

Vergaderjaar 2001–2002

28 000 XI

Vaststelling van de begroting van de uitgaven en de ontvangsten van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (XI) voor het jaar 2002

Nr. 54

BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 4 juni 2002

1. Inleiding

In het Algemeen Overleg over het onderwerp studentenhuisvesting, op 13 september 2001 (kamerstuk 28 000 XI-3), heb ik uw Kamer de toezegging gedaan voor de zomer te rapporteren over de uitkomsten van de «pilot Utrecht», een landelijke inventarisatie van de korte termijn oplossingen, de actuele ontwikkelingen en de ideeën die in dit Algemeen Overleg naar voren zijn gebracht.

Met deze brief bied ik u het rapport «Studeren op kamers in Utrecht»¹ aan. Dit rapport is opgesteld door een breed samengestelde werkgroep «Pilot Utrecht».

Tevens bied ik u hierbij de rapportage met betrekking tot de landelijke inventarisatie van korte termijn oplossingen aan. In dit onderzoek, uitgevoerd door bureau Laagland'advies, is ook een actualisatie gegeven van de meest recente ontwikkelingen in de vraag naar- en het aanbod van studentenhuisvesting in de 18 grotere studentensteden (Amsterdam, Arnhem, Breda, Delft, Den Haag, Eindhoven, Enschede, Groningen, Haarlem, Leeuwarden, Leiden, Maastricht, Nijmegen, Rotterdam, Tilburg, Utrecht, Wageningen en Zwolle).

Ik geef hierna achtereenvolgens een schets van de recente ontwikkelingen, de mogelijkheden van korte termijn oplossingen, de voorstellen en conclusies op basis van de «pilot Utrecht» en mijn standpunt in het licht van deze rapporten.

2. Schets van de recente ontwikkelingen

Uit onderzoek van Laagland'advies in 2000 bleek dat er in een aantal steden niet alleen sprake is van tijdelijke tekorten, maar ook sprake is van meer structureel optredende tekorten in het aanbod van onzelfstandige woonruimte. Als oorzaak kwam onder meer naar voren dat studenten na

¹ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

het afstuderen, niet doorstromen naar zelfstandige woonruimte. Het geschetste beeld van de tijdelijke en structurele tekorten en de specifieke oorzaken die daarvoor aanwijsbaar zijn, zijn voor mij reden om de vinger aan de pols te houden wat betreft de ontwikkelingen.

Verstedelijkingsronde

Tijdens de tweede ronde gesprekken over de verstedelijking tot 2010 heb ik de betreffende gemeenten (behalve Wageningen zaten alle gemeenten bij de gesprekken) op het onderwerp studentenhuysvesting aangesproken. In aanpak blijken er duidelijke verschillen tussen de verschillende studentensteden te bestaan, ook omdat het probleem in de ogen van de bestuurders niet overal even urgent is, zoals bijvoorbeeld in Groningen en Maastricht. In lang niet alle studentensteden waar sprake is huysvestingsproblemen voor studenten wordt echter actief aan een oplossing gewerkt. De ene gemeente gaat het vraagstuk al te lijf, terwijl de andere de problematiek nog niet eens goed in kaart heeft gebracht. De corporaties spelen soms een hoofdrol, zoals in Maastricht waar 1200 eenheden worden gerealiseerd, maar zijn vaak terughoudend of moeten soms nog betrokken worden. Met het ROA is daarom afgesproken dat VROM de corporaties in de regio desgevraagd op hun verantwoordelijkheid aan zal spreken. In de intentie-afspraken met de regio's Groningen, Leiden, Limburg, ROA, Twente en SRE zijn afspraken inzake studentenhuysvesting opgenomen gericht op het inlopen van tekorten.

Actualisatie door Laagland'advies

Aangezien niet alleen de omvang van de problematiek van belang is, maar ook het monitoren van de ontwikkelingen daarin, is het bureau Laagland'advies ook voor het lopende studiejaar 2001/2002 verzocht deze ontwikkelingen in kaart te brengen. Het onderzoeksrapport treft u als bijlage bij deze brief aan.

