

Vergaderjaar 2014–2015

33 104

Studentenhuisvesting

Nr. 9

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 10 september 2015

Met deze brief informeer ik uw Kamer over de voortgang van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) 2011–2016, dat op 17 november 2011 door mijn ambtsvoorganger is ondertekend¹. De twee hoofddoelstellingen van dit actieplan zijn:

1. het realiseren van 16.000 extra studenteneenheden;
2. het bevorderen van de samenwerking tussen betrokken partijen om het tekort aan studentenhuisvesting te verminderen.

Ik informeer uw Kamer jaarlijks over de voortgang van het LAS. In de onderhavige brief rapporteer ik over de voortgang van juli 2014 tot medio 2015. Tevens informeer ik uw Kamer over de toezeggingen die tijdens het AO Studentenhuisvesting in november 2014² zijn gedaan. Deze toezeggingen gingen ondermeer in op het vervolg van het LAS vanaf 2016.

Realisatie extra studenteneenheden

De sociale studentenhuisvesters, verenigd in Kences, hebben bij de ondertekening van het LAS toegezegd in de periode 2011–2016 16.000 extra studenteneenheden te realiseren. Met gepaste trots kan ik uw Kamer melden dat de realisatie van extra eenheden voor op schema loopt: naar verwachting zal het totaal aantal opgeleverde en in aanbouw zijnde eenheden uitkomen op 17.708, dit is exclusief de in voorbereiding zijnde eenheden.

Uit cijfers van Kences blijkt dat sinds de start van het LAS in totaal:

- 14.733 eenheden zijn opgeleverd, vorig jaar bedroeg dat aantal nog 8.094, een realisatie dus van 6.362 eenheden;
- 2.975 eenheden in aanbouw zijn;
- 9.142 eenheden in voorbereiding zijn.

¹ Kamerstuk 33 104, nr. 1

² Kamerstuk 33 104, nr. 5

De cijfers per stad vindt u nader gespecificeerd in de bijlage van deze brief³. De voortgang van de bouwprojecten is te volgen op www.dekeniseconomie.nl.

Deze cijfers betreffen uitsluitend de eenheden van de sociale studentenhuisvesters die verenigd zijn in Kences waarmee afspraken in het LAS zijn gemaakt. Naast deze huisvesters met een totale realisatie van 26.850 eenheden, zijn ook nog private partijen en andere woningcorporaties actief op de markt van studentenhuisvesting. Om uw Kamer een indicatie te geven: naar verwachting zal het totaal aantal gerealiseerde eenheden van deze partijen uitkomen op 21.961. Hiervan zijn:

- 10.663 eenheden opgeleverd;
- 1.921 eenheden in aanbouw;
- 9.377 eenheden in voorbereiding.

Deze cijfers zijn door de steden zijn aangeleverd en betreffen de niet-Kencesleden, dus private partijen en andere woningcorporaties. In de bijlage zijn de cijfers nader gespecificeerd.

Transformatie van (kantoor)panden naar studentenhuisvesting

Naast realisatie door nieuwbouw is transformatie van leegstaand vastgoed een belangrijk instrument in het verminderen van het tekort aan studentenhuisvesting. Samen met de VNG heb ik in 2012 het Expertteam (Kantoor)Transformaties opgericht om de transformatieaanpak te bevorderen. Door middel van deze aanpak zijn sinds 2012 alleen al in de G4 en Eindhoven meer dan 4.500 studenteneenheden gerealiseerd, door zowel woningcorporaties als private partijen.

Het afgelopen jaar zijn daar meerdere projecten bijgekomen, zoals in Delft, waar een voormalig zusterflat getransformeerd is naar 150 studenteneenheden. Een voorbeeld van het omzetten van Rijksvastgoed is het kantoorgebouw van Rijkswaterstaat in Arnhem dat wordt getransformeerd tot 300 studenteneenheden. Naast deze voorbeelden zijn er ook initiatieven zoals het woonzorgcentrum Vredenhoff in Arnhem waar studenten leegstaande kamers betrekken, vrijwilligerswerk doen met ouderen en in ruil daarvoor huurkorting krijgen.

Stimuleren en faciliteren van samenwerking en kennisdeling

Binnen het LAS heeft het Ministerie van BZK de rol om de samenwerking tussen gemeenten, studentenhuysvesters en onderwijsinstellingen te bevorderen en om knelpunten in landelijke wet- en regelgeving weg te nemen. Over de acties die het Ministerie van BZK op deze twee vlakken heeft genomen, informeer ik uw Kamer onderstaand.

