



Landelijk Overleg Studentenhouders

Aan: De informateurs, dhr. J. W. Remkes en dhr. W. Koolmees

Van: de huurdersorganisaties van LOS

Pagina's: 4

Utrecht, 21 oktober 2021

Betreft: Ideeën voor een beter werkende kamermarkt

Geachte heer Remkes, geachte heer Koolmees,

“Landelijk tekort studentenwoningen met 20 procent gestegen naar 26.500”, zo kopt de NOS afgelopen donderdag. Een probleem waar niet alleen de huidige studenten problemen van ondervinden: de komende acht jaar zal maar één derde van het verwachte tekort worden bijgebouwd, en deze 16.500 studentenwoningen zijn zelfs onvoldoende om het huidige tekort te doen oplossen. Sterker nog, in de komende acht jaar verdubbelt dit tekort naar 57.000 kamers. Dit vinden wij als Landelijk Overleg Studentenhouders (LOS) zeer zorgelijk.

Het Landelijk Overleg Studentenhouders (LOS) vertegenwoordigt de hurende student, maar is er ook voor de student die door de huidige omstandigheden geen te huren studentenkamer kan vinden. LOS werkt daarin samen met de Woonbond.

De stijgende tekorten vragen om actie vanuit de landelijke politiek. Er moet een einde komen aan beleid dat studentenhuizing onmoedigt. Regelingen zoals de huurtoeslag en het woningwaarderingstelsel benadelen grootschalige onzelfstandige studentenhuizing ten opzichte van studio's. Wij vinden dat samen met Kences zeer onwenselijk.

Het tekort aan studentenwoningen is echter niet het enige probleem in de huidige woningmarkt. De doorstroom vanuit studentenwoningen stopt vanwege een gebrek aan voldoende starterswoningen, waardoor aankomende studenten nog moeilijker een studentenkamer kunnen bemachtigen. Het LOS zet zich in voor het oplossen van de problemen die hurende studenten ervaren en wil zich ook hard maken voor een oplossing van het probleem met betrekking tot de doorstroming van studenten- naar starterswoningen.

Maar er zijn meer uitdagingen met betrekking tot studentenwoningen. Zo is het huidige beleid niet altijd geschikt voor de situaties waarin studenten wonen. Zo bleek ook tijdens de noodverordening die werd ingesteld bij de start van de coronacrisis. Zo waren studenten uit één studentenhuis geen onderdeel van het in de verordening gedefinieerde 'gezin', met als

gevolg dat het verbod op groepsvorming ook binnen de woning is gehandhaafd in Utrecht, Enschede en Amsterdam. Een onleefbare situatie met als dieptepunt het binnentreden van politie op studenteneenheden voor handhaving van de noodverordening; een overtreding op artikel 172 van de Grondwet, erkend door de politie en Officier van Justitie, waarvoor later excuses zijn aangeboden.

Om mee te denken aan oplossingen voor de wooncrisis en andere problemen gerelateerd aan studentenhuisvesting, hebben tien huurdersorganisaties van studentenhuisvesters zich verenigd in het Landelijk Overleg Studentenhuurders. Samen maken wij ons hard voor beter woonbeleid in de studentenhuisvesting. De onderstaande standpunten illustreren waar wij voor staan en welke oplossingen wij voorstellen voor de problemen in de studentenhuisvesting. De vertegenwoordigers van LOS hopen dat de formerende partijen het belang inzien van een beter werkende kamermarkt en onze standpunten in overweging nemen bij de vorming van nieuw regeringsbeleid. Uiteraard gaan wij graag met u in gesprek over de huidige problemen en mogelijke oplossingen om de studenten en daarmee de samenleving verder te brengen.

Stem van studenten in woonbeleid

Bij woonbeleid wordt te weinig rekening gehouden met woonvormen die voor studenten gebruikelijk zijn. LOS wil de stem van hurende studenten vertegenwoordigen tegenover de beleidsmaker.

