bijlage 1). Volgens de lokale Monitor studeren in Utrecht momenteel ongeveer 65.500 studenten aan Hoge Scholen of Universiteit, waarvan 60.200 voltijdstudenten. Dit aantal is licht gestegen ten opzichte van vorig jaar.

Deze studenten zijn te verdelen over 31.000 Hoge School en 29.000 WO. Van deze 60.200 studenten wonen 23.900 studenten nog thuis en zijn 36.300 studenten uitwonend. Van deze uitwonende studenten, wonen er 24.600 in Utrecht. Daarnaast wonen nog eens 6.200 studenten in Utrecht, die

¹ <http://www.kences.nl/nl/landelijke-monitor-studentenhuisvesting/monitor-2016.html>

Datum 5 december 2016

elders studeren. In totaal betekent dit dat Utrecht 30.800 uitwonende studenten huisvest. Daarnaast is er een grote groep studenten die niet in de stad woont, maar dat wel graag zou willen. Volgens de laatste monitor van Kences bestaat deze groep momenteel uit 5.100² studenten.

De Monitor Studentenhuisvesting laat zien dat dit tekort aan studentenwoningen gedaald is ten opzichte van voorgaande jaren. In 2013/2014 bedroeg dit tekort 8.700 en in 2014/2015 bedroeg het tekort 9.200³.

Gevolgen van het studievoorschot voor de vraag naar studentenhuisvesting

In de monitor is voor het eerst het effect van de invoering van het studievoorschot meegenomen. Wanneer we kijken naar het aandeel uitwonenden in Utrecht, zien we een daling van 60,1% naar 58,5%. Volgens de monitor wordt het effect van het studievoorschot beter inzichtelijk wanneer ingezoomd wordt op de eerstejaars bachelorstudenten: Het aandeel uitwonenden in deze doelgroep is gedaald van 72 % naar 55 %. Het effect van het studievoorschot zal de komende jaren naar verwachting doorwerken bij de ouderejaars studenten.

In de prognose van de vraag naar studentenhuisvesting/aantal studenten zijn verschillende scenario's doorgerekend. Voor het collegejaar '23-'24 zal het totale aantal uitwonende studenten in Utrecht van 30.800 in het scenario 'weinig effect' afgenomen zijn tot 30.500. Bij het scenario 'veel effect' zal er sprake zijn van een afname tot 27.800 studenten.

Groeiende behoefte aan huisvesting internationale studenten

In Utrecht studeren in 2015/2016 2.470 internationale diplomastudenten (4% van de totale studentenpopulatie). Zij volgen een volledige opleiding. Daarnaast zijn er nog 1.010 zogenaamde studiepuntmobiele studenten (exchangestudents) (1,7 % van de studentenpopulatie). Dat zijn studenten die voor een of een aantal vakken naar Utrecht komen. Een derde groep betreft de promovendi (PHD's), waarover de monitor geen cijfers geeft.

In het tekort van 5.100 is alleen de huisvestingsbehoefte van de internationale diplomastudenten meegenomen, maar niet die van de studiepuntmobiele studenten en phd's. De komende jaren wordt met name een stijging van het aantal internationale diplomastudenten verwacht (naar 3.000 in '23-'24). Het aantal studiepuntmobiele studenten blijft ongeveer gelijk.

De toename van het aantal internationale studenten brengt een aparte huisvestingsproblematiek met zich mee. In tegenstelling tot veel Nederlandse studenten kunnen zij vanwege de afstand niet op en neer reizen tussen hun woonplaats en studiestad – ook niet tijdelijk. Daarnaast bouwen internationale studenten voor aanvang van de studie weinig of geen wachttijd op bij de SSH (en Woningnet) omdat ze zich later inschrijven. Daarnaast blijkt uit de praktijk dat zij bij hospiteren vaak weinig kans maken. Zij komen kortgezegd via het reguliere systeem lastig aan een kamer.

