

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 leden van de commissie Stad en Ruimte

3521AZ

Behandeld door	M.E.J. van Lijden	Datum	22-03-2016
Doorkiesnummer	030 – 28 64391	Ons kenmerk	16.502288
E-mail	m.van.lijden@utrecht.nl	Onderwerp	Duiding tekort studenteneenheden en informatie aanpak huisjesmelkers en Huurteam Utrecht
Bijlage(n)	Memo resultaten Huurteam Utrecht		
Uw kenmerk		Verzonden	
Uw brief van			Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte leden van de commissie Stad en Ruimte,

Op 2 december 2016 heb ik u schriftelijk geïnformeerd (15.512526) over de voortgang Actieplan Studentenhuisvesting Utrecht, het toezicht op gebruik en kwaliteit van de woningen (waaronder de aanpak huisjesmelkers) en de halfjaarrapportage van het Huurteam Utrecht.

De PvdA en Student en Starter hebben verzocht deze brief te agenderen voor een RIA en commissiebehandeling met de volgende vragen:

- Wat zijn de oorzaken van het opgelopen tekort aan studentenhuisvesting en hoe verhoudt zich dit tot ontwikkelde prognoses en hoe kan dit tekort de komende jaren weer teruggedrongen worden?
- Hoe ervaren en verklaren bewoners en organisaties in de stad zelf het tekort aan studentenhuisvesting en welke oplossingen zien zij?
- Worden de beschikbare juridische middelen in voldoende mate ingezet en is er een sluitende aanpak huisjesmelkers?
- Verzoek om bespreking van de halfjaarrapportage van het Huurteam Utrecht. Daarbij aandacht voor problemen die het Huurteam in de praktijk ervaart en mogelijke oplossingen?

Ik heb u toegezegd om voorafgaand aan de agendering van deze onderwerpen, u een update te geven over de stand van zaken.

Deze update bevat de volgende onderdelen:

1. Duiding resultaten 'Wonen als Student'.
2. Stand van zaken realisatie van studenteneenheden
3. Juridisch instrumentarium en strategie aanpak huisjesmelkers.
4. Update van het Huurteam en VTH over panden in verscherpt toezicht

Datum 22-03-2016

1. Duiding resultaten 'Wonen als Student'

In mijn brief van 2 december 2015 bent u onder andere geïnformeerd over de behoefte aan studentenhuysvesting en de prognose tot 2023. Deze informatie is gebaseerd op de resultaten uit de landelijke monitor studentenhuysvesting 'Wonen als Student' (Kences, 2015). Het onderzoek laat onder andere zien dat in Utrecht momenteel 60.000 mensen studeren aan de Hoge School en Universiteit, en dat er ca. 30.000 studenten in de stad wonen¹. Daarnaast is er nog altijd een grote groep die niet in de stad woont, maar dat wel graag zou willen. Volgens het onderzoek bestaat die groep momenteel uit 8.300 studenten.

Net als in 2014, heeft Utrecht hiermee de relatief hoogste spanning op de kamermarkt van alle studentensteden (ter vergelijking, Amsterdam heeft een tekort van 7.700 eenheden). Op basis van hetzelfde onderzoek wordt voor 2022 een tekort verwacht dat varieert tussen 7.920 en 5.230 studenteneenheden, afhankelijk van de gevolgen van de invoering van het studievoorschot. Het huidige tekort is een toename ten opzichte van voorgaande jaren; in 2014 was het tekort 5.700 en in 2013 was sprake van een tekort van 6.800 eenheden.