Landelijk Platform Studentenhuisvesting

Om op regelmatige basis met de betrokkenen te overleggen, is het Landelijk Platform Studentenhuisvesting ingesteld. Naast de voortgangsbespreking van het LAS is afgelopen jaar binnen het platform nadrukkelijk gesproken over het thema brandveiligheid, maar ook verkend wat beleidsontwikkelingen zoals hervorming van het WWS, tijdelijke huur, wijziging van het Bouwbesluit, inkomenstoets en verandering van toewijzingsregels betekenen voor studentenhuysvesting. Tenslotte is met het platform uitvoerig gekeken naar een mogelijk vervolg van het LAS vanaf 2016. Verderop in deze brief ga hier nader op in.

³ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

Monitor studentenhuisvesting

In oktober 2014⁴ heeft Kences voor de derde keer de jaarlijkse Landelijke Monitor Studentenhuisvesting gepubliceerd, die mede met een bijdrage van BZK ontwikkeld is. Aan de basis van de cijfers in deze monitor liggen de jaarlijkse Referentieramingen van het Ministerie van OCW, gegevens van de Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO) en een jaarlijkse enquête onder (circa 40.000) studenten over hun woonwensen en woonsituatie.

De belangrijkste conclusie uit de Landelijk Monitor Studentenhuisvesting 2014 is dat de spanning op de markt voor studenteneenheden de laatste jaren in de meeste steden is gedaald. Het aanbod van studentenhuisvesting is sterker gegroeid dan het aantal uitwonende studenten. Als gevolg van de nog toenemende aantallen studenten in het hoger onderwijs, groeit het aantal studenten dat in 2022 zal vragen naar huisvesting in de stad van hun studie naar verwachting met 19.000. Hierbij is geen rekening gehouden met het invoeren van het studievoorschot, dat mogelijk een drukkend effect op de vraag naar studentenhuisvesting zal hebben.

Wanneer op lokaal niveau wordt ingezoomd, dan valt op dat de spanning op de markt voor studentenhuisvesting per studentenstad enorm verschilt. Studentenhuisvesting blijft dus nog steeds een lokale opgave. De Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2014 laat zien dat de spanning in de steden Utrecht (10%) en Amsterdam (8%) procentueel het grootst is⁵. In de meeste steden is de spanning in 2014 lager dan in 2013 gemeten werd. In bijvoorbeeld Eindhoven was sprake van 12% in 2013 en 4% in 2014.

In het AO Studentenhuisvesting van november 2014 heb ik toegezegd om de betaalbaarheid in de jaarlijkse monitor te laten zien. Met Kences is afgesproken om vanaf 2015 betaalbaarheid als reguliere meetindicator op te nemen in de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting om beter zicht te krijgen op de betaalbaarheidproblematiek voor studenten. De resultaten van de Monitor Studentenhuisvesting 2015 worden op 1 oktober 2015 gepresenteerd tijdens het Landelijk Congres Studentenhuisvesting dat Kences organiseert. De resultaten van de monitor zullen op de website www.wonenalsstudent.nl worden gepubliceerd.

Brandveiligheid

Over de brandveiligheid van studentenwoningen heb ik in het AO van 19 november 2014 toegezegd uw Kamer te informeren. De Landelijke Studenten Vakbond (LSVb) heeft als initiatiefnemer binnen het platform een plan ontwikkeld dat gericht is op zowel studenten als studentenhuisvesters. Het plan bestaat uit een landelijke brandveiligheids campagne om het brandveiligheidsbewustzijn te vergroten en het stimuleren van de daarvoor benodigde gedragsverandering. Uit het eerder verschenen ILT-rapport «Brandveiligheid Studentenhuisvesting 2013» bleek dat het bewustzijn van de brandveiligheidssituatie in de woning en woonomgeving bij studenten laag is en dat de huidige eisen ten aanzien van brandveiligheid in sommige gevallen onvoldoende worden nageleefd.

De partijen binnen het Landelijk Platform Studentenhuisvesting hebben de brandveiligheids campagne van de LSVb omarmd. Afgesproken is dat de campagne, genaamd «Heet in huis», in november 2015 in meerdere

⁴ Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2014, ABF Research.

⁵ De spanningsindicator geeft het percentage studenten weer dat ook uitwonend wil zijn in de stad, ten opzichte van de studenten die in die stad studeren.

studentensteden wordt uitgerold. De brandveiligheidscampagne wordt gefinancierd door de LSVb, Kences, Vastgoed Belang, Brandweer Nederland en het Ministerie van BZK. In samenwerking tussen deze partijen vinden momenteel de nodige voorbereidingen plaats om een succesvolle uitrol van de campagne mogelijk te maken.