Om de eerstejaars internationale studenten toch de garantie op huisvesting te kunnen geven, sluiten de Universiteit en Hoge Scholen voor deze doelgroep contingenten af met o.a. de SSH. De Universiteit en Hoge Scholen staan bij deze contingenten garant voor de huurbetaling (bij leegstand). Door recente wetgeving (Wet doorstroming huurmarkt) dreigt deze huurgarantie voor de onderwijsinstellingen echter onbetaalbaar te worden. Daardoor wordt het voor de Universiteit en hoge scholen lastig en kostbaar om de huisvesting van de extra internationale studenten binnen de bestaande mogelijkheden en afspraken op te vangen.

² Dit aantal is (sinds dit jaar) inclusief de internationale diplomastudenten en de uitwonende studenten die niet in Utrecht studeren maar er wel willen wonen (de zogenaamde secundaire doelgroep).

³ Deze aantallen wijken af van de genoemde aantallen in de commissiebrief van 2 december 2015 omdat daarin alleen de primaire doelgroep is opgenomen en de studenten die buiten Utrecht studeren buiten beschouwing zijn gelaten.

Datum 5 december 2016

Daarnaast is de groeiende groep internationale promovendi lastig te huisvesten. Vanwege het feit dat zij ouder zijn komen zij niet in aanmerking voor studentenhuysvesting en zijn zij aangewezen op andere huisvesting. Ze bouwen tijdens hun verblijf weinig wachttijd op voor een sociale huurwoning via Woningnet en hebben daarnaast, zeker in het geval van beurspromovendi, een te laag inkomen voor huisvesting in bijvoorbeeld de vrije sector. Internationale promovendi nemen bovendien steeds vaker hun gezin mee.

De onderwijsinstellingen, SSH, Vidijs en de gemeente zijn in gesprek over oplossingsrichtingen.

Aanbod aan woonruimte

Gerealiseerde toevoeging door nieuwbouw en grote transformaties

In bijlage 2 vindt u een overzicht met de actuele stand van zaken van gerealiseerde en geplande projecten van studenteneenheden. Het overzicht laat zien dat tussen 2010 en november 2016 in totaal 2.969 studentenwoningen zijn toegevoegd via (grootschalige) renovaties en nieuwbouw. Het grootste deel van de gerealiseerde woningen (2.479) betreft onzelfstandige studenteneenheden (kamers). In het jaar 2016 zijn 488 woningen gerealiseerd via voornamelijk (grootschalige) transformatie.

Gerealiseerde toevoeging door omzettingen en kleine transformaties

Naast toevoeging via nieuwbouw en grootschalige transformatie worden ook nog steeds studentenwoningen toegevoegd via het omzetten van reguliere zelfstandige woonruimte (verkamers) en via kleinschalige transformaties. Sinds januari 2016 is de regelgeving voor het omzetten en splitsen van woningen aangepast en zijn er minder vergunningen aangevraagd en verleend dan in voorgaande jaren. In 2016 zijn tot en met het 3^e kwartaal 47 omzettingsvergunningen verleend (in 2015 waren dit er 122). Dit komt overeen met een toevoeging van ongeveer 188 extra kamers.

Daarnaast zijn dit jaar ongeveer 15 omgevingsvergunningen verleend t.b.v. kleinschalige transformaties tot woningen, die ook deels door studenten worden bewoond.

Afname tijdelijke verhuur (in sloopwoningen) 2016

Het aantal tijdelijke studenteneenheden in sloopwoningen is in 2016 met 134 eenheden gedaald van 1.756 naar 1.622 eenheden. Voor 2017 wordt een verdere daling verwacht van 348 eenheden. Daarnaast is de tijdelijke verhuur van 120 eenheden in Ziekenhuis Oudenrijn Overvecht gestopt.

Geplande toevoeging: planvoorraad start bouw t/m 2019

Ook de komende jaren komen er studentenwoningen en jongerenwoningen bij. Tot en met 2019 wordt gestart met de bouw van 4.391 eenheden. Dit betreft alle permanente en voor het grootste deel zelfstandige eenheden. Begin 2017 start de transformatie van Ziekenhuis Oudenrijn in 514 studentenwoningen. Het meest omvangrijke project betreft de nieuwbouw van 1600 studenteneenheden aan de Archimedeslaan in 2019.