Als indicatie voor de ontwikkeling van de tekorten is gekeken naar de ontwikkeling van de wachttijden. Hoewel het hier geen harde getallen betreft, geeft de ontwikkeling van de wachttijd toch een indicatie van de richting van de ontwikkeling van de tekorten.

De druk op de kamermarkt, in termen van wachttijden, blijkt in het afgelopen jaar in veel van de onderzochte steden te zijn toegenomen. De sterkste groei is waargenomen in Eindhoven, Tilburg en Leeuwarden, maar ook in Leiden, Groningen en Zwolle is een duidelijke toename zichtbaar.

Over het algemeen is er sprake van oplopende tekorten, met name in die steden waar voorheen de problemen nog beperkt waren. Alleen in de steden waar nauwelijks of geen wachttijd bestaat (Wageningen en Maastricht) en de steden waar al zeer lange wachttijden bestonden (Amsterdam en Utrecht) is sprake van een stabilisatie van de problematiek, dat wil zeggen dat de wachttijd niet verder is toegenomen.

Hoewel dit landelijk niet het geval is, blijkt in een aantal steden wel sprake te zijn van een toenemend aantal studenten, hetgeen voor een deel de oplopende wachttijden verklaart. Uit de interviews blijkt verder dat aan de vraagzijde, naast deze lokale groei, de toenemende druk vooral door de toename van buitenlandse studenten wordt veroorzaakt.

Recente cijfers

Uit cijfers van het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen blijkt dat het aantal studenten de komende jaren nog verder zal toenemen met circa 75 000 studenten in de periode 2000–2010 (referentieraming 2001). Het betreft hier een geschatte toename van 60 000 studenten in het

Hoger Beroeps Onderwijs (HBO) en 15 000 studenten in het Wetenschappelijk Onderwijs (WO). Het is daarom niet de verwachting dat de druk op de kamermarkt zal afnemen. Om te voorkomen dat de spanning nog verder op zal lopen, zal het aanbod gelijke tred moeten houden met de ontwikkeling aan de vraagkant.

3. Mogelijke korte termijn oplossingen op basis van onderzoek Laagland'advies

Aansluitend op de analyse van de actuele ontwikkelingen is bureau Laagland'advies gevraagd een landelijke inventarisatie van de oplossingsmogelijkheden op korte termijn uit te voeren. Hierbij is voor de relevante steden geanalyseerd wat er op korte termijn al dan niet als tijdelijke oplossing voor de kamernood door gemeente en/of corporaties kan worden ingezet. In de eerder genoemde 18 studentensteden is op basis van telefonische interviews de situatie in kaart gebracht. Het gaat bij de inventarisatie om zowel informatie over de kwantiteit, de kwaliteit, de haalbaarheid en de eventuele knelpunten die een drempel vormen voor uitvoering van deze oplossingen. Ook de uitkomsten van deze inventarisatie treft u aan in het bijgevoegde rapport.

Tijdelijke verhuur

De tijdelijke verhuur van sloop- en herstructureringspanden blijkt een oplossingsrichting die in veel van de onderzochte studentensteden voorkomt. Het gaat dan zowel om grote bedrijfspanden, bejaardentehuizen, onderwijspanden, als om wooncomplexen in herstructureringsgebieden. In de meeste gevallen blijven de panden in bezit van de oorspronkelijke eigenaar (corporaties, gemeente, maar ook beleggers en projectontwikkelaars) maar wordt het beheer uitbesteed aan een organisatie voor studentenhuysvesting. Aan de herbestemming van oude gebouwen die hun oorspronkelijke functie verloren hebben, maar ook aan de tijdelijke inzet van herstructureringscomplexen is een aantal (lokale) knelpunten verbonden:

- er is een gebrek aan inzicht bij gemeenten en onderwijsinstellingen welke panden zich lenen voor tijdelijke verhuur;
- de financiering van voorzieningen om het gebouw geschikt en veilig te maken voor bewoning door studenten;
- het arbeidsintensieve beheer voor de verhuurder mede als gevolg van de mutatiegraad;
- op grond van de Leegstandswet is voor tijdelijke verhuur een sloopvergunning vereist en is de periode beperkt tot de duur van twee jaar met maximaal één jaar verlenging.