Naast deze campagne worden door Brandweer Nederland en de Nederlandse Brandwonden Stichting, met financiële steun van het Rijk, verschillende activiteiten ondernomen die gericht zijn op bevordering van het brandveiligheidsbewustzijn. Het doel hiervan is het in de toekomst verminderen van het aantal branden en slachtoffers door brand, onder meer bij studenten. Voorbeelden hiervan zijn het project «Brandveilig Leven» van Brandweer Nederland en de jaarlijkse campagne Nationale Brandpreventieweken.

Aanpassingen in wet- en regelgeving

Het Ministerie van BZK zet zich in voor het wegnemen van knelpunten in wet- en regelgeving. Onderstaand treft u een kort overzicht van de belangrijkste wet- en regelgeving waar in het kader van studentenhuysvesting het afgelopen jaar stappen in zijn gezet.

Toewijzing en inkomenstoets

Sinds 1 september 2015 is het studievoorschot in werking getreden. Dit betekent ook dat de bijverdiengrens voor studenten die onder het nieuwe stelsel vallen niet meer geldt. Deze wijziging heeft geen gevolgen voor de uitzonderingspositie voor studenten bij de toewijzing van sociale huurwoningen door woningcorporaties, die inhoudt dat er geen inkomenstoetsing hoeft plaats te vinden. Overweging daarbij is dat met deze wijziging de omstandigheid dat slechts een verwaarloosbaar deel van de studenten een inkomen heeft dat boven de inkomensgrens ligt niet verandert. Deze uitzonderingspositie en de daarbij geldende voorwaarden, die eerder vastlagen in de tijdelijke staatssteunregeling, zijn thans opgenomen in het Besluit en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 die per 1 juli 2015 in werking zijn getreden. Daarbij is geregeld dat woningcorporaties woningen kunnen toewijzen op basis van een bewijs van inschrijving aan de onderwijsinstelling. Ook het tot dusver gehanteerde bewijs van studiefinanciering kan hierbij echter nog gebruikt worden.

Vanuit de overweging dat deze groep woningzoekenden over het algemeen een inkomen ontvangt op grond waarvan zij (indien van toepassing) voor huurtoeslag in aanmerking komt, is in het genoemde Besluit ook geregeld dat bij de verhuur van studentenwoningen aan studenten geen inkomenstoets hoeft plaats te vinden om de passendheid in het kader van de huurtoeslag vast te stellen.

Schrappen bepaling dubbele bemiddelingskosten

In de voortgangsbrief van vorig jaar heb ik uw Kamer geïnformeerd over het wetsvoorstel «tegenaan van het berekenen van dubbele bemiddelingskosten». Met dit voorstel wordt de wettelijke uitzondering voor bemiddelaars van onzelfstandige eenheden (kamers) geschrapt, die het mogelijk maakte dat bemiddelaars bij zowel de verhuurder als huurder

bemiddelingskosten in rekening brengen. Het wetsvoorstel is op 20 mei 2015 aan uw Kamer voorgelegd⁶.

Short stay en uitbreiding campuscontracten

Bij de ondertekening van het LAS is afgesproken dat het Ministerie van BZK een nieuwe huurvorm voor internationale studenten onderzoekt om *short stay* te faciliteren. Tevens is afgesproken dat het Ministerie van BZK campuscontracten uitbreidt voor promovendi. Studentenwoningen kunnen dan ook worden toegewezen aan promovendi, en de huur kan net als bij studenten wanneer zij geen student meer zijn, worden beëindigd als de huurder geen promovendus meer is. Op 11 april 2014 heb ik uw Kamer geïnformeerd over voorgenomen wijzigingen in de regelgeving voor het tijdelijk huren van woonruimte⁷. Het wetsvoorstel «tijdelijke verhuur» is in het najaar van 2014 in internetconsultatie geweest. Recent zijn de voornemens omtrent de huursombenadering en een 5-jaarlijkse inkomenstoets uit de brief van 3 juli 2015⁸ aan het wetsvoorstel tijdelijk huren toegevoegd. Het is de intentie dat dit wetsvoorstel begin 2016 in werking treedt.

