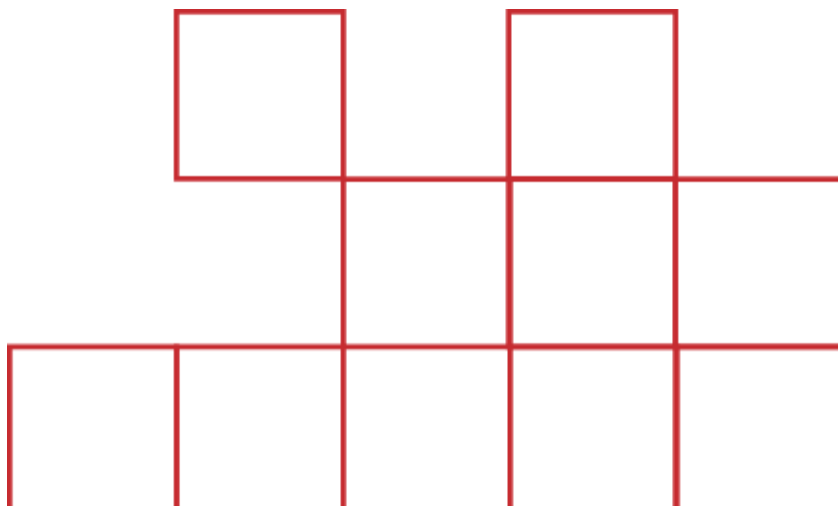




# Visie op studentenhuisvesting



landelijke studentenvakbond



Dit is een uitgave van de Landelijke Studentenvakbond (LSVb). Voor vragen of extra informatie kan gemaild worden naar: [lsvb@lsvb.nl](mailto:lsvb@lsvb.nl)

Auteurs: Ellen Ootes  
Pieter ten Broeke  
Sara Spano

Landelijke Studentenvakbond  
Postbus 1335  
3500 BH Utrecht  
Tel. 030-2316464

2 juni 2016

## Inleiding

### Doel

Het voornemen om een huisvestingsvisie vast te stellen is opgenomen in het beleidsplan 2016. De behoefte hieraan is ontstaan, omdat we merkten dat de uitgangspunten die we op dit thema hanteren vaak te beperkt zijn om nieuwe ontwikkelingen en voorstellen op een eenduidige en voorspelbare manier te kunnen beoordelen. Er zijn in de loop der jaren op veel onderwerpen standpunten ingenomen, maar de uitgangspunten hierachter zijn niet altijd even goed te achterhalen. Daarnaast verwachten we dat in de komende jaren de kamernood verder zal afnemen, waardoor er ook meer ruimte zal ontstaan om ons ook met andere thema's en ontwikkelingen bezig te houden.

We hanteren op dit moment het volgende uitgangspunt voor studentenhuisvesting: De LSVb vindt dat er voldoende goede en betaalbare kamers moeten zijn voor iedere student die op kamers wil in de stad waar hij of zij studeert.

Dit uitgangspunt blijft wat ons betreft staan. Het doel van deze visie is om het algemene standpunt wat hanteerbaarder te maken, door op verschillende sub thema's concretere uitgangspunten te formuleren en deze wat verder uit te werken. Ook breiden we de LSVb visie op studentenhuisvesting uit naar een aantal thema's die niet direct onder het overkoepelende standpunt vallen.

Circa twee jaar geleden is er voor het laatst een visie op het gebied van studentenhuisvesting door de ALV vastgesteld. Dit stuk ging specifiek over het woningwaarderingstelsel en het doel hiervan was tot een concreet plan voor aanpassing van van het wws te komen. Het doel van deze algemene studentenhuisvestingsvisie is om uitgangspunten te formuleren die, in beginsel, op alle huisvestingsplannen kunnen worden toegepast. De stukken staan dus los van elkaar en de intentie is dat ze niet met elkaar in strijd zijn, maar elkaar aanvullen.

