

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
2019-0000390110

Uw kenmerk

Datum 26 augustus 2019
Betreft Studentenhuisvesting: piekbelasting bij aanvang collegejaar en
maatregelen voor de toekomst

Deze middag heb ik samen met de lokale partners in Leiden een nieuw studentencollege mogen openen. Een goed voorbeeld van een stevig lokaal partnerschap tussen gemeente, huisvesters, onderwijsinstellingen en studenten. Dit college, dat na volledige afronding bijna 2.000 woningen voor studenten en starters zal behelzen, levert een belangrijke bijdrage aan het huisvesten van studenten in Leiden; zeker nu het nieuwe collegejaar op het punt van beginnen staat. In veel studentensteden is de druk op de woningmarkt groot en kent deze een piek aan het begin van het studiejaar. Deze piek is het gevolg van het feit dat aankomend studenten op hetzelfde moment, wanneer zij starten met hun studie, een kamer zoeken en afgestudeerden maar geleidelijk doorstromen naar nieuwe huisvesting.

In deze brief informeer ik u, mede namens de Minister van OCW, over de aanpak van de lokale partners om de piekbelasting het hoofd te bieden. Naast noodmaatregelen in verschillende vormen, is daarbij ook goede informatievoorziening van groot belang. Tevens bied ik u twee onderzoeken aan die voortvloeien uit de afspraken van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS). Deze onderzoeken vormen de basis om te komen tot breed gedragen structurele oplossingen voor het lokale huisvestingstekort.

Lokale inzet piekbelasting

Vorig jaar leidde de piekinstroom in onder meer Groningen tot problemen. Ook dit jaar zal het voor veel steden en onderwijsinstellingen weer een grote uitdaging zijn om alle instromende studenten te ondersteunen in hun zoektocht naar huisvesting. Daarbij heb ik u al eerder laten weten dat om iedere student van huisvesting te voorzien, er ook dit jaar weer creatieve en flexibele oplossingen nodig zullen zijn. Ik spreek de lokale partners daar ook nadrukkelijk op aan. De definitieve aantallen studenten worden pas laat bekend en de nieuwe instroom kan sterk variëren, waardoor het lastig is voor lokale partijen om daarop te anticiperen. Er zijn drie sporen die hierin van belang zijn:

Goede informatievoorziening aan nieuwe studenten

Goede voorlichting aan aankomend studenten over het tijdig starten met het zoeken naar geschikte huisvesting en hen wijzen op de daarvoor beschikbare kanalen, is van groot belang. Met name voor internationale studenten, daar waar

zij niet kunnen terugvallen op huisvesting bij familie of vrienden. Alle hoger onderwijsinstellingen die internationale studenten ontvangen, moeten op hun website informatie geven over diensten die zij aanbieden op het gebied van studentenhuysvesting.¹ Dit doen zij veelal in zowel het Nederlands als in het Engels over huisvestingsmogelijkheden en -belemmeringen. Verschillende onderwijsinstellingen adviseren internationale studenten die nog geen kamer hebben gevonden voor aanvang van het studiejaar, niet naar de gemeente af te reizen.

In het afgelopen jaar hebben onderwijsinstellingen dit meer actief opgepakt. Hier zijn nog verbeteringen mogelijk, met name in het voorkomen van oplichting en fraude door (nieuwe) studenten te wijzen op de signalen en ze in contact te brengen met betrouwbare partijen. Ik heb de campagne Wegwijs met huurprijs verlengd tot de start van dit studiejaar om (internationale) studenten te wijzen op hun rechten ten aanzien van de maximale huurprijs voor hun woonruimte. Daarnaast wordt deze zomer de huurprijscheck op de website van de Huurcommissie in het Engels vertaald om internationale studenten hun huurprijs zelf te laten toetsen. In 2020 ben ik voornemens een nieuwe voorlichtingscampagne voor studenten te starten.