BAG

In het Bronhouders en Afnemersoverleg (BAG BAO) is besloten dat onzelfstandige studentenkamers in studentenflats niet langer als verblijfsobject met eigen adres opgenomen worden in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Zoals ik u eerder heb laten weten, heb ik na overleg met Kences besloten om in samenwerking met hen een verkenning te doen naar de (on)mogelijkheden van een permanent register voor onzelfstandige eenheden. Op dit moment loopt de verkenning en zal deze in november van 2015 afgerond zijn.

Woningwaarderingssstelsel

De Tweede Kamer heeft de voorgenomen wijziging van het woningwaarderingssstelsel (WWS) besproken in het algemeen overleg van 17 december 2014 en in het plenair overleg op 18 december 2014. Oogmerk van deze wijziging is het verbeteren van de relatie tussen prijs, kwaliteit en marktwaarde. Daar waar studentenhuisvesting plaatsvindt in zelfstandige woonruimte, heeft de wijziging van het WWS hierdoor ook betrekking op studentenhuisvesting. Het Landelijk Platform Studentenhuisvesting is betrokken geweest bij deze wijziging van het WWS. Op grond van de motie Monasch⁹ zal het gewijzigde woningwaarderingssstelsel per 1 oktober 2015 inwerking treden, in plaats van 1 juli 2015.

Wijziging Bouwbesluit 2012 voor studentenwoningen

Op 1 juli 2015 is een wijziging van het Bouwbesluit 2012 in werking getreden. Deze wijziging heeft ook betrekking op studentenwoningen. Zo is het minimumoppervlak van een studentenwoning verlaagd van 18 m² naar 15 m² (exclusief sanitaire ruimte) en is de verplichting van een buitenruimte vervallen. Over deze en andere wijzigingen heb ik uw Kamer

⁶ Kamerstuk 34207, Wijziging van artikel 417, vierde lid, en van artikel 427 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het tegengaan van het berekenen van dubbele bemiddelingskosten.

⁷ Kamerstuk 27 926, nr. 218

⁸ Kamerstuk 27 926, nr. 247

⁹ Kamerstuk 32 847, nr. 143

eerder uitgebreid geïnformeerd¹⁰. Het Landelijk Platform Studentenhuisvesting is positief over deze wijzigingen in het Bouwbesluit.

Wetsvoorstel STROOM

Om uitvoering te geven aan het Energieakkoord¹¹ heeft de Minister van Economische Zaken het voorstel voor een Elektriciteit- en Gaswet op 4 mei 2015 bij uw Kamer ingediend¹². Het wetsvoorstel bevat een samenvoeging van de Elektriciteitswet 1998 en de Gaswet en raakt onder andere de beheerders van studentencomplexen. Met het wetsvoorstel is er niet meer automatisch per WOZ-object sprake van een aparte aansluiting, maar is ook één aansluiting voor meerdere WOZ-objecten mogelijk. Dit biedt ook voor studentencomplexen uitkomst, omdat het voor deze complexen wenselijk is een collectieve aansluiting te hebben, maar er in verschillende gevallen binnen een complex wel sprake is van meerdere WOZ-objecten. De Minister van Economische Zaken heeft bij nota van wijziging voor studentencomplexen een expliciete bepaling voorgesteld, zodat duidelijk is dat de mogelijkheid om een collectieve aansluiting te hebben expliciet van toepassing is op studentencomplexen. Dit kan betrokken worden bij de behandeling van het genoemde wetsvoorstel. Het wetsvoorstel is inmiddels door de Vaste Commissie voor Economische Zaken aangemeld voor spoedige plenaire behandeling.

Beheeractiviteiten voor marktpartijen

In mijn voortgangsbrief Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting van 17 juli 2014¹³ meldde ik u dat de mogelijkheden voor investering in studentenhuisvesting door bijvoorbeeld institutionele beleggers op de agenda zijn gezet. In de afgelopen jaren zijn contacten ontstaan tussen studentenhuisvesters en beleggers, die tot verschillende samenwerkingsverbanden hebben geleid. In een aantal van deze vormen worden projecten die in eigendom zijn van beleggers door de corporatie beheerd. Ondermeer SSH en DUWO hebben op deze manier studenteneenheden gerealiseerd.

In de op 1 juli 2015 in werking getreden Woningwet is vastgelegd dat beheeractiviteiten van woningen voor derden (niet zijnde corporaties) niet tot het werkgebied van woningcorporaties behoren. Achtergrond zijn de financiële risico's die dergelijke constructies met zich mee kunnen brengen en de belemmeringen die zij kunnen opwerpen voor het maken van prestatieafspraken met de gemeente en huurders. Voor studentenhuisvesters betekent dit dat zij geen nieuwe beheeractiviteiten meer zullen mogen beginnen voor derden. Het overgangsrecht in de Woningwet regelt dat (lopende) overeenkomsten kunnen worden nagekomen als deze voldoen aan de gestelde voorwaarden in het overgangsrecht. De studentenhuisvesters die het betreft, hoeven hun beheeractiviteiten dus niet te staken.