### Proces

Vanuit het bestuur is een startdocument opgesteld. Dit bestond uit een groot aantal vragen en thema's waarvoor behoefte aan standpunten was. Bij de eerste werkgroepbijeenkomst is besproken of men het eens was met deze thema's en of er nog aanvullingen waren. Vervolgens zijn de thema's en vragen (met een paar aanvullingen) achtereenvolgens besproken en bediscussieerd. In een volgende werkgroep is dit ook voor de overgebleven vragen gebeurd. Op basis van de uitkomsten van deze discussie is dit document opgesteld. Dit wordt nu als conceptversie op het IBO voorgelegd en vervolgens (met eventuele aanpassingen) besluitvormend aan de ALV voorgelegd.

## Kwantiteit

### **Een kamer voor iedere student die dat wil in de stad waar hij of zij studeert.**

Voldoende aanbod aan studentenkamers is de eerste prioriteit. Zolang er niet genoeg kamers zijn, is het per definitie onmogelijk om het doel te bereiken dat iedere student die op kamers wil dat ook kan. Daarnaast heeft kwantiteit prioriteit, omdat het juist het tekort aan kamers is dat veel andere problemen veroorzaakt. Volgens de klassieke wet van vraag en aanbod, drijft een

tekort aan kamers de prijzen op en is er geen impuls om te kwaliteit te verbeteren. Dat zien we dan ook in de praktijk gebeuren. Ook zorgt het kamertekort voor een machtspositie van de verhuurder ten opzichte van de huurder. Te veel studenten voelen zich gedwongen om te hoge huurprijzen, slecht onderhoud of slechts onveilige situaties te accepteren, omdat ze door de kamernood moeilijk ergens anders heen kunnen.

Voldoende aanbod is dus essentieel. De vraag is dan wanneer we vinden dat het aanbod voldoende is. In beginsel is meer aanbod altijd beter voor de student, maar er komt wel een punt waarop het realiseren van extra kamers niet meer een prioriteit voor ons is.

Een wacht-/zoektijd van maximaal 2-3 maanden vinden we acceptabel. Dit is laag genoeg om niet meer een werkelijke belemmering te vormen voor het op kamers kunnen gaan. Wel is het belangrijk om niet puur naar officieel wacht-/zoektijdcijfers te kijken. Er kan pas van voldoende aanbod worden gesproken wanneer binnen deze maximale termijn een kamer kan worden gevonden die aantal wettelijke huurprijs en andere wettelijke eisen voldoet. Ook vinden we het belangrijk dat per stad en per situatie naar redelijkheid wordt gekeken welke kamers kunnen worden meegeteld in de reële voorraad. Welke afstand tot een onderwijsinstelling en tot het centrum van een stad als acceptabel wordt gezien kan bijvoorbeeld per stad verschillen.

Bij het beoordelen of er voldoende kamers zijn moet ook rekening gehouden worden met de verhouding tussen permanente en tijdelijke kamers. Of er voldoende kamers zijn moet niet alleen op een bepaald moment worden bekeken, maar ook voor de langere termijn. Wanneer de verwachting is dat in de toekomst het kameraanbod weer zal afnemen, moet ingezet blijven worden op het realiseren van extra kamers.

Ten slotte is het ook belangrijk om onderscheid te maken de vraag naar kamers is puur economische zin en het uitgangspunt 'een kamer voor iedere student die dat wil'. Wanneer de kosten voor op kamers gaan direct of indirect hoger worden, bijvoorbeeld door het leenstelsel, daalt de vraag naar kamers. Dat betekent echter niet per definitie dat ook minder studenten op kamers zouden willen, als ze het konden betalen.

## Betaalbaarheid

### Goedkopere onzelfstandige kamers bijbouwen heeft prioriteit.

Kamers moeten betaalbaar zijn voor iedere student. Dit betekent in ieder geval dat de kamerhuur niet boven de wettelijke maximumhuurprijs mag liggen. Een wettelijke huurprijs betekent echter lang niet altijd een lage prijs. Goedkope kamers kunnen grofweg op twee manieren gerealiseerd worden. Ten eerste kunnen er kamers worden gebouwd die op basis van het puntensysteem een lage maximale huurprijs hebben. Ten tweede kunnen verhuurders lagere prijzen vragen dan dat ze zouden mogen. Zolang er een kamertekort is heeft de eerste optie te voorkeur. Het verlagen van huurprijzen gaat namelijk ook ten koste van de investeringsruimte voor het realiseren van nieuwe kamers. Het heeft daarom prioriteit om nieuwe kamers te realiseren en dan vooral onzelfstandige goedkopere kamers. Hierbij is er specifiek de voorkeur voor onzelfstandige ten opzicht van zelfstandige kamer, omdat deze op basis van het puntensysteem sowieso lagere huurprijzen hebben. Ook is een belangrijk voordeel van onzelfstandige kamers dat de gemeenschappelijke voorzieningen een ruimtebesparing

opleveren. Hierdoor kunnen binnen hetzelfde grondoppervlak en bouwvolume een groter aantal studenten worden gehuisvest.

### **Woonlastenondersteuning onafhankelijk van woonvorm en leeftijd.**

- 5 De huidige huurtoeslag is essentieel om een groot deel van het aanbod, namelijk zelfstandige studentenwoningen, betaalbaar te houden voor de doelgroep. Deze woonlastenondersteuning moet dan ook in ieder geval behouden blijven. Nog liever zouden wij echter zien dat woonlastenondersteuning onafhankelijk zou worden van woonvorm en dat de huidige leeftijdsdiscriminatie in het huurtoeslagsysteem wordt afgeschaft.

### **Alle studentenkamers en -woningen vallen onder het puntensysteem.**

- 10 Verschillende vormen van tijdelijke studentenhuisvesting vallen momenteel niet onder het puntensysteem. Het gaat bijvoorbeeld om student hotels en short stay. Omdat deze vorm van verhuur volgens de huidige wetgeving 'naar aard van korte duur' zijn, worden ze niet gezien als woninghuurovereenkomsten. De LSVb is van mening dat iedere student die in de stad waar hij of zij studeert een kamer nodig heeft dient te worden behandeld als student en niet als  
15 vakantieganger. Dat diegene slechts voor korte periode een kamer nodig heeft doet hier niet aan af. Ook kamers die voor een korte periode door studenten worden gehuurd moeten daarom onder het puntensysteem vallen.

## **Kwaliteit**

### **Beperk de oplegging van kwaliteitsregels**

- 20 Het opleggen van voorschriften en kwaliteitseisen waar studentenkamers aan moeten voldoen lijkt vaak op het eerste gezicht sympathiek, maar werkt ook belemmerd in de realisatie van extra kamers. Zo betekenen minimumoppervlakenormen per kamer bijvoorbeeld dat bestaande panden die hiervoor niet de juiste inrichting hebben niet kunnen worden omgezet naar  
25 studentenkamers. Wij zouden daarom graag zien dat alleen basisvereisten rondom bijvoorbeeld veiligheid en gezondheid in dwingend recht worden vastgelegd. Andere aspecten van kwaliteit voor kamers moeten in het puntensysteem worden geregeld, zodat tegenover een lagere kwaliteit een lagere huurprijs staat.

### **Geen huurprijsverhoging voor luxe extra's**

- 30 Hoewel de huurprijs in bepaalde mate in verhouding dient te staan tot de kwaliteit, hoeft niet iedere kwaliteitsverbetering tot huurverhoging te leiden. Het realiseren van luxe kamers hoeft niet gestimuleerd te worden. Het in het puntensysteem opnemen van zaken als mooiere keukens en gemeenschappelijke fitnessvoorzieningen is daarom ongewenst.

