

Ir P.F.C. Jansen

Wethouder Wonen, Ruimtelijke Ordening,
Vastgoed, Dierenwelzijn, Sport, Wijk Zuidwest
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl /twitter @PaulusJansenSP

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	M.E.J. van Lijden	Datum	19 september 2017
Doorkiesnummer	030 – 28 64391	Ons kenmerk	4791720
E-mail	m.van.lijden@utrecht.nl	Onderwerp	Stand van zaken Actieplan Studentenhuisvesting
Bijlage(n)	Overzicht realisatie en prognose studenteneenheden	Beleidsveld	Wonen
Uw kenmerk		Verzonden	
Uw brief van			Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte leden van de raad,

Zoals afgesproken in de commissie Stad en Ruimte van 9 april 2015 informeer ik u hierbij over de stand van zaken Actieplan Studentenhuisvesting.

In deze brief geef ik u een actueel overzicht van het gerealiseerde aanbod aan studentenwoningen in Utrecht en het nog te realiseren aanbod, zoals dit is opgenomen in de Peilstok van 1 juli 2017. Deze actualisatie bevat nog geen nieuwe cijfers over wijzigingen in de vraag naar en het tekort aan reguliere studentenhuisvesting. Deze cijfers worden namelijk landelijk en ook voor Utrecht specifiek, jaarlijks gemeten in de Lokale Monitor Studentenhuisvesting en door Kences gepresenteerd in het najaar. Wel bieden we nog even een korte terugblik op de laatste cijfers hierover uit 2016.

In deze brief zal ik specifiek ingaan op de huisvestingsproblematiek van internationale studenten. Daarmee voldoe ik aan toezegging '17/T128: Wonen' om voorafgaande aan de begroting 2018 te komen met een raadsbrief over de huisvesting van internationale studenten. Deze informatie heb ik u ook toegezegd in de commissie van 31 augustus jongstleden over het Studenthotel.

Voor informatie over huisjesmelkers en het Huurteam Utrecht verwijs ik u graag naar de informatie die u tijdens de vertrouwelijke raadsinformatiebijeenkomst van donderdag 18 mei 2017 hierover hebt ontvangen en naar de jaarlijkse rapportage van het Huurteam Utrecht, die ik u voor het zomerreces heb gestuurd.

Vraag naar woonruimte

Terugblik Kencesmonitor najaar 2016: Aantallen studenten in Utrecht en tekort

Zoals aangegeven in de commissiebrief van 5 december 2016, studeren volgens de lokale Monitor van Kences 2016 in Utrecht ongeveer 65.500 studenten aan hoge scholen of universiteit, waarvan 60.200 voltijdstudenten. Van deze 60.200 studenten wonen 23.900 studenten nog thuis en zijn 36.300 studenten uitwonend. Van deze uitwonende studenten wonen er 24.600 in Utrecht. Daarnaast wonen nog eens 6.200 studenten in Utrecht, die elders studeren. In totaal betekent dit dat Utrecht 30.800 uitwonende studenten huisvest. Daarnaast is er een grote groep studenten die niet in de stad woont, maar dat wel graag zou willen. Volgens de monitor uit 2016 bestaat deze groep uit 5.100 studenten.

De groei van het aantal reguliere studenten is inmiddels afgerond en deze aantallen blijven redelijk stabiel. Zoals ook aangegeven in de vorige actualisatie in december, verwachten wij dat de vraag naar

Datum **19 september 2017**

studentenhuisvesting in Utrecht verder zal dalen vanwege de invoering van het Studievoorschot (in september 2015). Overigens duurt het meestal enkele jaren voordat dit soort effecten zich duidelijk uitkristalliseert. Ook spelen andere factoren een rol in de vraag, zoals de ambities van onderwijsinstellingen, het rijksbeleid op vergoeding van leegstand, contractvormen, etc.. Zo zien we dat het aantal inschrijvingen bij de SSH over het laatste half jaar een stijging laat zien ten opzichte van 2016:

		Aantal inschrijvingen
2016	jan	651
	feb	597
	mrt	654
	apr	657
	mei	615
	jun	705
	jul	736
	Aug	872
	sept	860
	okt	635
	nov	615
	dec	566
2017	jan	733
	feb	540
	mrt	730
	apr	758
	mei	827

Bron: Wachtlijstsystematiek SSH

Tekort aan kamers voor internationale studenten

We zien zowel bij de universiteit Utrecht als bij de Hogeschool Utrecht en de Hogeschool voor de Kunsten Utrecht een stijging van het aantal internationale studenten en een stijging van het tekort aan kamers voor deze doelgroep.