De studentenhuisvesters, verenigd in Kences, hebben aangegeven dat hierdoor de bouw van nieuwe, betaalbare studentenwoningen onder druk staat. Ik ben in overleg met Kences, de Autoriteit woningcorporaties, het WSW en andere partijen om te onderzoeken onder welke condities de samenwerking tussen (private) beleggers en woningcorporaties mogelijk is. Daarbij is voor mij van belang dat de risico's die woningcorporaties

¹⁰ Kamerstuk 32 757, nr. 106

¹¹ Kamerstuk 30 196, nr. 202

¹² Kamerstukken 34 199

¹³ Kamerstuk 33 104, nr. 8

binnen deze vormen van samenwerking lopen verantwoord zijn en recht doen aan wat is beoogd met de herziene Woningwet.

Vervolg Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS)

De inzet van het Landelijk Platform Studentenhuisvesting was de afgelopen jaren van doorslaggevend belang bij het realiseren van de LAS-doelstellingen. De betrokken partijen troffen elkaar op regelmatige basis op landelijk niveau. Hierdoor vond kennisuitwisseling plaats en heeft de onderlinge samenwerking een impuls gekregen. De continue aandacht voor studentenhuisvesting is het resultaat van het commitment en de betrokkenheid van de LAS-ondertekenaars.

De woningmarkt voor studentenhuisvesting komt steeds beter in balans. De doelstelling voor realisatie van 16.000 extra studenteneenheden loopt op schema en wordt naar verwachting overtroffen. Een groot deel van de LAS-toezeggingen zijn door de betrokken partijen inmiddels gerealiseerd of in een vergevorderd stadium van realisatie. Voor urgente vraagstukken, zoals het schrappen van de dubbele bemiddelingskosten en invoering van de inkomenstoets om de passendheid vast te stellen, is wet- en regelgeving aangepast. De Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2014 laat zien dat studentenhuisvesting steeds meer verschuift van een kwantitatieve naar een kwalitatieve opgave.

Het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting heeft een doorlooptijd van 2011–2016. Binnen het Landelijk Platform Studentenhuisvesting is constructief overlegd over een eventueel vervolg van het LAS. De platformleden hebben ten aanzien van continuering van het actieplan hun wensen kenbaar gemaakt en de nut en noodzaak ervan met elkaar gedeeld. Het Landelijk Platform Studentenhuisvesting trekt in gezamenlijkheid de conclusie dat de urgentie om het LAS te continueren niet aanwezig is en dat er geen nieuw actieplan nodig is. De platformleden zien wel nut en noodzaak in instandhouding van het Landelijk Platform Studentenhuisvesting om met de betrokkenen op regelmatige basis in gesprek te blijven. Nieuwe knelpunten in landelijke wet- en regelgeving kan het Rijk op die manier versneld oppakken.

Het komende half jaar zal het Landelijk Platform Studentenhuisvesting werken aan het opstellen van een Toekomstagenda Studentenhuisvesting. Het doel van deze agenda is om met elkaar een aantal relevante thema's te agenderen. Deze thema's zullen vervolgens binnen het Landelijk Platform Studentenhuisvesting in de periode vanaf 2016 verder verkend en uitgewerkt worden. De platformleden denken hierbij aan thema's als verdere verbetering van de monitoring van studentenhuisvesting, de verhouding tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit, het verduurzamen van studentenhuisvesting, de huisvesting van de internationale studenten en de toegevoegde waarde van studenten voor de stad (op het terrein van economie en leefbaarheid). Het platform heeft het voornemen in het najaar de Toekomstagenda Studentenhuisvesting gereed te hebben.

In het belang van de kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkeling van studentenhuisvesting, en in breder perspectief ook voor de ontwikkeling van de Nederlandse kenniseconomie en steden, continueer ik mijn inzet. Omdat studentenhuisvesting niet de verantwoordelijkheid is van één partij, is het van belang dat alle betrokken partijen hun ambities en

mogelijkheden met elkaar blijven delen. Met de partijen uit het veld blijf ik graag in gesprek en werk ik met plezier samen aan passende huisvesting voor studenten.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok