

Vergaderjaar 2005–2006

29 707

Wijziging van artikel 274 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (teneinde doorstroming in voor studenten bestemde woonruimte te bevorderen)

Nr. 10

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 31 oktober 2005

Naar aanleiding van het plenaire debat over het wetsvoorstel «campus-contracten» (Handelingen II, vergaderjaar 2005–2006, nr. 12, blz. 715–722) heb ik aan Uw Kamer aangegeven op een aantal punten op korte termijn nadere informatie te verschaffen. Het betreft het verzoek van mevrouw Van Gent van de fractie van GroenLinks naar de (financiële) onderbouwing waarom huursubsidie voor onzelfstandige woonruimte niet aan de orde kan zijn en haar verzoek om informatie wat betreft het aantal ex-studenten dat na de studie niet doorstroomt. Ook ga ik in deze brief in op het amendement van de heer De Vries van de CDA-fractie over het uitsluiten van deeltijdstudenten. Daarnaast heb ik de heer Van Dam van de fractie van de PvdA beloofd nader in te gaan op zijn voorstel op studenten de verplichting te leggen om hun afstuderen door te geven aan de verhuurder, waarna zij dan vervolgens bijv. negen maanden de tijd zouden moeten krijgen om iets nieuws te vinden.

De verschillende argumenten waarom huursubsidie voor onzelfstandige woonruimte niet aan de orde kan zijn, zijn in de laatste jaren reeds diverse malen met Uw Kamer gewisseld. In de bijlage bij de brief d.d. 10 maart 2003 (Kamerstukken II 2002/03, 28 600 XI, nr. 95) heeft mijn voorganger, de toenmalige Minister Kamp, uitgebreid aangegeven dat e.e.a. tot een extra financieel beslag zal leiden, oplopend tot € 16,2 miljoen na vijf jaar, uitgaande van een inperking tot onzelfstandige woonruimten van toegelaten instellingen. Bij een ruimere toepassing, waarbij ook woonruimten van commerciële verhuurders worden betrokken, kan het budgettaire beslag aanzienlijk groter zijn, tot naar schatting € 70 mln. op termijn, blijkens mijn brief d.d. 25 juni 2003 (Kamerstukken II, 2002/03, 28 777, nr. 15). Daarnaast kleven er diverse zwaarwegende juridische haken en ogen aan het voorstel. Ik zou dan ook korthedshalve willen verwijzen naar de voormelde kamerstukken.

Momenteel is er wel enige aanvullende informatie beschikbaar van lokale studentenhuusvesters die reeds werken met de systematiek van het

campuscontract. Dan blijkt dat bij de meer populaire studentencomplexen in Delft sprake is van bewoning door ex-studenten van ongeveer 20% en dat bijvoorbeeld in Amsterdam bij diverse studentencomplexen de helft van de bewoners ouder is dan 27. Dit zijn duidelijke cijfers die met name aan de orde zijn in studentensteden met een gespannen woningmarkt. De invoering van dit wetsvoorstel biedt hiervoor een effectieve oplossing. Bovendien is het «campuscontract» een goede stimulans voor de samenwerking tussen onderwijsinstellingen en de studentenhuisvesters. Op deze wijze kunnen onderwijsinstellingen de garantie krijgen dat, wanneer zij locaties voor nieuwbouw ter beschikking stellen, deze nieuwbouw blijvend ten goede komt aan de huisvesting van studenten. Het wetsvoorstel heeft daarmee een duidelijke meerwaarde in het gehele pakket aan maatregelen om de situatie op het terrein van de studentenhuisvesting te verbeteren.

Ik plaats hier ook een aanvullende reactie op het amendement van de heer De Vries over het uitsluiten van deeltijdstudenten (Kamerstukken II 2005/06 29 707, nr.8). Ik heb tijdens het debat op 13 oktober al aangegeven dat ik daartegen ernstig bezwaar heb. In zijn algemeenheid kan het standpunt van het CDA onderschreven worden dat voltijdstudenten een andere categorie vormen dan deeltijdstudenten. Logischerwijs bewegen beide groepen zich meestal op andere onderdelen van de woningmarkt. Zo zijn er een flink aantal deeltijdstudenten met de beschikking over een volwaardige koopwoning en een gezinssituatie met kinderen. Voor voltijdstudenten is dit veel minder het geval. Er zijn echter zeer diverse redenen waarom een student besluit om tijdens zijn of haar opleiding over te stappen van voltijd naar deeltijd. Deze kunnen inderdaad financieel van aard zijn, maar ook persoonlijke omstandigheden betreffen (bijvoorbeeld gezondheidsproblemen of in de relatiesfeer). Het zekerstellen van huisvesting zal niet primair aan de orde zijn, mede omdat een deeltijdstudent geen recht heeft op studiefinanciering. Het is bovendien moeilijk te verteren dat de student die van voltijd op deeltijd moet overstappen gedwongen wordt zijn woning te ontruimen. De deeltijdstudent die graag met een campuscontract in een studentencomplex wil wonen, wordt met dit amendement in feite dubbel aangepakt. Denk aan de student die overdag in de horeca werkt of de secretaresse op een advocatenkantoor die 's avonds college volgt. Waarom zou die deeltijdstudent niet gelijk behandeld moeten worden met de voltijd student? Het onderscheid dient bovendien door de betrokken verhuurders verder ingevuld te worden, waardoor er extra administratieve lasten voor de betrokken organisaties zal ontstaan.