Zoals we hebben aangegeven in de commissiebrief sluit de toename van het kamertekort niet aan bij onze bevindingen en ervaringen. De onderzoeksmethoden zijn bijvoorbeeld niet veranderd en het aantal studenten is niet substantieel toegenomen. Ook krijgen wij geen signalen van organisaties als Vidius en SSH dat de druk op de kamermarkt is toegenomen. In tegendeel, in juli 2015 waren de wachttijden bij de SSH 11 maanden, ten opzichte van 12 maanden in diezelfde periode een jaar eerder. Bovendien zijn er vorig jaar 955 eenheden opgeleverd. Een deel van de oorzaak zou wel kunnen liggen in de afname van tijdelijke verhuur in sloopwoningen. In 2014 werden nog ca. 2.800 eenheden op deze manier verhuurd, momenteel is dat aantal teruggelopen tot ca. 1.700 eenheden.

Om de toename van het tekort beter te kunnen duiden hebben we navraag gedaan bij Kences en bij onderzoeksbureau ABF. Ook zij vinden de toename van het tekort lastig te verklaren. Omdat het gaat om een enquête, is het resultaat afhankelijk van de antwoorden die studenten geven. Wel geven zij aan dat een deel van het tekort de komende periode wellicht verdampst, gezien de landelijke trend dat minder eerstejaars studenten op kamers gaan. Bij de volgende landelijke monitor zal hieraan extra aandacht worden besteed.

2. Realisatie studenteneenheden in volle gang

Zoals aangegeven, zijn er vorig jaar 955 studenteneenheden (zelfstandig en onzelfstandig²) toegevoegd door nieuwbouw (Johanna) en transformatie. Verder zijn tussen 2010 en oktober 2015 280 vergunningen verleend ten behoeve van het kamergewijs verhuren van reguliere woningen (zogenoemde omzettingsvergunningen). Daarmee zijn ca. 1.200 kamers toegevoegd. Ook de komende jaren komen er nog kamers bij. Op basis van de prognose wordt tot en met 2018 in Utrecht gestart met de bouw van bijna 4.000 studenteneenheden³. De projecten zijn nu in voorbereiding.

Daarnaast is er, via het Actieplan Middeldure Huur, aandacht voor het vergroten van het aanbod middeldure huurwoningen (d.w.z. huur tussen EUR 710,- en EUR 900,-). Door de voorraad van dit type woningen uit te breiden, wordt onder andere de druk op de sociale huursector beperkt (minder instroom), wordt doorstroming uit kamers bevorderd en worden afgestudeerden voor de stad behouden. Volgens de prognose wordt tot en met 2018 gestart met de realisatie van ruim 2.900 middeldure vrije sector huurwoningen, met name in de vorm van appartementen. Door deze ontwikkelingen zal zowel het aanbod voor studenten (in de vorm van kamers) als het aanbod voor

¹ Het gaat om uitwonende voltijd studenten, die ofwel in Utrecht studeren en wonen, ofwel elders studeren en in Utrecht wonen.

² Zelfstandige studentenwoningen beschikken over een eigen keuken, toilet en douche. Bij niet-zelfstandige studentenwoningen worden deze voorzieningen gedeeld met anderen.

³ Op basis van de prognose 2016 t/m 2018

Datum 22-03-2016

afgestudeerden (appartementen) de komende jaren toenemen. De verwachting is dan ook dat vraag en aanbod van kamers de komende vijf jaar meer in evenwicht zullen komen.

3. Juridisch instrumentarium en strategie aanpak en opsporing huisjesmelkers

Wij pakken de huisjesmelkersproblematiek aan op basis van het instrumentarium uit diverse wetten, zoals de Algemene wet bestuursrecht, de Huisvestingswet, de Woningwet en de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Daarbij gaat het om de volgende instrumenten:

- Last onder dwangsom
- Last onder bestuursdwang
- Intrekking vergunning
- Bestuurlijke boete (Huisvestingswet, Woningwet)
- Beheerovername (Woningwet)
- Sluiting pand (burgemeester)
- Bibob voorafgaand aan vergunningverlening
- Bibob achteraf (waarna eventueel intrekking vergunning)
- Strafrechtelijke of fiscale inzet iom Politie en/of Boa gemeente, Openbaar Ministerie en Belastingdienst.