## **Rechtspositie**

### **Verantwoordelijkheid voor handhaving van regelgeving moet niet alleen bij student liggen**

- 35 Een student die een te hoge huurprijs betaalt is momenteel zelf verantwoordelijk om dit aan te vechten bij de huurcommissie. Door het kamertekort heeft de huisbaas echter een grote machtspositie ten opzichte van de huurder, waardoor niet van de huurder kan worden verwacht dit probleem zelf op te lossen. Er zou daarom een toezichthoudende partij moeten worden

aangewezen die actief op zoek gaat naar misstanden. Deze instantie moet niet alleen te hoge huren kunnen corrigeren, maar ook boetes kunnen opleggen.

## Toegankelijkheid

### Iedere student moet op kamers kunnen gaan.

- 5 Het moet voor iedere student mogelijk zijn om op kamers te gaan, ongeacht sociaaleconomische of culturele achtergrond, levensbeschouwing of gezondheid/beperking. Wanneer voor bepaalde groepen studenten drempels bestaan om op kamers te gaan, moet er actief naar worden gestreefd deze zoveel mogelijk weg te nemen.

## Flexibilisering

- 10 **Geen tijdelijke huurcontracten die keuzevrijheid van studenten inperken.**

Er bestaat sinds een aantal jaar een trend richting steeds meer tijdelijke huurcontracten. Deze tijdelijke huurcontracten botsen met de keuzevrijheid van studenten om zo lang of kort in hun kamer te blijven als dat zij zelf willen. Ook kunnen tijdelijke huurcontracten voor bijvoorbeeld vier of vijf jaar druk leggen op studenten om sneller af te studeren dan dat zij zelf zouden willen. In

- 15 beginsel is de LSVb daarom tegen tijdelijke huurcontracten.

Wel zijn er twee situaties die een uitzondering vormen. Voor shortstay studenten vinden we tijdelijke huurcontracten gerechtvaardigd, omdat er speciaal voor uitwisselingsstudenten woonruimte gereserveerd wordt die daarna weer voor de volgende groep nodig is. Wel moeten shortstay studenten die besluiten toch langer te blijven de mogelijkheid hebben om naar een

- 20 normale studentenwoning door te stromen.

Daarnaast vinden we het campuscontract acceptabel zolang er nog kamertekort is. Bij deze vorm van tijdelijkheid worden studenten niet tijdens hun studie geconfronteerd met het aflopen van het contract en is er ook geen druk om sneller af te studeren.

## Duurzaamheid

- 25 **Investeer in duurzaamheid bij studentenhuysvesting**

Het belang van duurzaamheid wordt breed onderkent en ook door de LSVb onderschreven. Voor studentenhuysvesting betekent dat onder meer dat er geïnvesteerd moet worden in isolatie en andere energiebesparende maatregelen. Ook moet het gebruiken van duurzame energie, bijvoorbeeld via zonnepanelen, worden gestimuleerd. Wel gaat betaalbaarheid in beginsel boven

- 30 duurzaamheid. De voorkeur gaat daarom uit naar duurzaamheidsmaatregelen die voor de huurder kostenbesparend of kostenneutraal zijn.

## Woonruimteverdeling

### Keuze tussen directe toewijzing of hospiteren

Zolang er een kamertekort is zullen er voor de meeste kamers meerdere geïnteresseerden zijn.

