

Vergaderjaar 2019–2020

33 104

Studentenhuysvesting

Nr. 24

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 23 juni 2020

In 2018 heb ik samen met vele partners het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) ondertekend (Kamerstuk 33 104, nr. 20). 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 studentenhuysvesting 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 huysvesting van studenten. De leegstand bij studentenhuysvesters 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

¹ Kamerstuk 32 847, nr. 650

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 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 studentenhuysvesters 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 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

² <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2020/03/26/geen-huisuitzettingen-en-verlenging-tijdelijke-huurcontracten>

³ Tijdelijkewet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten (Kamerstuk 35 431)

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.

Onderstaande tabel laat de gerealiseerde bouw zien en de hardheid van de plannen zoals door steden is aangegeven.

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

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 Kamerstuk 35 300 VIII, nr. 184

Stad	Ambitie	Bouw in 2019–2020	Zachte Plannen	Harde plannen
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 studentenhuisvesting. 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 studentenhuisvesting 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 huisvesten 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 studentenhuisvesting

In augustus 2019 is een eerste aanzet gedaan om inzicht te krijgen in de aanbodzijde van studentenhuisvesting. Dit onderzoek gaf op een meer macro-niveau de omvang van de huidige studentenhuisvesting weer, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen structurele huisvesting (75% van de tijd bewoond door studenten) en flexibele huisvesting (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 studentenhuisvesting en hierbij een specifiek lokaal onderscheid in aan te brengen. Zo wordt op lokaal niveau, binnen een zekere bandbreedte, in kaart gebracht hoeveel studentenhuisvesting er op dit moment is. Dit in combinatie met inzicht in de vraag naar studentenhuisvesting, geeft gemeenten, huisvesters en onderwijsinstellingen een duidelijker beeld van de benodigde bouwcapaciteit. U ontvangt de monitor studentenhuisvesting, 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, huisvesters, 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 studentenhuising 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 huisvesting 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, huisvesters 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 ineenslaan 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 informatiekits 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 piekbe-

⁶ Kamerstuk 32 847, nr. 313

lastig 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,
K.H. Ollongren