De Universiteit Utrecht geeft aan dat het aantal nieuwe internationale bachelor/masterstudenten is gestegen van 862 vorig jaar naar 1.000 voor 2017/2018, het aantal exchange studenten stijgt van 802 naar 900 en het aantal nieuwe internationale promovendi (met evt. gezinnen) van 110 naar 140. De universiteit heeft via contingenten bij de SSH en bij andere huisvesters voor ruim 1.000 van de ruim 2.000 studenten en promovendi huisvesting geregeld. De overige 1.000 studenten zijn op de reguliere kamermarkt aangewezen. De Universiteit geeft aan dat een deel van deze groep inmiddels (zelf of met tussenkomst van de Universiteit) woonruimte heeft gevonden. Voor de studenten die nog geen woonruimte hebben gevonden moet op korte termijn een oplossing worden gevonden omdat zij anders geen andere optie hebben dan terug te keren naar huis. Binnenkort zal hiervoor een bestuurlijke overleg worden ingepland.

De instroom aan internationale studenten aan de Hogeschool Utrecht is ook toegenomen van 621 in 2016/2017 naar 729 studenten in 2017/2018. De Hogeschool regelt nu alleen huisvesting voor 529 exchange studenten en 50 visumplichtige bachelorstudenten (50 van de 200 bachelorstudenten hebben een visum nodig). Op dit totaal van 579 studenten komen ze 100 tot 150 kamers tekort. Ook de Hogeschool voor de Kunsten Utrecht geeft aan een groeiend aantal buitenlandse studenten te hebben, aan wie ze slechts beperkt huisvesting kan bieden. Op basis van de cijfers van het afgelopen studiejaar komt de HKU voor de huisvesting van 75 masterstudenten en 60 exchange studenten 114

Datum **19 september 2017**

kamers tekort. Als de HKU ook nog de 163 bachelorstudenten zou willen huisvesten, zou dit tekort op 277 kamers komen.

Verwachting huisvesting internationals voor de komende jaren

Voor de komende jaren verwachten we een verdere groei van het aantal internationale studenten. Een belangrijke factor daarin is de duidelijke internationaliseringsstrategie van de onderwijsinstellingen. Bij de Universiteit Utrecht wordt deze internationaliseringsstrategie sinds 2015 op allerlei fronten van onderwijs- en onderzoeksbeleid uitgerold via een (UU-breed gecoördineerd) internationaliseringsprogramma. Dit programma bevat onder andere:

- internationale werving master en bachelor
- groei van Engelstalig cursus- en opleidingsaanbod (master en bachelor); taalbeleid zowel binnen als buiten het onderwijs, international classroom
- partnerschappen met universiteiten in het buitenland voor uitwisseling en onderzoekssamenwerking. Dit leidt tot meer inkomende exchangestudenten, meer internationale co-publicaties etc.
- versterking internationale reputatie, internationaal pers- en alumni beleid

Naast de universiteit geven ook de hoge scholen aan dat verdere internationalisering noodzakelijk is voor het toekomstperspectief van de onderwijsinstellingen. Zowel universiteit als de hoge scholen zien de huisvestingssituatie in Utrecht als belemmerende factor voor deze internationalisering. De Universiteit Utrecht verhuurt als onderwijsinstelling zelf geen kamers, maar vindt voldoende en kwalitatief goede huisvesting voor internationale studenten wel van groot belang. De universiteit heeft inmiddels een taskforce in het leven geroepen die op verschillende terreinen aan oplossingen werkt:

De Universiteit heeft overeenkomsten afgesloten met verschillende huisvesters die woonruimte beschikbaar stellen voor de internationale doelgroep en is met zowel de SSH als marktpartijen in gesprek om het aanbod van studentenhuishuisvesting voor internationale studenten de komende jaren verder te vergroten. Daarnaast stelt de universiteit alles in het werk om studenten goed te ondersteunen bij het vinden van woonruimte en vraag en aanbod zo goed mogelijk te koppelen. Zo hebben zij de toegankelijkheid en kwaliteit van hun website voor internationals fors verbeterd.

De groei en internationalisering van het onderwijs is van belang voor de stad Utrecht. De gemeente, de onderwijsinstellingen (met name de universiteit) en de SSH hebben regelmatig contact over (mogelijke verbetering van) de huisvestingssituatie van internationale studenten.

