

Ir P.F.C. Jansen

Wethouder Wonen, Ruimtelijke Ordening, Vastgoed,
Dierenwelzijn, Sport, Wijk Zuidwest
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 030 – 286 11 12
www.utrecht.nl /twitter @PaulusJansenSP

Leden van de commissie Stad & Ruimte

Behandeld door	Ellen van Beckhoven, Marlies van Lijden en Linda Poelman	Datum	2 december 2015
Doorkiesnummer	030 – 286 44 05	Ons kenmerk	15.512526
E-mail	e.van.beckhoven@utrecht.nl	Onderwerp	Voortgang Actieplan
Bijlage(n)	1. Overzicht gerealiseerde en geplande projecten 2. Halfjaarrapportage Huurteam Utrecht		Studentenhuisvesting Utrecht
Uw kenmerk		Verzonden	

Geachte commissieleden,

Tijdens de bespreking van de voortgang van het Actieplan Studentenhuisvesting Utrecht (ASU) in uw commissie op 9 april jl. heb ik toegezegd u halfjaarlijks te informeren. Doel van het ASU uit 2012 is het vergroten van het aanbod studentenhuisvesting in de stad, via nieuwbouw, transformatie van bestaand vastgoed en tijdelijke verhuur in te slopen woningen. Naast informatie over ontwikkelingen op het gebied van de kwantiteit (ontwikkelingen in vraag en aanbod), wordt in deze brief aandacht besteed aan toezicht op gebruik en kwaliteit (o.a. aanpak huisjesmelkers). Daarbij worden ook de activiteiten en resultaten van het Huurteam Utrecht betrokken. Door deze onderwerpen te bundelen, ontstaat een integrale analyse, waarbij kan worden gestuurd op kwantiteit én kwaliteit.

Naast nieuwbouw en transformatie worden ook kamers toegevoegd via kamergewijze verhuur in de reguliere woningvoorraad (omzetten). Onlangs is uw commissie uitgebreid geïnformeerd over de voorstellen voor het aanscherpen van het beleid. In deze brief wordt daarop dan ook niet uitgebreid ingegaan.

Kwantiteit: ontwikkelingen in vraag en aanbod*Vraag naar kamers*

Begin oktober verscheen de landelijke monitor studentenhuisvesting [‘Wonen als Student’](#) (Kences, 2015), met daarin de actuele cijfers over de behoefte aan studentenhuisvesting en de prognose tot 2023. 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 wonen.¹ Daarnaast is er nog altijd een grote groep die niet in de stad woont, maar dat wel graag zou willen. Momenteel bestaat die groep uit 8.300 studenten (ter vergelijking, Amsterdam heeft een tekort van 7.700 eenheden). Net als vorig jaar, heeft Utrecht hiermee de relatief hoogste spanning op de kamermarkt van alle studentensteden. Het huidige tekort is een toename ten opzichte van voorgaande jaren; in 2014 was

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

Datum 2 december 2015

het tekort 5.700 en in 2013 was sprake van een tekort van 6.800 eenheden. Afhankelijk van de gevolgen van de invoering van het studievoorschot wordt voor 2022 een tekort verwacht dat varieert tussen 7.920 en 5.230 studenteneenheden (Apollo 2015, Kences). Deze aantallen zijn gebaseerd op twee scenario's: het Trendscenario representeert de bovengrens en het Studievoorschot-scenario de ondergrens. Uitgangspunt van het Studievoorschot-scenario is dat het aandeel studenten dat op kamers gaat wonen afneemt, vooral bij jongere studenten.

De toename van het kamertekort sluit niet aan bij onze bevindingen en ervaringen. De onderzoeksmethodes zijn bijvoorbeeld niet veranderd, het aantal studenten is niet substantieel toegenomen en er zijn geen grote tijdelijke projecten afgelopen. Ook krijgen wij geen signalen van organisaties als Vidijs 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 dit 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.