Oplossingen voor deze knelpunten worden in de praktijk door de onderzochte gemeenten gezocht in:

- het instellen van een centrale coördinatie voor tijdelijke verhuur door de gemeente;
- financiële bijdragen van de gemeente;
- verhuur (gemeubileerd) aan buitenlandse studenten, van wie het zeker is dat zij na verloop van tijd weer vertrekken;
- verhuur op basis van ingebruikname contracten waarbij de verhuurder afziet van huurinkomsten en alleen een onkostenvergoeding wordt gevraagd;
- garantie geven voor vervangende woonruimte na afloop van het huurcontract.

Zowel de gesignaleerde knelpunten, maar ook de oplossingsrichtingen komen voor een belangrijk deel overeen met datgene wat ook uit de pilot Utrecht naar voren is gekomen (zie paragraaf 4).

Voor de «hospitamarkt» is de belangstelling bij studenten en het aanbod van particulieren volgens de meeste deskundigen niet groot. Kamers voor inwoning vinden vooral aftrek in de piekperiode. In de loop van het jaar komen deze meestal weer vrij. Sommige gemeenten, corporaties en lokale kamerbureaus zijn actief om deze kamermarkt bij particulieren (huurders en eigenaarsbewoners) op peil te houden of nieuw leven in te blazen. Het stimuleren van deze vorm van studentenhuysvesting is volgens het onderzoek een snelle, goedkope en eenvoudig te realiseren korte termijn oplossing. Niet alleen de lokale kamerbureau's maar ook de initiatieven voor (kosteloze) landelijke bemiddeling – bijvoorbeeld door Kamernet.nl – biedt mogelijkheden.

De knelpunten als onbekendheid met de rechten en plichten bij het onderverhuren en de fiscale regelgeving kunnen volgens de lokaal betrokkenen worden verminderd door een intensivering van de voorlichting hierover. Verwacht wordt dat het wegnemen van de zorg over de bemiddeling door bijvoorbeeld een «kamerwinkel» positief effect zal hebben.

Overige ideeën

Uit de inventarisatie is gebleken dat er in de onderzochte studentensteden volop wordt gezocht naar bruikbare oplossingen. In veel gevallen waren er wel ideeën en plannen maar bleken deze oplossingen bij beoordeling op kansen, aanwezige knelpunten, de «termijn waarop» en de haalbaarheid, nog onvoldoende ontwikkeld om elders te worden ingezet.

Bij ideeën over prefab woningen, portocabins en woonboten blijken de grenzen van de financiële haalbaarheid al snel bereikt.

Ook ideeën over participatie van ouders in de studentenhuysvesting (medefinanciering, koopappartementen) komen voor, maar zijn nog onvoldoende concreet. De betaalbaarheid, geschikte locaties en «ouderafhankelijkheid» van studenten, zijn de belangrijkste knelpunten.

4. Voorstellen pilot Utrecht

Proces totstandkoming

Op 12 september 2001 heb ik met Kences (het samenwerkingsverband van zeven studentenhuysvesters) en de Landelijke Studenten Vakbond (hierna: LSVb) afspraken gemaakt over het opstarten van een Pilot studentenhuysvesting voor de gemeente Utrecht. Doel van deze pilot was het zoeken naar diverse oplossingsrichtingen voor het wegwerken van de tekorten op de kamermarkt.

Ten behoeve van deze pilot is een breed samengestelde werkgroep in het leven geroepen. In deze werkgroep waren de gemeente Utrecht, de hogere onderwijsinstellingen, de Stichting Sociale Huysvesting Utrecht, de (lokale)studentenvakbond, Vastgoed Belang (belangenorganisatie van particuliere verhuurders) en Kences vertegenwoordigd. Ook VROM is nauw betrokken geweest bij de werkzaamheden van de werkgroep, maar heeft z'n inbreng gericht op de procesmatige kant.