Slim en creatief gebruik van bestaande huisvesting voor opvang piekperiode

Daarnaast proberen corporaties en gemeenten de bouw van nieuwe structurele huisvesting zo te plannen dat deze worden opgeleverd in de periode waarin sprake is van de grootste vraag naar studentenwoningen. Dit om er zorg voor te dragen dat er geen noodmaatregelen nodig zijn en nieuwe studenten direct in geschikte huisvesting voor langere tijd kunnen verblijven. Ook worden er, mede ingegeven door de stimuleringsaanpak flexwonen en de afspraken uit de woondeals die specifiek op studentenhuysvesting slaan, meer tijdelijke woningen voor studenten gebouwd die zowel de piekbelasting kunnen opvangen en tevens voor een langere periode voor geschikte huisvesting zorgen.

Tijdelijke noodmaatregelen voor de piekopvang

Als uiterste maatregel bereiden gemeenten en onderwijsinstellingen zich op de piek voor door tijdelijke noodvoorzieningen beschikbaar te stellen, om op die manier te voorkomen dat studenten bij aanvang van hun studie geen dak boven hun hoofd hebben. Daarbij worden creatieve en soms onorthodoxe maatregelen genomen, zolang er redelijk uitzicht is op vervolghuisvesting. In het verleden zijn bijvoorbeeld bedden in hostels gereserveerd of tijdelijke kampeerfaciliteiten opgezet om de (internationale) studenten die echt behoeftig zijn, op te vangen. Ik schets hierbij de maatregelen die in verschillende gemeenten genomen zijn en richt me daarbij op die gemeenten die ofwel dit jaar een grote instroompiek verwachten, dan wel die ervaring in afgelopen jaren hebben gehad en zich daar dit jaar op proberen voor te bereiden. Er zijn ook steden waar ze geen problemen verwachten en dus geen noodmaatregelen getroffen zijn.

¹ Gedragscode internationale student, artikel 5.4. De code is een gezamenlijk initiatief van de hoger onderwijsinstellingen en de Nederlandse overheid. In de gedragscode staan afspraken die instellingen hebben gemaakt over de omgang met internationale studenten.

Tijdelijke noodmaatregelen voor de piekopvang

In **Amsterdam** zetten de verschillende partijen zich in, o.a. in "Coalitie Kennisstad", om tijdelijke noodoplossingen te vinden. Naast afspraken met de corporaties zijn (tijdelijke) afspraken gemaakt met commerciële aanbieders, waarbij de betaalbaarheid onder druk staat. Denk daarbij aan hostels, studentenhotels en vastgoedbeleggers. Andersoortige oplossingen zijn bijvoorbeeld gevonden in het vakantiepark "Droompark Spaarnwoude" waar studenten vakantiehuisjes delen.

In **Eindhoven** is recentelijk besloten tot de bouw van 300 tijdelijke woningen voor (internationale) studenten die eind oktober beschikbaar zullen komen. Voor de periode tot deze oplevering hadden in juli naar schatting nog 300 internationale studenten geen huisvesting gevonden. De TU Eindhoven is een website gestart waarop studenten, alumni en medewerkers die een kamer over hebben, deze aan kunnen bieden aan nieuwkomers als overbruggingsperiode naar huisvesting voor een maximale periode van drie maanden.

In **Groningen** zijn drie locaties tijdelijk beschikbaar voor internationale studenten met in totaal 300 bedden. Het betreft een flatgebouw aan de Esdoornlaan met 120 gemeubileerde kamers die verbouwd zal gaan worden, maar in de tussentijd tijdelijk als uitvalsbasis voor studenten kan dienen. Daarnaast kunnen studenten terecht op een kleine campus. In een grote ruimte gelegen op het campusterrein, welke in de toekomst gebruikt gaat worden als fitnessruimte, worden slaapzalen gecreëerd met in totaal 80 bedden. Wanneer deze twee locaties vol zijn wordt een oud schoolgebouw benut met in totaal 100 bedden. Twee studentenorganisaties (Groninger Studenten Bond en ESN) zijn als convenantpartners een campagne gestart om Nederlandse studenten te stimuleren internationals in hun studentenhuis op te nemen. Dit helpt en in de kamernood en tegen eenzaamheid onder internationals.