Naast mogelijkheden om het aanbod te vergroten in nieuwe complexen, wordt daarbij ook gekeken naar hoe internationale studenten beter/meer geïntegreerd kunnen worden in bestaande huisvesting. Bijvoorbeeld door het meer mixen met Nederlandse studenten. Voor het mixen met gewone studenten zijn de diplomastudenten het meest geschikt. Vanaf september dit jaar voert de SSH een experiment uit met zo'n gemixte samenstelling.

Voor wat betreft de prijs-kwaliteit verhouding en betaalbaarheid moet een onderscheid gemaakt worden tussen de verschillende soorten internationals. Zo hebben met name diplomastudenten (bachelors en masterstudenten) behoefte aan goedkope huisvesting. Voor hen is de prijs bepalend. Exchangestudenten komen maar voor kortere tijd, kunnen dan relatief meer betalen voor een kamer en willen graag gemeubileerde kamers. De PHD's kunnen iets grotere/luxere huisvesting betalen, maar dit voordeel verdwijnt wanneer zij ook hun gezin meenemen. Dergelijke gezinnen zijn vaak lastig te huisvesten.

Onderzoek huisvesting internationale studenten

Door ISHA (International Student Housing Assistance) is recent een onderzoek uitgevoerd onder 244 internationale studenten (zowel particulier gehuisvest als via de SSH): Uit dit onderzoek blijkt dat 74% van de internationale studenten openstaat voor het samenwonen met Nederlandse studenten. Ook geven ze aan dat ze graag een betere match zouden willen voor wat betreft nationaliteit, studiefase en leeftijd. Ander punten die uit het onderzoek naar voren kwamen zijn:

Datum **19 september 2017**

- De zoektijd om een kamer te vinden is flink toegenomen van gemiddeld 3,17 vorig jaar naar 4,5 week dit jaar.
- Bij het vinden van een kamer vinden studenten de volgende kenmerken in de genoemde volgorde het belangrijkste : prijs, locatie, kamergrootte. Het liefst hebben ze een kleine kamer (10–12m²) op een goede locatie (ergens in centrum) tegen een redelijke prijs (rond de 400).
- Huurders van SSH geven aan dat de website van SSH flink verbeterd is, de internetvoorzieningen zijn beter en SSH reageert sneller op onderhoudsmeldingen (3,2 dagen gemiddeld, beter dan vorig jaar). Aandachtspunt is wel de schoonmaak.
- De huurders van particuliere huisvesters zijn over het algemeen tevreden over het contact met hun huisbaas. Wel valt er veel te verbeteren in het onderhoud van de woningen en in de communicatie.

De ISHA heeft ook een onderzoek uitgevoerd onder 54 Nederlandse studenten over het samenwonen met internationale studenten.

Van deze groep Nederlandse studenten gaf 31% aan alleen met Nederlandse studenten te willen wonen. De overige studenten wilden wel met internationale studenten wonen, waarbij een groot deel aangaf dan liever niet met exchangestudenten te willen wonen maar alleen met bachelor/masterstudenten. Dit vanwege het feit dat exchangestudenten vaak voor korte periodes komen en vaker overlastgevend gedrag vertonen (feesten). De belangrijkste reden voor Nederlandse studenten om niet met internationale studenten te willen wonen is de taalbarrière. Ook spelen cultuurverschillen en het feit dat deze studenten toch uiteindelijk weer naar hun eigen land gaan en er minder band wordt opgebouwd, een rol.

Aanbod, kwaliteit en betaalbaarheid Studentenhuisvesting

Zoals u kunt zien in bijgaand overzicht worden er tot en met 2021 4.173 woningen opgeleverd, waarvan:

- 321 in 2017 (Vliegend Hertlaan 1¹, Veemarkt en Zusterhuis Eisenhowerlaan)
- 482 in 2018 (Briljantlaan en Leidsche Rijn Centrum)
- 1.171 in 2019 (Belastingkantoor, KPN en Ziekenhuis Oudenrijn)
- 2.199 in 2021 (o.a. de NPD-strook, Archimedeslaan)

Op basis van deze cijfers verwachten wij dat het tekort aan studentenwoningen eind 2021 nagenoeg zal zijn ingelopen. Aandachtspunt blijft wel dat het aanbod ook kwalitatief aan moet blijven sluiten op de vraag. Zo vraagt een deel van de internationale studenten om aanpassingen in het aanbod.