De werkgroep «Pilot Utrecht» heeft in een beperkte tijd de problematiek van de studentenhuysvesting uitgebreid beschreven en geanalyseerd. Uniek is daarbij de samenwerking van alle deelnemende partijen. In een aantal brainstormsessies is een inventarisatie gemaakt, waarbij op basis van de Utrechtse problematiek een breed scala van mogelijke oplossingen en knelpunten naar voren is gebracht. Deze komen overigens voor een deel overeen met ideeën die in het Algemeen Overleg van 13 september door uw Kamer zijn geopperd.

De eerste uitkomsten van de pilot zijn in een werkconferentie over dit onderwerp inhoudelijk getoetst aan een brede groep van circa 90 landelijke en lokale betrokkenen. De discussie die op deze werkconferentie heeft plaatsgevonden is in het rapport verwerkt.

De definitieve uitkomsten van de pilot zijn vastgelegd in het rapport «*Studeren op kamers*», waarin is aangegeven welke oplossingen en oplossingsrichtingen mogelijk zijn en welke belemmeringen (wettelijke, financiële) daarvoor moeten worden opgelost. Ook is daarbij aangegeven van welke partij actie mag worden verwacht. Het uiteindelijk doel van deze pilot was dat de resultaten naderhand kunnen worden gebruikt voor de aanpak in andere steden. De onderstaande aanbevelingen van de werkgroep zijn daarom als algemene aanbevelingen geformuleerd.

Het is van belang te constateren dat wordt onderkend dat het oplossen van de problematiek van de studentenhuisvesting voor een belangrijk deel een lokale aangelegenheid is. De werkgroep komt tot de conclusie dat alle partijen moeten samenwerken en hun verantwoordelijkheid zullen moeten nemen. Niet alleen van het rijk, maar ook van de andere partijen (gemeente, onderwijsinstellingen, corporaties, particuliere verhuurders en tot slot ook de studenten) wordt de nodige inspanning verwacht. De werkgroep doet daartoe de volgende aanbevelingen.

Aanbevelingen die betrekking hebben op de lokale partijen

- *Gemeenten*

Van de gemeente wordt verwacht dat zij locaties voor studentencomplexen in beeld brengt, reserveert en een deel van het financiële tekort in de nieuwbouw voor haar rekening neemt. De gemeentelijke regeling inzake de omzettingssheffing (bij overgang naar kamergewijze verhuur) moet worden afgeschaft om de particuliere kamermarkt te stimuleren. De gemeente Utrecht heeft deze maatregel inmiddels doorgevoerd. Daarnaast wordt voorgesteld particuliere verhuurders met ondersteuning van de gemeente te certificeren als middel om de kwaliteit op de particuliere kamermarkt te borgen. Ook zal de gemeente haar voorkeursrecht bij aankopen van Rijksgebouwen voor studentenhuisvesting moeten benutten.

- *Onderwijsinstellingen*

Van de onderwijsinstellingen wordt verwacht dat zij gebouwen en grond voor ontwikkeling van studentenhuisvesting leveren en zelf een deel van het financiële tekort in de nieuwbouw voor hun rekening nemen.

- *Stichting Studenten Huisvesting (SSH) en andere corporaties*

Van de SSH wordt verwacht dat zij nieuwe studentcomplexen ontwikkelt, die onder de heersende condities alleen met forse onrendabele investeringen te realiseren zijn. De SSH zal borg moeten staan voor het grootste deel van de tekorten, vanuit haar vermogen of met steun van collega-corporaties. Ook het herontwikkelen en beheren van slooppanden voor tijdelijk gebruik door studenten is een taak van de SSH's. Voor de minder gespecialiseerde verhuurders neemt de SSH, indien gewenst, werk uit handen door bemiddeling, beheer en incasso op zich te nemen.

- *Particuliere verhuurders*

Van de belangenorganisatie van particuliere verhuurders wordt verwacht dat zij de mogelijkheden van particuliere nieuwbouw voor studenten onderzoekt en dat zij een certificering van verhuurders invoert om de kwaliteit van de particuliere kamerverhuur te borgen en onderzoeken. Ook wordt van de belangenorganisatie gevraagd om de vraag naar ondersteuning bij het beheer van woningen in beeld te brengen en daar instrumenten voor te ontwikkelen.