Een plek aan tafel bij de ministeries. Op dit moment worden hurende studenten slechts indirect vertegenwoordigd door de LSVb. Het LOS vertegenwoordigt hurende studenten rechtstreeks en brengt daarmee eigen kennis en ervaring in de landelijke discussie over woonbeleid voor studenten.

Voldoende betaalbare studentenwoningen

Huurprijzen voor studentenhuisvesting stijgen en wachttijden worden langer. De wooncrisis kan alleen worden aangepakt als er serieus wordt ingezet op het toevoegen van veel nieuwe studentenhuisvesting.

Het Rijk moet afspraken maken met studentensteden over aantallen studentenwoningen die zij moeten realiseren. In steden waar de productie van nieuwe studentenhuisvesting achterblijft bij de behoefte zouden lokale huisvesters ondersteuning moeten kunnen krijgen van de landelijke overheid bij het vinden van nieuwe bouwlocaties.

Huurtoeslag invoeren voor aangewezen onzelfstandige huisvesting. Bouwers geven nu de voorkeur aan het bouwen van zelfstandige eenheden, omdat ze dan indirect door de huurtoeslag worden gesubsidieerd. Het bouwen van studio's duurt echter veel langer en kost meer schaarse ruimte dan studenteneenheden. Wij pleiten ervoor het speelveld gelijk te trekken, zodat het onzelfstandige eenheden niet benadeeld worden door de huurtoeslag.

Hoogwaardige en duurzame studentenhuisvesting

Verduurzaming van de woningvoorraad is belangrijk om de studentenhuisvesting toekomstbestendig te maken.

WWS aanpassen: energielabels ook voor onzelfstandige huisvesting. Eventuele stijging in huurlasten moet gecompenseerd worden met een lagere energierekening of andere compensatie. Deze aanpassing zou betekenen dat het verduurzamen van kamers zorgt voor waarde stijging van het vastgoed. De verhuurder kan de daling van energielasten deels verrekenen met een huurverhoging. Zo profiteren zowel huurder als verhuurder van de duurzaamheidsinvestering en wordt verduurzaming van studentenhuisvesting rendabel.

Werkgroep voor duurzaamheid. De huurdersorganisaties van het LOS denken in een werkgroep na over woonbeleid dat de verduurzaming van de studentenhuisvesting ondersteunt. Belangrijk doel: **Studenten meer belonen voor energiebesparing.** We willen dat de overheid regelgeving opstelt die huurders van onzelfstandige woonruimte het recht geeft op individuele energierekeningen. Dit stimuleert energiebesparing én zorgt daarmee voor lagere woonlasten.

Versterking rechtspositie voor studentenhuurders

Jonge huurders verdienen een rechtspositie die gelijkwaardig is aan andere huurders en ze zouden beter beschermd moeten worden tegen uitbuiting door private huisvesters.

Campuscontracten zijn ok, verdere flexibilisering nee. De flexibilisering op de woningmarkt neemt almaar toe. Ook jongeren hebben recht op zekerheid op gebied van huisvesting. We vinden de woningmarkt voor jongeren nu flexibel genoeg.

Einde afbraak huurrechten door private studentenhuusvesters. Iedereen heeft recht op een betaalbare woning. De hoge druk op de markt maakt jonge woningzoekenden kwetsbaar voor uitbuiting door huisjesmelkers, maar ook private partijen die dure studio's opleveren met oneerlijke contracten en hoge servicekosten.

Soepele overgang van student naar starter

De voortzetting van je wooncarrière na afstuderen zou moeten worden gefaciliteerd door goed beleid en voldoende starterswoningen.

Doorstroomregelingen voor starterswoningen. Veel steden bieden huurders die een woning achterlaten voorrang bij doorverhuizen om de doorstroom te bevorderen. Waarom niet voor starters die een studentenkamer achterlaten?

Meer starterswoningen. De voorwaarde voor het bestaan van campuscontracten is dat er voldoende starterswoningen zijn. Zonder starterswoningen geen doorstroming, zeker niet op de huidige woningmarkt.

Met vriendelijke groet,
namens de huurdersorganisaties van LOS,

Daan Roovers
Woordvoerder LOS
06-81034035

