

HOUSING for
International Students



Er zijn *gigantische* problemen op de woningmarkt in Nederland. De huren stijgen, het aantal aangeboden woningen daalt en steeds meer woningen zijn in bezit van beleggers. Studenten worden hier al helemaal hard door geraakt. Door het schrijnende tekort aan kamers bij studenten woningcorporaties (*soms tot 100 reacties per kamer!*) worden studenten naar de particuliere woningmarkt gedreven. Internationale studenten hebben het vaak nog *moeilijker*, ze worden hierheen gelokt door de universiteit met verkooppraatjes, glimmende brochures en prachtige beloftes om hun studie in Nederland voort te zetten. Als zij eenmaal hier zijn krijgen zij in vele gevallen een kamer voor een jaar aangeboden, waarna verwacht wordt dat zij een netwerk hebben opgebouwd om zelf een kamer te vinden en hun tijdelijke huurcontract afloopt. De realiteit leert echter dat er op de particuliere markt bij het merendeel van de advertenties 'no internationals' staat, waardoor deze studenten tussen wal en schip stranden. Voor dit probleem moet natuurlijk een oplossing komen, aangezien de huidige situatie waar studenten in tentjes slapen, bij vrienden op de bank of in een airbnb niet houdbaar is.

Omvang Studenten

In Nijmegen woonden er in 2017 zo'n **3300** internationale studenten, terwijl Arnhem rond die tijd **1390** internationals huisvestte. Studenten in Nijmegen huren voor **34%** bij SSH&, **6%** bij andere corporaties en **50%** op de particuliere markt. Er is een toename aan uitwonende studenten en deze groeiende studentenpopulatie vraagt voor een adequaat woningaanbod. SSH& gaf aan dat ze hun woningaanbod gaan vergroten door **1200** woningen bij te bouwen in samenwerking met de Gemeente. Deze zijn in 2030 af, maar kunnen de hoge nood voor meer studentenkamers niet opvangen. Het grote tekort op de woningmarkt wordt door meerdere factoren veroorzaakt en worden in de komende alinea toegelicht.

Krapte op de Woningmarkt

Op landelijk niveau zijn wetten aangenomen waardoor marktwerking wordt bevordert bij het kopen en verhuren van vastgoed. Hierdoor koopt een kleine groep investeerders en bedrijven panden op met als doel die te verhuren voor eigen gewin in de private sector. Als gevolg kunnen steeds meer mensen de stijgende huis- en huurprijzen moeilijker betalen, omdat een groot gedeelte van hun inkomen naar huisvesting gaat. Hierdoor wordt het ook lastiger voor afgestudeerde studenten om uit hun oude studentenhuus te vertrekken, waardoor een deel van de studentenkamers bezet blijft voor de huidige generatie studenten.

Door zowel speculatie als leegstand kunnen prijzen worden opgedreven. Door panden massaal op te kopen, krijgen particuliere investeerders en bedrijven veel zeggenschap over huisvesting, met stijgende prijzen als gevolg. In Nijmegen is Ton Hendriks een belangrijke naam bij het uitvoeren van zulke praktijken. De leegstand wordt door de gemeente Nijmegen onderbouwd met het concept "frictieleegstand" die nodig is "om de markt te laten functioneren". Verder is er een motie aangenomen rondom verkamering van woningen in Nijmegen. De anti-verkamering maatregel

zal direct zorgen dat de druk op de Nijmeegse woningmarkt nog verder oploopt. In de praktijk zijn voorlopig de enige structurele wegen om meer studentenkamers realiseren via de SSH& of de particuliere woningmarkt. Doordat het moeilijker wordt gemaakt om een vergunning aan te vragen voor het verkameren van een pand, komen er in de praktijk nauwelijks nog studentenkamers bij op de particuliere markt. Hoewel het goed is dat huizen niet meer worden opgekocht en, hebben studenten hier precies niks aan. Doordat er minder kamers bij komen, en het aantal studenten blijft groeien, zullen er meer mensen geen woonruimte kunnen vinden.