- *Studenten*

Van studenten wordt verwacht dat zij zich aan het begin van hun studie inschrijven voor een zelfstandige woning (als vervolghuisvesting op kamerbewoning na de studie).

De Utrechtse proef met een «3-in-1-inschrijving» zou structureel moeten worden ingevoerd. Daarbij wordt met één handeling inschrijving bij de Stichting Jongeren Huisvesting Utrecht (SJHU) (voor de particuliere kamerhuur), de Stichting Sociale Huisvesting Utrecht (SSHU) en WoningNet (voor reguliere huisvesting) geregeld.

Reactie

Reeds eerder heb ik er op gewezen dat de primaire verantwoordelijkheid voor de oplossing van het probleem bij gemeentebesturen, corporaties en universiteiten ligt. De rijksoverheid zal daarbij moeten aanjagen en is verantwoordelijk om eventuele knelpunten in wet- en regelgeving weg te nemen. De verdeling zoals die door de werkgroep wordt voorgestaan is daarmee in lijn.

Ik wil hierbij sterk benadrukken dat de pilot Utrecht navolging verdient in andere gemeenten. Ook elders moeten de partijen om tafel gaan zitten om gezamenlijk de praktische mogelijkheden op te pakken. Samenwerking tussen de partijen is daarbij een absolute voorwaarde om het kamertekort succesvol aan te pakken. Een brede(re) toepassing van certificering van kamerverhuurders door gemeenten en verhuurders acht ik van belang.

Voorstellen die betrekking hebben op het rijk

Bij de uitvoerbaarheid van de voorstellen die door de werkgroep naar voren zijn gebracht doet zich een aantal knelpunten voor die niet op lokaal niveau zijn op te lossen maar liggen op het terrein van de landelijke wet- en regelgeving. Het rijk wordt hier door de werkgroep op aangesproken. In een aantal voorstellen wordt aangegeven wat van het rijk op het terrein van wet- en regelgeving wordt verwacht. Deze zijn achtereenvolgens:

- *Mogelijk maken van tijdelijk huurcontracten*

Een van de voorstellen waar de werkgroep het Rijk op aanspreekt betreft het creëren van mogelijkheden voor tijdelijke verhuur. In de praktijk, zo constateert de werkgroep, zijn er onvoldoende wettelijke mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten. Door de werkgroep wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen:

- tijdelijke huurcontracten voor woonruimte gekoppeld aan kenmerken van het subject (het student zijn) om doorstroming te bevorderen. Dit als mogelijke oplossing voor de gebrekkige doorstroming (het «blijven hangen» van ex-studenten). De werkgroep bepleit de ontwikkeling van het zogenaamde «Campus huurcontract», waarbij de huur kan worden opgezegd indien de studie wordt beëindigd.
- tijdelijke huurcontracten gekoppeld aan het object (bijvoorbeeld het tijdelijk beschikbare herstructureringspand) om tijdelijke verhuur van bijvoorbeeld herstructureringscomplexen mogelijk te maken. De werkgroep bepleit hier de ontwikkeling van een zogenaamd «herstructureringscontract», inzetbaar voor tijdelijk beschikbare woonruimte. De bestaande mogelijkheden op grond van de Leegstandswet zouden volgens de werkgroep te weinig armslag bieden of te omslachtig zijn voor de tijdelijke verhuur. In veel gevallen is een exacte renovatie- of sloopdatum nog niet bekend, is er nog geen sloopbesluit genomen en/of is er geen sprake van leegstand volgens de definitie van de Leegstandswet.