Productie

In de bijlage vindt u een overzicht met de meest actuele stand van zaken van gerealiseerde en geplande projecten van studenteneenheden, en ontwikkelingen van de tijdelijke verhuur van sloopwoningen. Het overzicht laat zien dat het aantal kamers in Utrecht tussen 2010 en oktober 2015 is toegenomen met ca. 2.413. De nadruk ligt op projecten waarbij onzelfstandige eenheden zijn gerealiseerd (87%), toevoegingen d.m.v. transformatie (68%), en tijdelijke of semi permanente ontwikkelingen (59%), zoals de tijdelijke transformatie van het voormalige provinciehuis, en het pand aan de Ravellaan 96. Een grote nieuwbouwontwikkeling die onlangs is opgeleverd is Johanna, op de Uithof. Daar zijn 655 permanente eenheden gerealiseerd. Naast toevoegingen via nieuwbouw en transformatie worden er ook kamers toegevoegd via het omzetten van reguliere woonruimte. Tussen 2010 en oktober 2015 zijn er 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. Tot en met 2018 wordt in Utrecht gestart met de bouw van ca. 3.813 eenheden. De projecten zijn nu in voorbereiding. Anders dan bij het aantal toegevoegde eenheden, ligt de nadruk bij de projecten nu op nieuwbouw en permanente toevoegingen. Denk bijvoorbeeld aan de nieuwbouw in Centrum Overvecht, waar ca. 800 onzelfstandige eenheden worden gerealiseerd, en de ontwikkelingen op de KPN Campus / De Kwekerij (ca. 540 eenheden). Naast deze projecten zijn er nog verschillende initiatieven in voorbereiding, waarmee het aantal in de toekomst dus nog zal toenemen (in totaal met ca. 2.800 eenheden). Het initiatief voor de campus aan Archimedeslaan 16 is hiervan een voorbeeld. Voor deze initiatieven wordt een startdocument voorbereid.

Datum 2 december 2015

Samenwerking met stakeholders intensiveren

Met de geplande start bouw van ca. 3.813 eenheden en de initiatieven die nog verder worden uitgewerkt, kan het kamertekort de komende vijf jaar afnemen en kan de positieve trend die de afgelopen jaren was ingezet weer worden voortgezet.

Van belang hierbij is dat de geplande aantallen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. Focus op het faciliteren van de totstandkoming van de projecten blijft dan ook een belangrijk aandachtspunt in de aanpak, bijvoorbeeld door het in beeld brengen van belemmeringen die daarbij spelen. Eén van de belemmeringen die de afgelopen periode zichtbaar lijkt te worden, is een afname van de investeringsbereidheid in studenteneenheden. Het vinden van een investeerder blijkt minder vanzelfsprekend dan een aantal jaar geleden. Dit heeft onder andere te maken met de aantrekkelijke markt, waardoor investeren in andere segmenten weer aantrekkelijker wordt. Naast investeringsbereidheid is maatschappelijk draagvlak voor projecten een belemmering. Utrecht wil een studentenstad zijn en blijven, maar het blijkt lastig om geschikte locaties te vinden voor het realiseren van studenteneenheden. Denk bijvoorbeeld aan de zoektocht naar een nieuwe locatie voor de spaceboxen van de SSH.

Het in beeld brengen en zo mogelijk wegnemen van belemmeringen is onderwerp van gesprek met stakeholders. Tijdens een bijeenkomst op 4 november jl. heeft de gemeente met o.a. ontwikkelaars, studentenhuisvesters, en –vertegenwoordigers stilgestaan bij de nieuwe cijfers rond vraag en aanbod. Ook zijn kansen voor studentenhuisvesting in de toekomst verkend. Kansen op het gebied van vernieuwende woonconcepten, voorwaarden voor locaties, rollen van de verschillende partijen. De komende periode worden deze en mogelijk andere thema's verder uitgewerkt, en bekijken we hoe we samen met marktpartijen kunnen aansluiten bij de groei van de stad naar 400.000 inwoners. Aan welke producten is behoefte, op welke locaties?

Kwaliteit: toezicht op gebruik en kwaliteit (o.a. aanpak huisjesmelkers)

Door het vergroten van het aanbod door nieuwbouw en transformatie ontstaat een evenwichtiger situatie op de kamermarkt. Dit heeft ook positieve gevolgen voor de kwaliteit van studentenhuisvesting. Als de druk op de kamermarkt afneemt, wordt het aanbod van malafide verhuurders immers minder aantrekkelijk.

Een veilige en kwalitatief goede woon- en leefomgeving is één van de speerpunten van ons College. Daarbij is veel aandacht voor de aanpak van malafide pandeigenaren en huisjesmelkers die stelselmatig en bewust wet- en regelgeving negeren of overtreden, hun onderhoudsverplichting verwaarlozen, of bouwwerken opleveren zonder dat is voldaan aan de bouw/sloopvoorschriften. Bij het verhuren van woonruimte overtreden zij vaak ook de huurprijswetgeving en stellen ondeugdelijke contracten op.

Samen met het Huurteam zorgt de gemeente er voor dat er steeds meer grip ontstaat op de huisjesmelkersproblematiek. Juist door een aanpak op verschillende onderdelen van deze problematiek krijgen wij ondeugdelijke verhuurders eerder in beeld en kunnen wij hen eerder en effectiever aanpakken. Dit doen wij door inzet van ons reguliere toezicht op de kwaliteit en veiligheid van woningen, door de inzet van verscherpt toezicht bij misstanden, door het

Datum 2 december 2015

ondersteunen van huurders en door het delen van kennis, samenwerking en uitwisselen van informatie met andere instanties. Deze onderdelen licht ik hieronder toe.

Reguliere inzet

De capaciteit van het toezicht en handhaving (VTH) wordt ingezet conform de handhavingstrategie en het handhavingprogramma. Dit houdt in dat in ieder geval alle klachten en meldingen worden behandeld en dat alle bouw- of verbouwprojecten worden gecontroleerd op het bouwen conform vergunning.

Bij constatering van een overtreding kunnen diverse sancties worden opgelegd, zoals een last onder dwangsom of bestuursdwang. Sinds 30 juni 2015 kan het college bij (meerdere) overtredingen van de Woningwet ook een punitieve sanctie opleggen, te weten de bestuurlijke boete, en een pand uiteindelijk in beheer nemen of sluiten².

Specifieke inzet/aanpak huisjesmelkersproblematiek

Al een aantal jaren wordt – naast de hierboven beschreven reguliere inzet op gebruik en kwaliteit van woonruimte– extra inzet gepleegd op de huisjesmelkersproblematiek. Eind 2014 is hiervoor ook een speciaal meldpunt geopend. Daarnaast is voor een betere aanpak van deze problematiek meer samenwerking gezocht met andere gemeenten, wordt vertrouwelijke informatie gedeeld via een beveiligde site van het Regionaal Informatie en Expertisecentrum Midden Nederland (RIEC) en neemt Utrecht deel aan de landelijke Leerkring Woningwet.

Sinds dit jaar is de aanpak van huisjesmelkers ook onderdeel van de 'Aanpak Ondernemende Criminaliteit' waarvoor extra budget beschikbaar gesteld.

Meldpunt Huisjesmelkers

Via het eerder genoemde meldpunt Huisjesmelkers zijn in 2015 tot nu toe 18 meldingen ontvangen³. Het soort klachten betreft enerzijds klachten over de huurprijs, contractuele aspecten en intimidatie. Deze klachten zijn doorgezet naar het Huurteam Utrecht, dat door de gemeente hiervoor wordt ingezet. Voor de resultaten van het Huurteam verwijs ik u graag naar de informatie hierover verderop in deze brief. Anderzijds zijn er klachten over de staat van onderhoud van de panden, brandveiligheid, leefmilieu, overlast en illegale kamerverhuur. Deze klachten worden afgehandeld door VTH. Vaak is het ook een combinatie van aspecten, waarbij VTH en het Huurteam zoveel mogelijk gezamenlijk optrekken.