Ontwikkelingen kwaliteit vraag en aanbod

- ***Wensen voor zelfstandige studentenwoning.***

Uit de resultaten van de Monitor blijkt dat 47% van het aantal studenten dat nu in de stad woont niet tevreden is over het type woonruimte. Er is veel meer behoefte aan zelfstandige woonruimte en één-kamerwoningen en veel minder aan onzelfstandige woonruimte. Ook internationale studenten willen meestal gemeubileerde, grotere kamers en meer zelfstandigheid (voorzieningen). Een kleine kanttekening is daarbij wel op zijn plaats: Deze wens heeft een sterke relatie met de mogelijkheid van huursubsidie. Zonder huursubsidie is zelfstandige woonruimte voor studenten niet betaalbaar.

Datum 5 december 2016

- ***Flexibilisering: zelfstandige studentenwoningen ook inzetbaar voor andere doelgroepen.***

De voorkeur van studenten voor zelfstandige woningen past goed bij de planvoorraad voor de komende jaren, die voornamelijk bestaat uit zelfstandige eenheden (3.433 zelfstandige eenheden ten opzichte van 958 onzelfstandige eenheden). Ontwikkelaars hebben een sterke voorkeur voor zelfstandige studentenwoningen ten opzichte van onzelfstandige studentenwoningen. Dit komt doordat onzelfstandige woningen flexibeler inzetbaar zijn voor andere doelgroepen dan alleen studenten. De daling van het tekort aan studentenwoningen maakt de bouw van onzelfstandige woningen dan aantrekkelijker.

- **Flexibilisering: Tijdelijke contracten**

Door o.a. de Wet Doorstroming Huurmarkt krijgen verhuurders mogelijkheden om tijdelijke contracten te sluiten van bijvoorbeeld maximaal 1 of 2 jaar. Hiermee worden de wachttijden voor een huurwoning verkort. Bovendien zijn deze tijdelijke contracten ook opzegbaar door de huurder. Anderzijds betekent dit dat contracten dus ook sneller aflopen en het geen vanzelfsprekendheid meer is dat een kamer voor onbepaalde tijd gehuurd wordt.

Daarnaast heeft de nieuwe wet in zijn huidige vorm een aantal negatieve consequenties voor de huisvestingsmogelijkheden van met name internationale studenten. De opzegbaarheid door de huurder in de nieuwe wet verlegt de kosten van huurgarantie naar onderwijsinstellingen en maakt het efficiënt verhuren op basis van kortlopende contracten juist lastiger.

- ***Verbetering betaalbaarheid studentenwoningen***

Voor uitwonende studenten is de woonquote (woonuitgaven ten opzichte van inkomen) het afgelopen jaar gedaald van 41% naar 37%. Dat betekent dat de betaalbaarheid van studentenwoningen is verbeterd. Eén van de oorzaken hiervan is een stijging van het besteedbaar inkomen doordat studenten vaker een baan hebben naast hun studie.

- ***Verschillende aanbieders van studentenhuisvesting en andere accenten***

De laatste jaren worden grootschalige studentencomplexen niet meer alleen door corporaties ontwikkeld en aangeboden, maar ook door andere organisaties. Daarbij wordt vaak ingezet op tijdelijke huisvesting (periode van 10 jaar) voor een gemixte doelgroep van studenten, jongeren, starters en bijzondere doelgroepen, zoals statushouders.

De vorm van bewoning die gekozen wordt is steeds vaker gebaseerd op een community-gedachte en/of gekoppeld aan een sociale doelstelling, zoals interactie met bejaarden of statushouders en binding met een bepaalde wijk, zoals aan de Einsteindreef.

Het grote aantallen aanmeldingen voor dit soort projecten geeft aan dat studenten en jongeren veel interesse hebben in dor soort woonruimte-concepten.

Conclusie vraag en aanbod studentenwoningen

Op basis van voorgaande kunnen we vaststellen dat vraag en aanbod van studentenwoningen langzaam in balans gebracht worden: Het tekort is gedaald naar 5.100 en de verwachting is dat dit tekort verder daalt vanwege:

- Afname van het aantal uitwonende studenten, met name vanwege de doorwerking van het studievoorschot.
- Realisatie van nieuwe studentenwoningen door proactieve uitvoering van het Actieplan Studentenhuusvesting conform de motie 2016 M-131: op basis van de planvoorraad nieuwbouw en transformatie en door omzettingen en kleinschalige transformaties worden per saldo de komende jaren ruim 4.000 permanente studentenwoningen gerealiseerd.

Datum 5 december 2016

Ondanks de huidige productieprognose blijft er een tekort aan studentenwoningen. Er is nu dus nog onvoldoende aanleiding om de productie van studentenwoningen te verlagen. Daarbij is een aantal specifieke aandachtspunten:

- Het percentage internationale studenten stijgt en is lastig te huisvesten. Recente wetgeving maakt deze huisvesting extra lastig. Internationale studenten vormen bovendien een kwetsbare groep, die vaak niet goed op de hoogte is van regelgeving en sneller slachtoffer kan worden van malafide huisvestingspraktijken
- Er worden in de toekomst met name zelfstandige eenheden bijgebouwd. Met het oog op het dalend aantal uitwonende studenten is dit begrijpelijk. Zelfstandige woningen zijn flexibeler in te zetten als huisvesting voor andere doelgroepen dan onzelfstandige woningen. Bovendien past de realisatie van zelfstandige woonruimte bij de voorkeur van studenten. Echter...deze voorkeur is wel financieel ingegeven: Zelfstandige woonruimte is alleen betaalbaar zolang er huursubsidie beschikbaar is voor deze groep. Het is dan ook verstandig de verhouding zelfstandig-onzelfstandig goed in het oog te houden.
- De Wet Doorstroming Huurmarkt heeft misschien positieve gevolgen voor de huurder, maar heeft in zijn huidige vorm een aantal negatieve consequenties voor de huisvestingsmogelijkheden van met name internationale studenten. De nieuwe wet verhoogt de kosten van huurgarantie door onderwijsinstellingen en maakt het efficiënt verhuren op basis van kortlopende contracten juist lastiger.

Huurteam Utrecht resultaten januari – augustus 2016

Het Huurteam heeft als doel de huurprijs van particuliere huurwoningen, met name onzelfstandige studentenwoningen, in overeenstemming te brengen met de huurprijswetgeving (puntensysteem). Op verzoek van de huurder wordt de kamer onderzocht en getoetst op huurprijs, achterstallig onderhoud en gebreken. Ook wordt het huurcontract gecontroleerd. Indien knelpunten worden gesignaleerd gaat het Huurteam namens de huurder in gesprek met de verhuurder en voert indien nodig namens de huurder een procedure bij de huurcommissie.

Het Huurteam is gestart in september 2010. Sinds januari 2012 voert Urbannerdam de werkzaamheden van het Huurteam uit in opdracht van de gemeente Utrecht. Eind 2014 is het contract met Urbannerdam voor twee jaar verlengd. Eind 2016 zijn de werkzaamheden van het Huurteam opnieuw aanbesteed. Op 9 november 2016 is de opdracht voor de komende 2 jaren gegund aan Urbannerdam.

Resultaten

- Tot en met augustus 2016 heeft het Huurteam 263 opnames gedaan bij 211 kamers (onzelfstandige woningen) en 52 studio's en appartementen (zelfstandige woningen). Bij 250 van de 263 opnames (96%) was er sprake van een te hoge huur.
- Van deze 250 situaties met een te hoge huur hebben 134 huurders vervolg gegeven aan de huurprijscontrole. De belangrijkste redenen om geen vervolg te geven aan het traject blijven dat huurders de verhouding met de verhuurder niet onder druk willen zetten of op korte termijn gaan verhuizen.
- In totaal zijn bij deze 250 opnames 423 procedures geadviseerd en 216 procedures opgestart. De gemiddelde geadviseerde huurverlaging is € 176,-.
- In 2016 zijn in totaal 124 procedures afgerond (46 uit 2016 en 78 uit 2015), waarbij een totale huurprijsverlaging gerealiseerd is van € 206.316,-.
- Er is een verschuiving te zien in het type procedure. Tot en met 2015 was de meest voorkomende procedure huurverlaging (23%) en toetsing (21%). Dit jaar is de meest voorkomende procedure jaarafrekening servicekosten (28%) en huurverlaging (23%).

Datum 5 december 2016

Een trend is dat verhuurders te hoge servicekosten vragen. Servicekosten boven €200,- per maand zijn geen uitzondering. De huurder moet deze betalen en kan een half jaar na het verstrijken van het kalenderjaar een procedure afrekening servicekosten starten. Veel huurders zijn dan al verhuisd. Huurders kunnen ook na verhuizen teveel betaalde servicekosten terugvorderen. Het Huurteam zet in verband met deze trend extra in op voorlichting en informatievoorziening aan huurders.

Bedreigingen en intimidatie

In de eerste 8 maanden van 2016 zijn 13¹ meldingen van bedreigingen en intimidatie bij het Huurteam binnengekomen. Het betreft vaak intimidatie na het opstarten van een huurverlagingsprocedure. Bij bedreigingen of intimidatie staat het Huurteam huurders zo goed mogelijk bij. Hoewel het gaat om een klein aantal meldingen, zijn dit zorgwekkende praktijken van huisjesmelkers. De bekendheid van huurders met de activiteiten van het Huurteam en de aanpak huisjesmelkers kan mede bijgedragen hebben aan het eerder durven doen van meldingen. We bereiden een inventarisatie voor via social media om deze problematiek beter in beeld te krijgen en een gerichte aanpak in te zetten (samen met VTH en Huurteam).

Promotie en communicatie

In het eerste half jaar van 2016 heeft het Huurteam de volgende promotieactiviteiten uitgevoerd:

- Meerdere malen een bericht in de media over de ontwikkelingen aan de Lomanlaan (waarin in 2015 58 zelfstandige woningen zijn opgemeten en 72 procedures geadviseerd). Het Huurteam heeft een bewonersavond aan de Lomanlaan bijgewoond om huurders te informeren. Ook is er contact geweest met VTH over de situatie aan de Lomanlaan.
- Het Huurteam is bij VIDUIS Rechtshulp op bezoek geweest om hen te informeren over het Huurteam en om de doorverwijzing naar elkaar beter af te stemmen.
- In samenwerking met studentenunie VIDUIS en 'Normale huur' zijn gezamenlijke promotieacties uitgevoerd, o.a. op de Uithof. Tijdens de UIT-week stond het Huurteam samen met VIDUIS met een stand op een informatiemiddag voor nieuwe studenten. Wanneer nieuwkomers zich bij de gemeente Utrecht inschrijven ontvangen zij een informatiebrief met daarin een verwijzing naar het Huurteam.
- Er is een nieuwsbrief met informatie over verschillende onderwerpen met betrekking tot het huren rondgestuurd naar alle (oude) huurders uit het systeem van het Huurteam.
- Een betaalde Facebook advertentie is uitgezet om meer 'vind ik leuks' voor de Facebook pagina te genereren en het Huurteam meer bekendheid te geven.

Met betrekking tot de informatievoorziening aan studenten werkt de gemeente samen met VIDUIS en het Huurteam. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de website normalehuur.nl waar studenten een huurprijscheck kunnen doen, de Week van de Utrechtse Huisbaas, de actieve benadering van studenten door het Huurteam en de backoffice van het meldpunt huisjesmelkers.

Ook is in overleg met de hoger onderwijsinstellingen gekeken hoe het Huurteam de informatievoorziening aan (internationale) studenten kan verbeteren, bijvoorbeeld door betere voorlichting via studentinformatiepunten en het verspreiden van een tweetalige flyer.

Ir P.F.C. Jansen

Wethouder Wonen, Ruimtelijke Ordening,
Vastgoed, Dierenwelzijn, Sport, Wijk Zuidwest

Datum 5 december 2016

Over de resultaten van het Huurteam Utrecht van het gehele jaar 2016 wordt u voor de zomer van 2017 geïnformeerd met de jaarverantwoording.

Met vriendelijke groet,

P. F.C. Jansen
Wethouder