In **Tilburg** realiseren gemeente en universiteit samen een tijdelijke voorziening voor huisvesting op het terrein van de Universiteit voor circa 90 personen. Daarnaast is door de gemeente een pand van het Vastgoedbedrijf aangeboden voor de huisvesting van een aantal studenten. Een partij in de gemeenteraad deed een oproep aan Tilburgers om logies aan te bieden aan studenten.

De Universiteit en Hogeschool **Utrecht** reserveren ieder jaar een contingent kamers bij de SSH voor de huisvesting van studiepuntmobiele studenten en eerstejaars internationale studenten. Daarnaast regelen zij opvang in tijdelijk verblijf accommodaties (short stay, hostels en vakantieparken) voor de eerste maanden van het collegejaar. Begin 2020 verrijzen op het Utrecht Science Park 400 tijdelijke woningen om op korte termijn een bijdrage te kunnen leveren aan het oplossen van woningtekort onder (internationale) studenten. De gemeente start in augustus ook met een pilot om de hospitaoverhuur aan internationale studenten te stimuleren.

In **Wageningen** zijn, net als vorig jaar, 140 kamers beschikbaar voor de piekopvang op de kazerneterreinen in Ede. De kamers die voor de zomer al leegkwamen, werden direct gereserveerd voor aankomend eerstejaars studenten in september.

Onderzoeken geven inzicht voor verbeteren van lange termijn huisvesting

Aanbod studentenhuishuisvesting in beeld

Jaarlijks wordt in opdracht van Kences de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting uitgebracht. Deze monitor brengt de vraag naar studentenhuisvesting in Nederland in beeld en vormt daarmee een belangrijke bron voor de productieplannen die lokaal worden gemaakt. Het ontbrak echter nog aan een duidelijk beeld van het bestaande aanbod en de ontwikkeling van dit aanbod in studentensteden. In opdracht van het ministerie van BZK is dit nu door ABF in kaart gebracht, waarmee een belangrijke actie uit het actieplan ten uitvoer is gebracht.

ABF onderscheidt in haar onderzoek twee vormen van aanbod: structureel aanbod dat voor lange tijd grotendeels door studenten wordt bewoond, en flexibel aanbod dat zowel door studenten als door andere doelgroepen kan worden bewoond. Uit onderzoek blijkt dat het structurele aanbod zo'n 35% van het totale aanbod van studentenwooneenheden beslaat. Dit percentage stijgt de komende jaren met 1,3% per jaar. De overige studenten vinden onderdak in de categorie flexibel aanbod. Om een evenwichtige woningmarkt te creëren en behouden, is het volgens de onderzoekers wenselijk dat maximaal 30% van het flexibele aanbod bewoond wordt door studenten. Meer gebruik van flexibel aanbod door studenten leidt volgens het onderzoek tot suboptimale vormen van huisvesting, waaronder onder meer een slechte prijs-kwaliteit verhouding. Dit percentage ligt nu in de 20 grootste studentensteden op 58%. Door het structurele aanbod te verhogen, zullen studenten minder snel een beroep doen op potentieel flexibel aanbod en zal de druk op de woningmarkt afnemen. Het ABF-onderzoek geeft voor de 20 gemeenten aan met hoeveel wooneenheden dit structurele aanbod verhoogd moet worden om aan de totale vraag naar studentenhuisvesting te voldoen bij de voorwaarde dat maximaal 30% van het flexibele aanbod door studenten bewoond mag worden.

Het ABF-onderzoek geeft een beter inzicht in vraag en aanbod van studentenhuisvesting en stelt daarmee lokale partijen beter in staat om onderbouwde keuzes te maken ten aanzien van de studentenhuisvesting. Ik zie in hoeverre het aanbod ieder jaar kan worden meegenomen in de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting.