Als laatste kom ik toe aan het voorstel om studenten de verplichting op te leggen om hun afstuderen door te geven aan de verhuurder, waarna zij dan vervolgens bijv. negen maanden de tijd zouden moeten krijgen om iets nieuws te vinden. Dat voorkomt dat een student die zich in september heeft laten inschrijven, maar al in oktober afstudeert nog tot september volgend jaar recht op de studentenwoning houdt. De heer Van Dam heeft daarbij gesuggereerd dat verhuurders van studentenwoningen goede contacten hebben met de universiteiten en dat de lijst van afgestudeerden openbare informatie is. Hij heeft zich daarom afgevraagd of de universiteit niet elke keer de lijst van afstudeerders zou kunnen doorgeven aan de studentenhuisvesters die de woningen verhuren. Aldus wordt dan bereikt dat studenten allemaal ongeveer evenveel tijd krijgen om na hun afstuderen een nieuwe woning te zoeken. Ik heb tijdens voormeld debat al gezegd dat deze laatste wens mij aanspreekt. Nader onderzoek heeft mij evenwel geleerd dat zij niet goed is te verwezenlijken op grond van het volgende. De thans voorgestelde regeling moet makkelijk hanteerbaar zijn zowel voor de student, als voor de verhuurder, als voor de betrokken onderwijsinstellingen. Het verschaffen van een bewijs van inschrijving is

voor de universiteit geen extra last. Ook voor de verhuurders is het eisen ervan eenvoudig en het is ook een eenvoudige methode om vast te stellen of de student nog aan de onderwijsinstelling is verbonden. Bij het opgeven van de afstudeerdatum ligt dit geheel anders. De student kan dit eenvoudigweg nalaten. Het periodiek doorgeven van afstudeerdata door universiteiten is wel degelijk een extra last; niet alle onderwijsinstellingen zullen ook snel een lijst bij de hand hebben. Dat soort lijsten zijn ook voor tussentijdse wijziging vatbaar, zowel om redenen aan de kant van de student als om redenen aan de kant van de onderwijsinstelling. Het gaat immers om een toekomstige datum van afstuderen. Opgave door de onderwijsinstelling is dus alleen effectief als het bijvoorbeeld eens per maand gebeurt met opgave van eventuele mutaties in de vorige lijst. Het opvragen en controleren van dergelijke lijsten betekent ook voor de verhuurder een extra administratieve last, iets wat slecht past in het kabinetsbeleid, gericht op vermindering van dergelijke lasten. Te bedenken valt verder dat de afstudeerdatum wordt vastgesteld op verzoek van de student. Deze heeft het dus in de hand om, als hij zo lang mogelijk in de studentenwoning wil blijven zitten, die afstudeerdatum zo lang mogelijk uit te stellen, mogelijk tot het einde van het jaar waarvoor hij is ingeschreven. Niets belet hem intussen vast werk en een andere woning te zoeken. Kortom, de afstudeerdatum als «peilmoment» is geen objectief te bepalen moment.

Voor de studentenhuysvesters is het belangrijker dat het instrument voor doorstroming beschikbaar komt en zal men ook op basis van redelijkheid komen tot beëindiging van het campuscontract. Voor concrete gevallen kan dit betekenen dat de opzegtermijn kan variëren zonder dat dit tot onredelijke situaties leidt. Aanbieders van studentenhuysvesting kunnen met dit wetsvoorstel een zekere mate van doorstroming garanderen, zodat jongere jaars studenten ook redelijke kansen hebben op woonruimte tijdens hun studie. In het plenaire debat kwam duidelijk naar voren dat de periode voor ex-studenten om vervangende woonruimte te vinden een belangrijk aandachtspunt vormt. Het wetsvoorstel biedt hierin een ondergrens van zeker zes maanden die zeer redelijk is. In de praktijk zal zelfs eerder een langere periode gelden.

De Minister van Volkshuysvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
S. M. Dekker