Verscherpt toezicht

Er is een aantal panden waarop VTH al langere tijd verscherpt toezicht houdt. Dit gaat deels om panden die gemeld zijn via het meldpunt, maar betreft ook panden die al gedurende langere tijd speciale aandacht behoeven, zoals bijvoorbeeld de panden aan de Lomanlaan en de Zamenhofdreef/Gloriantdreef. Het betreft panden waar gedurende langere tijd verschillende en/of voortdurende overtredingen worden geconstateerd. Daarbij gaat het om illegaal gebruik, overlast,

² Zie hiervoor de Beleidsregel Bestuurlijke boete, beheerovername en sluiting op grond van de Woningwet van 31 juni 2015.

³ Hiervan hebben 11 meldingen betrekking op een kamer, 4 meldingen op een zelfstandige woning en van 3 meldingen geen adres bekend.

Datum 2 december 2015

overtredingen van de Woningwet, anders verbouwen dan vergund, achterstallig onderhoud, brandonveiligheid etc. VTH houdt deze panden zorgvuldig in de gaten en zorgt dat in ieder geval wordt voldaan aan de (minimale) eisen uit het Bouwbesluit voor o.a. brandveiligheid en dat er geen illegaal gebruik plaatsvindt.

Inmiddels zijn diverse sancties opgelegd, zoals dwangsommen (Zamenhofdreef) en een bouwstop (Lomanlaan). Bij nieuwe overtredingen van de Woningwet door dezelfde eigenaar kan ook gebruik gemaakt worden van de nieuwe instrumenten van de Woningwet, zoals de bestuurlijke boete.

De verwachting is dat de inzet van deze nieuwe instrumenten een afschrikwekkende werking zal hebben en de effectiviteit van de aanpak kan verhogen.

In 2016 zullen ook zogenaamde transitiepanden (kantoren die omgezet worden naar woningen) onder dit verscherpt toezicht worden gebracht.

Kwaliteit: Huurteam Utrecht, resultaten januari – juli 2015

Zoals eerder in deze brief aangegeven, is in Utrecht sinds 2010 een Huurteam actief. Het Huurteam Utrecht heeft als doel de huurprijs van kamers in de particuliere verhuur in Utrecht in overeenstemming te brengen met de huurprijswetgeving (puntensysteem). Op verzoek van de huurder wordt de kamer onderzocht, en getoetst op huurprijs, achterstallig onderhoud en gebreken. Ook wordt het huurcontract gecontroleerd. Indien knelpunten worden gesignaleerd gaat het Huurteam Utrecht namens de huurder in gesprek met de verhuurder en voert indien nodig namens de huurder een procedure bij de huurcommissie.

In eerste instantie was het Huurteam ingesteld op tijdelijke basis in de vorm van een pilot. Vanaf 1 januari 2012 is het Huurteam Utrecht op structurele basis werkzaam. Urbannerdam B.V. geeft uitvoering aan het project. Eind 2014 is het contract voor twee jaar verlengd. Daarin is een kleine uitbreiding van de doelgroep opgenomen; naast huurders van kamers in de particuliere sector biedt het Huurteam Utrecht sinds 2015 ook hulp aan huurders van kleine zelfstandige woningen.

In de bijlage vindt u de halfjaarrapportage over 2015, opgesteld door Urbannerdam B.V. De belangrijkste resultaten en verantwoording vindt u hieronder.

Resultaten

Door inzet van het Huurteam en de nauwe samenwerking met de aanpak huisjesmelkers, zoals eerder benoemd, is er een stevige basis ontstaan om malafide pandeigenaren aan te pakken. Door het delen van informatie zijn eigenaren in beeld en kan gericht actie worden ondernomen. Deze samenwerking zorgt ervoor dat de kwaliteit van studentenhuysvesting verbetert.

Resultaten meten we in aantallen woningopnamen, aantallen vervolgtrajecten met en zonder machtigingen aan het Huurteam Utrecht, aantallen procedures en de uiteindelijk gerealiseerde huurprijsverlaging. Ook is het aantal huurders in beeld dat na advies van het Huurteam Utrecht zelfstandig de confrontatie met de huisbaas aangaat.

Tot en met juli 2015 heeft het Huurteam Utrecht 295 woningopnamen gedaan bij 228 kamers en 67 zelfstandige wooneenheden. Er zijn 159 vervolgtrajecten geadviseerd, bestaande uit 379 procedures.

