



Utrecht, 25 juni 2012

Betreft: SKW-certificaat

Geachte wethouder Isabella,

De Utrechtse woningmarkt staat onder druk. In alle segmenten is dit te merken, maar het duidelijkst merkbaar is dit voor de studenten. Het gebrek aan beschikbare studentenkamers zorgt voor lange wachtlijsten, voor een stagnatie in de doorstroming van student- naar starterwoningen en voor een slechtere verbondenheid van studenten aan de stad. Ook de kwaliteit van huisvesting komt zo in het geding, omdat het voor verhuurders aantrekkelijker wordt om zich niet meer aan de regels te houden die de gemeente heeft aangesteld. Dit is niet alleen nadelig voor de studenten, maar ook zeker voor de stad, aangezien deze afname in kwaliteit vaak ook een daling in de leefbaarheid veroorzaakt.

Gezien de huidige woningnood, vindt VIDIUS het huidige omzettingbeleid ten opzichte van verhuurders verouderd. VIDIUS studentenunie is van mening dat een goede aanvulling op het huidige omzettingbeleid, een koppeling met het SKW-certificaat voor studentenhuisvesting is. We waren dan ook zeer verheugd om van u te vernemen dat het Keurmerk tot de top tien van de Utrechtse LAS-plannen behoort<sup>1</sup>. Ook hebt u onderkend, in de notitie over de praktische uitvoering van het LAS in Utrecht, dat het beste voor de stad Utrecht is als in de komende jaren 9000 studentenwoningen erbij worden gecreëerd.

Aangezien het beste voor studenten is – en voor de reputatie van Utrecht op het gebied van studentenhuisvesting – als de kwalitatieve huisvesting hand in hand gaat met de kwantitatieve groei, achten we het keurmerk een goed alternatief op het huidige omzettingbeleid. Deze aanbeveling wordt mede gebaseerd op argumenten van Vastgoed Belang en het Toekomstrapport Studentenhuisvesting van de commissie Hooimeijer uit 2009.

Om verder uiteen te zetten waarom wij toekomst zien in een Keurmerk, durven VIDIUS te stellen dat er momenteel een stagnatie of vermindering plaats vindt in het aanbod van particuliere studentenkamers. Een hoofdreden die Vastgoed Belang hiervoor aandraagt, is het omzetting- en splitsingbeleid welke de gemeente verscherpt handhaaft sinds 2007. Vastgoed Belang stelt dat dit beleid de goede verhuurders bestraft door, naast de hoge WOZ-waarde van het huis, ook nog boetes en een vergunning op te leggen. Deze regeling zorgt ervoor dat verhuurders moeite hebben om rendement uit hun investering te halen. Een effect hiervan is dat dit vervolgens door vele verhuurders weer wordt verhaald op de studenten. In sommige gevallen wordt de student belemmerd zich in te schrijven bij de gemeente, waardoor de uitwonende beurs niet kan worden aangevraagd. In andere gevallen wordt een exorbitante huurprijs gevraagd van de student, zoals gebleken is uit het artikel van de Volkskrant op 19 juni<sup>2</sup>. Zowel Vastgoed Belang als VIDIUS studentenunie onderschrijven deze problematiek.

Slecht verhuurgedrag wordt blijkbaar door een dergelijk beleid in de hand gewerkt. Ondanks dat het beleid sinds kort weer is versoepeld komen nog geregeld klachten binnen bij de VIDIUS Rechtshulp over dergelijke misstanden. Wij zijn ons ervan bewust dat juist om deze reden het Huurteam Utrecht is aangesteld. Hier zijn we dan ook zeer tevreden over. Echter zien wij liever dat die zich bezig kunnen houden met echte huisjesmelkers en dat de verhuurders, die zich 'misdragen'

---

<sup>1</sup> De commissiebrief 'stand van zaken studentenhuisvesting' op 19 juni 2012.

<sup>2</sup> <http://www.volkskrant.nl/vk/nl/2686/Binnenland/article/detail/3273193/2012/06/19/Studentenkamers-flink-duurder-geworden.dhtml>

door de effecten van het omzettingbeleid, hiervan los staan. Zogezegd het kaf van het koren scheiden en ervoor te zorgen dat de zware misdragingen worden aangepakt door het Huurteam.