Een aantal van deze instrumenten is relatief nieuw, zoals het instrumentarium van de nieuwe Woningwet. Inmiddels hebben wij op basis van deze wet een aantal formele waarschuwingen bestuurlijke boete uitgeschreven en werken wij aan de voorbereiding van een beheerovername van een tweetal panden.

Op basis van de wettelijke mogelijkheden zoeken we de geschikte instrumenten waarmee we eigenaren/verhuurders dwingen zich aan de wet te houden. Welke (combinatie van) sancties er wordt ingezet hangt af van de situatie, van het soort overtreder en van de effecten van de overtreding. Soms is bijvoorbeeld een financiële prikkel (bestuurlijke boete) effectief, soms is er een drastischer maatregel (intrekken vergunning of sluiting) nodig. Op deze manier komen we tot een effectieve aanpak op maat.

Zo is recent een notoire huisjesmelker die zich aan zijn wettelijke verplichtingen wilde onttrekken, door de rechter in het ongelijk gesteld. De gemeente heeft hierop deze verhuurder nogmaals aangegeven wat van hem wordt verwacht, binnen welke termijn en onder welke voorwaarden. Daarbij heeft de gemeente een bankgarantie geëist om naleving van de regels en afspraken af te dwingen.

Overigens bestaat de aanpak huisjesmelkers niet alleen uit het opleggen van wettelijke sancties. Voor een effectieve aanpak is de inzet van andere instrumenten uit de Utrechtse handhavingmix net zo belangrijk: het overleggen en afspraken maken met overtreders, het zorgen voor een goede informatievoorziening aan bewoners en bedrijven, het zorgen voor toegankelijkheid voor meldingen en klachten, de samenwerking met verschillende organisaties en het genereren van media-aandacht voor de problematiek.

Naast de aanpak van de notoire huisjesmelkers, investeren wij ook in overleg met onze partners in de opsporing van vastgoedfraude en (nog) verborgen huisjesmelkers/veelplegers. Achter vastgoedfraude gaan vaak ook andere vormen van criminaliteit schuil, zoals illegale prostitutie, illegaal gokken en illegale hennepcultuur. Binnen de aanpak ondermijnende criminaliteit worden strategieën en indicatoren ontwikkeld om deze overtreders in beeld te brengen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de bestaande toezichtstrategieën, mogelijkheden van data gedreven sturing, netwerkanalyse (vastgoedoverdracht en geldstromen) en uitwisseling van gegevens met externe partners via het convenant met het Regionaal Informatie en Expertisecentrum Midden Nederland. Voor de aanpak hiervan vindt momenteel een verdiepingsslag en professionalisering plaats.

4. Update van het Huurteam en VTH over panden in verscherpt toezicht

In de bijlage bij deze brief treft u een memo over de inspanningen en resultaten van het Huurteam Utrecht. Het Huurteam en de gemeente hebben onderling veel contact en werken samen in de aanpak van huisjesmelkers, bijvoorbeeld door het organiseren van bewonersavonden etc. Daarnaast heeft de gemeente (VTH) via het Huurteam het afgelopen jaar een aantal signalen ontvangen

Ir P.F.C. Jansen

Wethouder Wonen, Ruimtelijke Ordening,
Vastgoed, Dierenwelzijn, Sport, Wijk Zuidwest

Datum 22-03-2016

over achterstallig onderhoud, brandveiligheid van woningen en onhoudbare situaties in woningen. De gemeente heeft hierover contact opgenomen met de bewoners (en in een aantal gevallen ook met de advocaat van de bewoners) en klachten afgehandeld. Waar nodig en mogelijk worden de bewoners vanuit de gemeente ondersteund in de bescherming van hun woongenot.

Ik ben gaarne bereid om u in een vertrouwelijke bijeenkomst nader te informeren over de wijze waarop wij toezicht houden op de kwaliteit van panden, de aanpak huisjesmelkers en vastgoedcriminaliteit en over de activiteiten van het Huurteam Utrecht.

Met vriendelijke groet,

Paulus Jansen