Stimuleren realisatie onzelfstandige woningen

Voor het terugdringen van het tekort aan betaalbare studentenhuisvesting, zou het stimuleren van onzelfstandige woningen een bijdrage kunnen leveren. Onzelfstandige studentenkamers passen goed bij de levensfase van studenten, zijn beter betaalbaar voor met name voor studenten onder de 23 jaar en zijn een waardevolle aanvulling op het bestaande aanbod. Daarnaast kan het meer onzelfstandig wonen door studenten een rol spelen in het tegengaan van eenzaamheid binnen deze doelgroep.

RIGO laat in hun onderzoek zien dat het voor een investeerder minder loont om onzelfstandige eenheden te bouwen. De maximale huurprijs op basis van het

woningwaarderingstelsel (WWS) ligt lager dan bij zelfstandige woningen. Dit wordt met name veroorzaakt doordat de energieprestatie en de WOZ-waarde bij zelfstandige woningen wel, en bij onzelfstandige eenheden niet meetallen in het WWS. Daarnaast bestaat voor huurders niet de mogelijkheid huurtoeslag aan te vragen voor onzelfstandige eenheden, waarmee bij aanpassing van het WWS en daarmee hogere woonlasten deze niet worden gecompenseerd voor de huurder. Dit zet de betaalbaarheid onder druk.

Bij transformatie van bestaande panden naar studentenhuisvesting zijn de verschillen in rendement minder groot en kan het juist aantrekkelijker zijn om onzelfstandige eenheden te realiseren. De structuur van bestaande panden noodzaakt in veel gevallen tot ombouw naar kamers met gedeelde voorzieningen.

In het onderzoek zijn door RIGO verschillende beleidsopties voor het Rijk onderzocht om het voor investeerders aantrekkelijker te maken om onzelfstandige kamers te realiseren. Deze variëren van onder meer het uitbreiden van de huurtoeslagregeling naar onzelfstandige eenheden, het aanpassen van het WWS met bijvoorbeeld het toevoegen van de energieprestatie om de maximale huurprijs voor onzelfstandige eenheden te vergroten en het verstrekken van een objectsubsidie voor de bouw van onzelfstandige eenheden. Deze opties leggen het dilemma bloot tussen de verdien capaciteit van corporaties, betaalbaarheid voor de student en de budgettaire houdbaarheid rijk. Met de afwegingen en denkrichtingen uit het onderzoek wil ik de komende maanden met stakeholders verkennen welke gedragen beleidswijzigingen mogelijk zijn.

Tevens wil ik nog opmerken dat medio september het rapport van het interdepartementaal beleidsonderzoek internationalisering van het (hoger) onderwijs door de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap vergezeld van een Kabinetsreactie aan uw Kamer zal worden aangeboden.

Tot slot

Met de oplevering van deze twee onderzoeken zijn belangrijke acties uit het landelijk actieplan studentenhuisvesting uitgevoerd. Beiden geven een stevig handvat voor de verdere uitwerking van het actieplan om zo op lokaal niveau tot een evenwicht in vraag en aanbod te komen binnen tien jaar. In oktober wordt de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting gepresenteerd tijdens het jaarlijkse Kences congres. De monitor zal ik zoals ieder jaar aan uw Kamer doen toekomen.

Ik hoop dat de maatregelen die genomen zijn om incidenten in deze piekperiode te voorkomen, in combinatie met de structurele toevoegingen van extra wooneenheden aan de voorraad studentenhuisvesting, ertoe leiden dat de aankomende studenten zich snel kunnen vestigen in hun nieuwe stad.

Ik houd deze weken de ontwikkelingen nauw in de gaten. Daarnaast heb ik in mijn brief van afgelopen juni over de voortgang van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting² aangegeven dat ik de komende tijd met partijen in gesprek zal gaan om de hardheid van alle plannen te toetsen. Daarbij zijn de resultaten uit de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting behulpzaam voor het beeld van de korte termijn en kunnen de resultaten van het interdepartementaal beleidsonderzoek helpen om meer grip te krijgen op de ontwikkelingen voor de lange termijn. Met al deze gegevens wil ik samen met partijen toewerken naar het gedeelde doel om een evenwicht in vraag en aanbod te bewerkstelligen binnen de afgesproken periode van tien jaar.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

² TK 2018-2019, 33 104, nr. 21