Al in 2009 is door de commissie Hooimeijer in het Toekomstrapport Studentenhuisvesting de aanbeveling gedaan om het omzetting- en splitsingbeleid te koppelen aan een keurmerk. VIDUIS Studentenunie is daar groot voorstander van, en zou graag met u in gesprek gaan over de mogelijkheden daartoe en de invulling van het keurmerk. Hieronder zet ik voor u de voordelen van een Keurmerk uiteen.

Om te beginnen is het grootste voordeel van het keurmerk dat de gemeente de leefbaarheid van de stad en wijken veel scherper kan laten controleren en reguleren: alleen fatsoenlijke verhuurders komen in aanmerking voor een keurmerk. De verhuurder krijgt pas een SKW-certificaat wanneer hij aan alle gestelde eisen voldoet. In compensatie voor de kosten die een verhuurder maakt om een pand op niveau te verbouwen, krijgt hij een tijdelijke vrijstelling van de vergunning. Het huidige omzetting- en splitsingbeleid blijft hierbij in essentie overeind, maar er wordt met dit keurmerk ingezet op het stimuleren van goed gedrag in plaats van repressie bij voorbaat.

Daarnaast wordt de samenhang van een wijk of buurt vergroot, want op plaatsen waar de overlast aantoonbaar groot is door het aantal onzelfstandige woningen dat daar staat, kan de gemeente zich het recht behouden om een omzetvergunning te weigeren. Daarmee behoudt de gemeente de mogelijkheid om het aantal studentenwoningen te reguleren en rekening te houden met de sentimenten van andere bewoners van de straat. Dit moet echter wel gebeuren op basis van concrete, transparante criteria waarbij geen willekeur mag plaatsvinden. Zo krijgen de buurtbewoners in zekere mate inspraak op de wijk die samengesteld wordt.

Een ander voordeel is dat de financiële drempel voor investeerders – waarvan Vastgoed Belang aangeeft dat verhuurders die voelen in het omzettingbeleid – verlaagd wordt, zodat zij weer willen investeren in studentenhuisvesting in de stad Utrecht. Zo zal de stad Utrecht nog aantrekkelijker worden voor studenten, aangezien zij met een vergroot aanbod studentenkamers weer vertrouwen krijgen in het zoeken naar een kamer. Als de wachttijden en het proces van zoeken naar een kamer korter worden, zullen meer studenten in Utrecht een kamer vinden. Zoals is gebleken uit het LAS, besteden studenten 25.000 euro per jaar in Utrecht. Deze inwoners van Utrecht hebben de stad dus zeker iets te bieden, vooral wanneer de stad hen wil huisvesten en zij zullen dit niet vergeten wanneer zij van studenten groeien naar starters en jonge gezinnen. VIDUIS studentenunie ziet graag dat de stad haar aantrekkingskracht op studenten behoudt en bevordert.

De kosten van het Keurmerk betalen de verhuurders zelf, evenals de verbouwingen die nodig zijn om aan de gestelde eisen te voldoen. Ter compensatie hiervoor krijgen zij voor een bepaalde tijd een ontheffing van het omzettingsbeleid. Voor de periodieke controles van SKW moeten de verhuurders zelf betalen en wanneer zij niet (meer) voldoen aan de kwaliteitseisen, dan kan hen de ontheffing onzegd worden. Zo wordt slecht gedrag gestraft en raken de goede verhuurders niet ontmoedigd.

Om kort samen te vatten wat de vorige alinea's behelsden, geeft het Toekomstrapport van de commissie Hooimeijer het volgende advies aan de gemeente. De commissie stelt voor om verhuurders die houder zijn van het SKW-certificaat voor onzelfstandige woonruimte voor wat betreft de woonruimte(n) waarvoor hen het certificaat is verstrekt, automatisch een omzettingsvergunning te verlenen en die woonruimte(n) tevens automatisch op te nemen in het register van meldingen op grond van het Gebruiksbesluit (sinds kort opgenomen in het bouwbesluit). Daarbij behoudt de gemeente de mogelijkheid tot het weigeren van afgifte van een omzettingsvergunning op basis van transparante leefbaarheidcriteria. VIDUIS studentenunie sluit zich volledig bij dit advies van de commissie aan.