- *Herinvoering van huursubsidie voor onzelfstandige eenheden*

In de voorstellen van de werkgroep wordt gepleit voor herinvoering van

huursubsidie voor onzelfstandige eenheden. Door het ontbreken van de mogelijkheid van huursubsidie, zo wordt gesteld, wordt er sinds 1997 niet of nauwelijks gebouwd in het onzelfstandige segment. De onrendabele top zou te hoog worden, gegeven een betaalbaar huurniveau voor studenten. Het opnieuw mogelijk maken van huursubsidie voor onzelfstandige eenheden van specifieke en gelabelde complexen is daarom volgens de werkgroep gewenst.

- *Mogelijk maken alternatieve vormen voor collegiale financiering*
Nieuwbouw zal volgens de werkgroep een belangrijke bijdrage moeten leveren aan het oplossen van de tekorten. Geschikte locaties en de kosten vormen daarbij de belangrijkste knelpunten. Voor de financiering van hoge kosten wordt door de werkgroep gedacht aan de matching van middelen door collega corporaties deel te laten nemen in investeringsprojecten via de constructie van een Commanditaire Vennootschap. Dit als een vorm van collegiale financiering, waarbij de SSH de beherende vennoot is en de «geldschietende» corporaties de stille vennoten.

- *Overige punten*

De hierboven beschreven voorstellen van de werkgroep zijn ook in het Algemeen Overleg op 13 september onderwerp van gesprek geweest. In dit Algemeen Overleg is ook aandacht gevraagd voor wonen boven winkels, als mogelijke oplossing om het aanbod van woonruimte voor studenten te vergroten. Ook in de «pilot Utrecht» is het benutten van woonruimte boven winkels in de binnenstad aan de orde geweest als één van de mogelijkheden om het aantal particuliere kamers te doen toenemen. Deze mogelijkheid wordt in de gemeente Utrecht al vrij lang onderzocht, maar er zijn nog weinig resultaten geboekt. Dit is mede te verklaren uit het feit dat er vaak dure bouwtechnische maatregelen moeten worden getroffen. Het beleid met betrekking tot het wonen boven winkels wordt de komende tijd in Utrecht wel doorgezet.

5. Beleidsmatige reactie

- *Koppeling tijdelijk huurcontract aan subject «het Campus huurcontract»*

Het zogenaamde «Campus huurcontract», een tijdelijk huurcontract voor woonruimte gekoppeld aan kenmerken van het subject (het student zijn) zou een mogelijke oplossing zijn voor de gebrekkige doorstroming (het «blijven hangen» van ex-studenten). Met name waar het complexen op universiteitsterreinen betreft of complexen die mede met financiële steun van de onderwijsinstelling tot stand zijn gekomen, is het te verdedigen dat deze complexen beschikbaar blijven voor studenten. Studenten die klaar zijn met de studie kunnen een eigen weg vinden op de woningmarkt en verkeren niet in een andere positie dan andere starters op de woningmarkt. De verantwoordelijkheid voor vervolghuisvesting mag dan ook niet alleen bij de verhuurder worden gelegd.

Ik acht het in beginsel goed mogelijk om in navolging van artikel 7:274 lid 3 onder b van het Burgerlijk Wetboek (BW) betreffende ouderen en gehandicapten, zoals voorgesteld bij wetsvoorstel 26 089, te bepalen dat onder «dringend eigen gebruik» is begrepen het verstrekken van woonruimte aan een student, wanneer die woonruimte «gelabeld» is als studenthuisvesting. Heeft de student zijn studie beëindigd, dan zou hem de huur kunnen worden opgezegd wegens dringend eigen gebruik. Anders dan in artikel 7:274 lid 1 onder c BW voor toewijzing van de vordering tot beëindiging, acht ik het in dat geval niet nodig dat dan ook blijkt dat de huurder passende vervangende woonruimte kan krijgen. Het labelen van complexen zal zorgvuldig moeten geschieden door deze aan te wijzen op basis van de volgende criteria:

- het betreft wooneenheden die in bezit zijn van een toegelaten instelling (corporatie);
- het betreft eenheden die op het universiteitsterrein gelegen zijn dan wel met financiële middelen van de onderwijsinstelling tot stand zijn gekomen;
- het betreft eenheden die uitsluitend door een student betrokken mogen worden (huurder die is ingeschreven bij een HBO of WO instelling).