- 35 Ook wanneer er voldoende aanbod is, zullen sommige kamers meer in trek zijn dan anderen. Er zijn verschillende systemen mogelijk om te bepalen wie de kamer krijgt. Hospiteren heeft als voordeel dat mensen invloed hebben op wie ze samenwonen, wat goed kan zijn voor de sfeer in

5 huis. Het nadeel van hospiteren is dat het voor sommige mensen veel moeilijker is om een kamer te krijgen dan voor anderen, omdat ze bijvoorbeeld wat minder sociaal vaardig zijn. Ook is het nadelig voor wie verder weg woont van de stad waar hij of zij wil studeren, omdat het hospiteren dan erg veel tijd kost of werkelijk ondoenlijk is. Omdat er zowel voor als nadelen zijn, moet er in ieder geval voor (aankomend) studenten een reële keuze zijn tussen de verschillende systemen. Dit betekent ten minste dat in iedere studentenstad een ruim aanbod aan zowel hospiteerkamers als directe toewijzingskamers is en studenten zelf de keuze kunnen maken op welke ze reageren.

#### **Voorrang voor wie nog niet in de stad woont**

10 Voor wie nog niet in de buurt van de studiestad woont is een kamer van groot belang voor de toegankelijkheid van het onderwijs. Dit belang weegt in beginsel zwaarder het belang van studenten die wel al in de stad wonen, maar graag een mooiere kamer willen. Studenten van (ver) buiten de stad moeten daarom met voorrang een kamer kunnen krijgen.

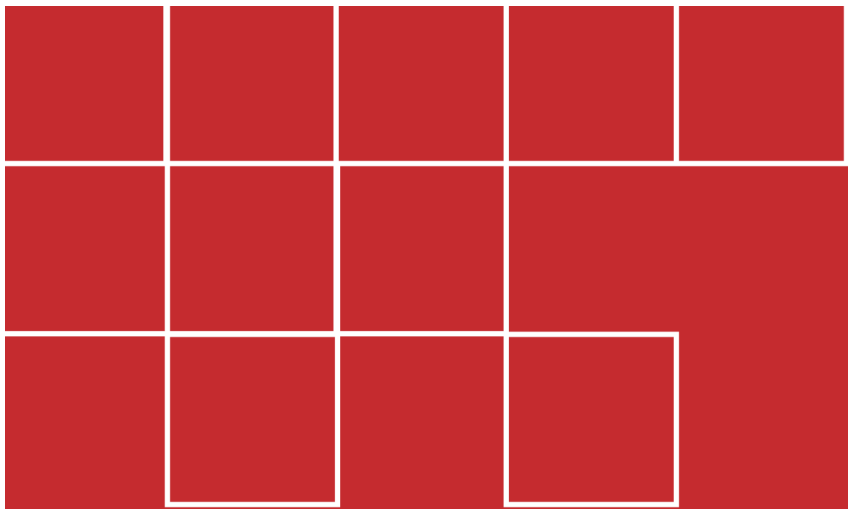
#### **Geen onderscheid tussen Nederlandse en niet-Nederlandse studenten, maar tussen korte en lange termijn**

15 Niet alle internationale studenten zijn semesteruitwisselingsstudenten en niet iedere student die voor een korte periode een kamer nodig heeft komt uit het buitenland. Zorg daarom dat er buitenlandse studenten die voor langer dan een jaar naar Nederland komen direct een kamer voor onbepaalde tijd krijgen toegewezen en een Nederlandse student die stage gaat lopen aan  
20 de andere kant van het land een shortstay kamer kan krijgen.

#### **Doelgroep**

De Landelijke Studentenvakbond komt op voor de belangen van studenten. Dit betekent dat wie afgestudeerd is in beginsel niet meer onder de doelgroep van de LSVb valt. In bepaalde delen van de woningmarkt concurreren studenten en starters met elkaar om dezelfde woningen. In die  
25 gevallen kiezen we voor studenten. Dat neemt niet weg dat wel kunnen pleiten voor oplossingen die in het belang van zowel studenten als starters of andere groepen zijn, zolang hier primair vanuit het belang van studenten wordt geredeneerd.





**Postadres:**

Postbus 1335  
3500 BH Utrecht

**Bezoekadres:**

Drieharingstraat 6  
3511 BJ Utrecht

**Contactgegevens:**

030 231 6464  
Lsvb@lsvb.nl