Over de praktische invulling van het eisen-pakket en de gezamenlijke voorwaarden waardoor het Keurmerk tot stand kan komen, lijkt het ons wat voorbarig om dit volledig te specificeren. VIDUIS wil de gemeente en de wethouder alle ruimte laten, om het Keurmerk zo Utrecht-specifiek te maken.

Een ander groot voordeel is dat elk leefbaarheid-criterium namelijk eraan verbonden kan worden, dus de gemeente houdt met het opdrachtgeverschap voldoende inzicht op de verhuurders die het certificaat krijgen. Ook kan de gemeente op deze manier eisen stellen aan méér dan alleen de brandveiligheid en de leefbaarheid van een pand. In het Keurmerk zouden bijvoorbeeld de volgende eisen opgenomen kunnen worden:

Minimumeisen aan de afmetingen en aan de voorzieningen van een studentenhuis. Het zal het woongenot van de student en hun belevenis van Utrecht alleen maar ten goede komen, als zij niet als legbatterijkippen in een kooitje zitten. Daarnaast kan in het certificaat worden opgenomen dat bepaalde eisen gesteld worden aan het beheer, zoals de hygiëne van het pand of de controle op huurders, dat zij geen overlast veroorzaken voor de buurt. Bovendien kan de gemeente op deze manier ook eisen stellen aan de interne kwaliteitszorg, aan het kwaliteitsbeleid en aan het kwaliteitssysteem van de uitvoerende partij SKW. De gemeente kan – door deze certificering en controles uit te besteden – zich gaan oriënteren op andere grote knelpunten in de stad.

We hopen u met bovenstaande voldoende te hebben overtuigd van de wenselijkheid van het SKW certificaat. VIDUIS studentenunie, Vastgoed Belang en SKW certificering hebben daarbij er vertrouwen in dat gesprekken met de wethouder ertoe zullen leiden dat we op een constructieve manier tot een eisen-pakket voor het Keurmerk zullen komen. We stellen daarom voor dat wanneer het Keurmerk ingesteld wordt, er jaarlijks een evaluatie en reflectie moment komt tussen de gemeente, Vastgoed Belang en VIDUIS komt over de voortgang van dit project. SKW zal zelf periodiek de verhuurders controleren of zij nog steeds voldoen aan de criteria van het Keurmerk, zodat de gemeente deze controles niet meer zelf hoeft uit te voeren. Het Huurteam Utrecht kan dan ingeschakeld worden ter inspectie van de verhuurders die zich niet hebben verbonden aan dit Keurmerk of op een andere manier excessief hun huurders uitbuiten of bedreigen.

Het Keurmerk en de koppeling met het omzettingbeleid zal dus zowel zorgen voor kwalitatieve als kwantitatieve groei van het aanbod studentenwoningen in de stad Utrecht. De kwantiteit zal stijgen, omdat de ontheffing van het omzettingbeleid verhuurders zal lokken om weer in studentenhuisvesting in Utrecht te gaan investeren. De algehele leefbaarheid van de stad zal omhoog gaan doordat huisbazen het exterieur moeten onderhouden, evenals dat er strenge eisen gesteld worden aan de inrichting en brandveiligheid van de woningen. Bovendien zullen de verhuurders gecontroleerd worden op hun naleving van het WWS, waardoor studenten niet langer uit (woning)nood gedwongen worden om een onaanvaardbaar hoge huurprijs te betalen. Het Keurmerk zal ervoor gaan zorgen dat Utrecht weer beschikbaar wordt voor iedereen die in Utrecht studeert en we willen dit graag met u, meneer de wethouder, gaan realiseren.

Ik zie graag uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet, namens VIDUIS studentenunie,  
Helene Phoa

Portefeuillehouder gemeentezaken