Ik merk hierbij wel op dat bij het creëren van dergelijke vormen van tijdelijke huurcontracten met het huurrecht niet lichtzinnig omgesprongen mag worden en dat met de belangen van huurders zorgvuldig moet worden omgegaan.

Ik zal, met inachtneming van de verschillende belangen, met het ministerie van Justitie de hier genoemde maatregel in procedure brengen.

- *Koppeling tijdelijk huurcontract aan het object (herstructurering)*
Het Burgerlijk Wetboek biedt de mogelijkheid om tijdelijke huurcontracten af te sluiten in geval het gaat om gebruik van woonruimte dat naar zijn aard van korte duur is of in geval het slooppanden betreft die aan de gemeente toebehoren. Op grond van de artikelen 15 en 16 van de Leegstandwet kan een vergunning door Burgemeester en Wethouders worden afgegeven zodat de leegstaande ruimte tijdelijk kan worden verhuurd. De vergunning kan voor maximaal drie jaar worden afgegeven. In de praktijk blijken de mogelijkheden van de Leegstandwet soms te beperkt te zijn en is meer armslag nodig om een object tijdelijk te verhuren. Sloop en nieuwbouw bij herstructureringsprojecten nemen vaak meer tijd in beslag dan de in de Leegstandwet opgenomen periode van maximaal 3 jaar.

Uit de landelijke inventarisatie van korte termijn oplossingen blijkt het belang van dergelijke vormen van verhuur voor de opvang van de tekorten. Het bieden van de mogelijkheid om de huidige periode van 3 jaar met 2 jaar te verlengen zou wat dat betreft een verbetering betekenen.

Ook wat betreft deze mogelijkheid zal ik, met inachtneming van de verschillende belangen, met het ministerie van Justitie een voorstel in procedure brengen.

- *Herinvoering huursubsidie voor onzelfstandige eenheden*
Alvorens op de wenselijkheid en haalbaarheid van dit voorstel in te gaan wil ik er op wijzen dat de inspanning die het rijk bereid zou zijn te leveren afgezet moet worden tegen de huidige situatie op dit specifieke onderdeel van de woningmarkt. Het voorstel tot herinvoering van huursubsidie voor onzelfstandige wooneenheden kan niet los worden gezien van de problematiek om de exploitatie van deze woonvorm rond te krijgen. Dat de sector als geheel hiervoor een verantwoordelijkheid heeft, is een standpunt dat ik al eerder in uw Kamer heb aangegeven. Terecht komt de werkgroep dan ook met voorstellen om bepaalde vormen van collegiale financiering mogelijk te maken.

Een uitbreiding van de huursubsidie voor onzelfstandige woonruimte ten behoeve van studenten heb ik zorgvuldig tegen het licht gehouden. Ik ben tot de conclusie gekomen dat (her)invoering van huursubsidie voor studentencomplexen niet wenselijk is. De belangrijkste argumenten tegen de voorgestelde herinvoering van huursubsidie voor onzelfstandige studenteneenheden zijn:

- In het rapport van de werkgroep «Studeren op kamers in Utrecht» wordt verondersteld dat alleen met huursubsidie nieuwbouw van onzelfstandige studenteneenheden mogelijk is. In dat geval vormen de

huursubsidie en de investeringsdiscussie twee zijden van dezelfde medaille. Bij invoering van huursubsidie lijkt het waarschijnlijk dat elke student als huurder van een onzelfstandige studenteneenheid de volledige huur boven de minimumnormhuur vergoed zou krijgen. Het pleidooi van de werkgroep lijkt dan ook meer ingegeven vanuit exploitatie-overwegingen dan vanuit betaalbaarheidsoverwegingen. De voorgestelde huursubsidie heeft daardoor veel weg van een verkapte objectsubsidie om de bouw van onzelfstandige eenheden te stimuleren (wegsubsiëren van de onrendabele top).