Daarnaast betreft het grootste deel van de toe te voegen woningen zelfstandige eenheden. Vooral nog zijn deze woningen voor studenten goed betaalbaar met huursubsidie. Wanneer de huursubsidie echter (deels) verdwijnt, kan de betaalbaarheid van deze woningen voor studenten in het geding komen.

Daarnaast worden sommige woningen (o.a. de citypads) in een hogere prijscategorie gerealiseerd, waardoor studenten onder de 23 jaar geen huurtoeslag kunnen krijgen.

De gemeente Utrecht werkt samen met een aantal partijen om de informatievoorziening, voorlichting en hulp voor studenten die een kamer huren of willen huren in Utrecht te verbeteren.

Zo financiert de gemeente jaarlijks de werkzaamheden van het Huurteam Utrecht.

Het Huurteam Utrecht heeft in 2017 ook de huurprijschecker ontwikkeld. Dit is een instrument waarmee een student snel kan zien wat de maximaal redelijke huurprijs is voor zijn of haar kamer. De voorlopige versie van de huurprijschecker is te vinden via onderstaande link.

<http://www.huurteam-utrecht.nl/huurprijschecker/>

Daarnaast subsidieert de gemeente de website normale huur.nl van Vidijs Studentenunie. Ook op deze website kunnen studenten de huurprijs van hun woning controleren. Vidijs beschikt over een team van rechtshulpverleners, waar studenten terecht kunnen met vragen over hun huursituatie. Ook organiseert Vidijs regelmatig informatieavonden, debatten en activiteiten (zoals hospiteertrainingen tijdens de Uitdagen).

¹ Woningen Vliegend Hertlaan en Veemarkt zijn inmiddels opgeleverd.

Datum 19 september 2017

Onderzoeken naar kwaliteit, betaalbaarheid en huisvesting van internationale studenten.

Vidius heeft recent een aantal onderzoek laten uitvoeren op het gebied van kwaliteit en betaalbaarheid van studentenhuishuizing. Hieronder is een korte samenvatting van deze onderzoeken opgenomen:

- *1. Beïnvloedt de financiële situatie van de student de woonvoorkeuren van studenten?*
Uit dit onderzoek blijkt dat:
 - Utrechtse studenten meer lenen dan het nationaal gemiddelde (mogelijk omdat huren hier hoger zijn)
 - 39% van UU studenten bekend is met huurwetgeving en 40% hier 'wel eens van gehoord' heeft. (21% dus niet). Dit percentage is hoog in vergelijking met andere steden. Zo wordt duidelijk dat een campagne zoals normalehuur.nl en de werkzaamheden van het Huurteam succes hebben.
 - De helft van de studenten die bekend zijn met huurwetgeving, teveel huur betalen.
 - Bekendheid met huurwetgeving zorgt voor een verlaagde bereidheid om veel huur te betalen
 - De bereidheid om 'op kamers te gaan' positief wordt beïnvloed door 3 factoren:
 - 1) hogere leeftijd
 - 2) hoger besteedbaar inkomen
 - 3) langere reistijd vanaf ouders
 - Studenten vinden het prima om meer te betalen voor een kamer dicht bij het centrum
 - Angst voor intimidatie huisbaas is hoofdzaken dat studenten niet naar huurteam /huurcommissie stappen.
- *2. Hoe wordt woontevredenheid beïnvloed door eisen die studenten stellen aan hun huurwoning/kamer?*
Uit dit onderzoek blijkt dat:
 - Studenten een realistisch beeld hebben van hun (eerlijke) huurprijs
 - De huurprijs in relatie tot de grootte van de kamer de hoofdzaken blijft om ergens wel of niet te gaan wonen
 - Het hebben van eigen voorzieningen (zelfstandige kamer) niet zo belangrijk is voor Utrechtse studenten als dat Kences monitor suggereert
 - De "student experience" (op kamers gaan, huisgenoten hebben, vrienden in de buurt) zoals gedefinieerd in eindrapport van dit onderzoek, ook doorslaggevend is voor de tevredenheid over een kamer/woning.
- *3. In hoeverre zijn studenten bezig met duurzaamheid in huis, en in hoeverre zijn ze bereid hiervoor te betalen?*
Uit dit onderzoek blijkt dat:
 - 90% van de studenten "milieubewust" gedrag vertoont, maar dat 47% van studenten niet bereid is om zelf extra mee te betalen aan verduurzaming van eigen huis.

Ik verwacht u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Paulus Jansen