Ir P.F.C. Jansen

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

Datum 2 december 2015

Vergeleken met het jaar 2014 blijkt er een toename zichtbaar in het aantal metingen van zelfstandige woningen. Oorzaak hiervan is het grote aantal woningopnamen aan de Lomanlaan. Dit zijn overwegend zelfstandige eenheden.

De totaal te realiseren huurprijsverlaging die volgt uit in 2015 gestarte vervolgtrajecten is geschat op €272.315,-. De schatting van de totaal te realiseren huurprijsverlaging geldt alleen voor de procedures huurverlaging en toetsing. De mogelijke huurverlagingen uit de procedures onderhoud, servicekosten, all-in en toetsing met onderhoud zijn niet meegenomen in de schatting. Voor deze procedures is op voorhand niet goed in te schatten welke huurprijsverlagingen te realiseren zijn.

Zamenhofdreef, Gloriantdreef en Lomanlaan

Het Huurteam is op dit moment erg actief op drie locaties in de stad waar huurders samen een collectief hebben gevormd tegen hun verhuurder, vanwege te hoge huurprijzen en een verstoorde verhouding met de verhuurder.

Zamenhofdreef

In totaal zijn 70 procedures gestart voor de Zamenhofdreef. Op 23 oktober heeft de kantonrechter een uitspraak gedaan over 25 huurders. Het is tot een schikking gekomen waarbij huurders 70% van de teveel betaalde huur terugkrijgen en een lagere huurprijs gaan betalen.

Gloriantdreef

Aan de Gloriantdreef zijn tot nu toe 33 kamers opgemeten en 33 procedures geadviseerd. Hier bleek ook in alle gevallen de huurprijs te hoog te zijn. Na advies van het Huurteam hebben in totaal 28 huurders het Huurteam gemachtigd voor het starten van 30 vervolgprocedures. Voor de Gloriantdreef zijn ook de toetsingsprocedures, huurverlagings- en onderhoudsprocedures opgestart.

Lomanlaan

In de Lomanlaan zijn op dit moment 52 zelfstandige appartementen opgemeten, en er blijven nog steeds aanmeldingen van huurders binnenkomen. Van de 52 huurders die het Huurteam hebben benaderd, hebben inmiddels 47 huurders het Huurteam een machtiging gegeven voor het starten van een vervolgprocedure.

Financiële verantwoording

De prognose is dat het Huurteam Utrecht in 2015 meer woningopnamen zal doen dan vooraf is afgesproken. De toename van het aantal woningopnamen komt vooral door mond op mond reclame en door informatievoorziening aan de bewoners van de Lomanlaan (flyeren, informatiebijeenkomst in augustus 2015). Afgesproken is dat het Huurteam een maximum aantal van 80 woningopnamen extra kan doen in 2015. De extra kosten van €31.000 passen binnen het bedrag van € 250.000 dat maximaal beschikbaar is gesteld.

Ir P.F.C. Jansen

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

Datum 2 december 2015

Informatievoorziening

Met betrekking tot informatievoorziening aan studenten-huurders werkt de gemeente op diverse manieren samen met Studentenunie VIDUIS en het Huurteam Utrecht. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het subsidiëren van de website www.normalehuur.nl, de actieve benadering van studenten door het Huurteam, en de backoffice van het nieuwe meldpunt huisjesmelkers. Hiernaast zijn er informatiebijeenkomsten voor huurders op de Lomanlaan georganiseerd en heeft Viduis een subsidie gekregen om de huisbaas van het jaar 2015 uit te roepen. Overige manieren waarop wordt samengewerkt aan informatievoorziening kunt u teruglezen in de brief van 3 maart 2015 (kenmerk 15.501876).

Over de resultaten van het Huurteam Utrecht van het gehele jaar 2015 wordt u voor de zomer van 2016 geïnformeerd met de jaarverantwoording.

Ik hoop dat ik u met deze brief voldoende heb geïnformeerd over de voortgang van het Actieplan Studentenhuisvesting Utrecht.

Met vriendelijke groet,

Paulus Jansen

Wethouder Wonen, Ruimtelijke Ordening, Sport, Dierenwelzijn, vastgoed