- Er wordt door verhuurders naar voren gebracht dat momenteel nieuwbouw van studentenhuysvesting alleen nog plaatsvindt in de vorm van zelfstandige eenheden, omdat hiervoor wel huursubsidie mogelijk is. Gelet op de toekomstwaarde van deze zelfstandige eenheden acht ik dit niet per definitie een ongewenste ontwikkeling. Zelfstandige eenheden passen beter in de tendens naar meer kwaliteit en privacy, hebben een grotere toekomstwaarde en zijn ook goed te gebruiken voor andere groepen huurders.
- Ik acht het breed openstellen van alle vormen van onzelfstandige woonruimten voor huursubsidie ongewenst, onder meer vanwege de ondoorzichtigheid van de markt voor kamerverhuur en de kwaliteit van de woonruimten. Dit nog afgezien van de budgettaire consequenties van een dergelijke maatregel, als ook de toename van de administratieve lasten (grote verhuisgeneigdheid doelgroep, moeilijke controleerbaarheid van huurprijzen, inkomens, bewoningssituatie etc.). Bovendien acht ik de rechtsongelijkheid ten opzichte van andere groepen huurders respectievelijk andere categorieën verhuurders van onzelfstandige woonruimten en de daaruit voortvloeiende precedentwerking echter groot. Een vergelijking met de wel voor huursubsidie in aanmerking komende complexen voor begeleid wonen gaat hierbij mank.
- In het rapport van de werkgroep wordt verondersteld dat met huursubsidie voor onzelfstandige eenheden twee maal zoveel onzelfstandige woningen kunnen worden gerealiseerd als zelfstandige woningen en dat daarmee het beslag op de huursubsidie zal afnemen. Hierbij wordt uitgegaan van een 1 op 1 substitutie. Het is echter nog zeer de vraag of een dergelijke substitutie zich volledig zou voordoen.

Gelet op deze argumenten ben ik dan ook van mening dat herinvoering van huursubsidie van onzelfstandige eenheden ten behoeve van studentenhuysvesting geen gewenste ontwikkeling is.

Ik kom dan ook tot de conclusie dat voor de oplossing van dit exploitatieprobleem, dat breder is dan enkel de studentenhuysvesting, in eerste instantie gekeken moet worden naar vormen van collegiale financiering binnen de sociale sector zelf, die als totaal over voldoende financiële middelen beschikt.

- *Collegiale financiering*

Dat voor het oplossen van de tekorten aan studentenhuysvesting ook van andere corporaties het nodige verwacht mag worden heb ik reeds aangegeven. Initiatieven om collegiale financiering meer handen en voeten te geven juich ik dan ook toe. Het voorstel uit de pilot Utrecht inzake deelnames in de vorm van een Commanditaire Vennootschap als nieuw model voor collegiale financiering is zo'n initiatief. Mijn voornemen is daarom om, overeenkomstig het voorstel van de werkgroep, de mogelijkheden voor deze vorm van collegiale financiering nader uit te werken. Ik vind, los hiervan, dat corporaties de voorliggende opgaven actief moeten oppakken. Ik zal daarom, gegeven de opgaven in de verschillende gemeenten, het gesprek aangaan met betrokken corporaties om te komen tot concrete afspraken over collegiale financiering, zodat tekorten zo snel mogelijk kunnen worden weggewerkt. Tegelijkertijd zal ik een klemmend appèl op de regierol van de betrokken gemeenten blijven doen.

Om partijen op hun prestaties te kunnen aanspreken, zal ik de voortgang in de realisatie van studenteneenheden jaarlijks monitoren.

6. Implementatie traject

Ik heb in paragraaf 5 mijn voornemens uiteengezet. Het is mijn streven om deze voornemens zo spoedig mogelijk in ontwerp-regelgeving te vertalen. De concrete uitwerking en invulling zal plaats vinden in overleg met de betrokken organisaties van gemeenten, instellingen, verhuurders en huurders.

Voorts zal ik de ontwikkelingen in vraag en aanbod van de studentenhuisvesting (en starters op de woningmarkt) nauwgezet volgen, en waar nodig, partijen aanspreken op hun verantwoordelijkheden.

Ik hoop u hier mee voldoende te hebben geïnformeerd.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
J. W. Remkes