Discriminatie en Short Stay Contracten

Naast de krapte op de woningmarkt ondervinden internationals nog meer problemen zoals *discriminatie* en de *short stay contracten*. De studenten die via de HAN en de RU een kamer vinden, komen voor het grootste gedeelte bij SSH& short-stay woningen terecht. Een short-stay contract betekent dat de huurder voor bepaalde tijd, in dit geval een of twee semesters, een huurcontract afsluit. Deze contractvorm biedt geen mogelijkheid aan de huurder om tussentijds op te zeggen. De studenten die buiten de onderwijsinstellingen een kamer vinden, komen in het reguliere aanbod van de SSH& terecht of vinden huisvesting bij een particuliere verhuurder. Omdat studenten niet de optie het contract tussentijds op te zeggen, waardoor zij verplicht zijn pas in juli/augustus naar een kamer op de particuliere markt te zoeken. Juist deze maanden zijn erg druk, en veel Nederlandse studenten proberen eveneens een kamer te bemachtigen op de *overspannen* particuliere huurmarkt. Het alternatief is enkele maanden *dubbele* huur dragen anders komen ze op straat te staan. Omdat de contracten niet tussentijds opzegbaar zijn, studenten daarna moeten plaatsmaken voor een nieuw cohort woningzoekenden en studenten geen verdere hulp vanuit onderwijsinstellingen of de SSH& ontvangen bij het vinden van een nieuwe kamer, kunnen we stellen dat het short-stay product dakloosheid in de hand werkt.

De communicatie rondom de huisvestingsproblemen vanuit RU en de HAN zijn ook niet altijd realistisch genoeg. Op de website van RU Housing team staat het volgende: "Unfortunately due to a country-wide housing crisis, we cannot guarantee that we can find a room for all students. We are limited to the number of rooms we have on offer. Due to this housing crisis it is also hard to find a room after the first year for the rest of your stay. We therefore strongly urge students to start looking for that second room early and use the full potential of their network while doing so." Hier zien we meteen het *kromme* van het beleid van de RU, aangezien internationale studenten worden aangemoedigd om op zoek te gaan naar een kamer in hun eigen netwerk. Vanwege de niet opzegbare short-stay contracten is dit advies dus waardeloos en wordt de verantwoordelijkheid van adequate huisvesting bij studenten zelf neergelegd, in plaats van de onderwijsinstellingen.

Daarnaast is er sprake van *discriminatie* die internationale studenten ondervinden op de woningmarkt. Om een kamer te krijgen moet er vaak gehospiteerd worden en hier moet je voor uitgenodigd worden. Dit is het gevolg van het *coöptatierecht*, waarin huurders het recht hebben om hun eigen huisgenoot te kiezen. Dit is een belangrijk recht omdat dit studenten in staat stelt iemand te kiezen die bij het huis past. Jammer genoeg vallen hierdoor internationale studenten vaak buiten de boot vanwege hun, voor Nederlandse studenten, andere cultuur of omdat Nederlandse studenten liever alleen Nederlands spreken thuis. Helaas komt het vaak voor dat er op sites zoals kamernet of facebook, in de beschrijving van het studentenhuis, iets staat als 'no internationals'.

Marktwerving in het Hoger Onderwijs

Sinds de jaren tachtig wordt het onderwijsbudget voor het hoger onderwijs verdeeld onder de universiteiten en hogescholen aan de hand van het *marktaandeel* in totale studenten en diploma's. Daarom zijn universiteiten sinds een aantal jaar bezig om internationale studenten aan te trekken. Het is een vrijwel onuitputbare bron van studenten die het marktaandeel van deze universiteiten kan *vergroten*. Het nationale onderwijsbudget groeit

echter niet mee waardoor er een concurrentiestrijd tussen universiteiten en hogescholen ontstaat om hun financiering bestaansrecht. Aankomend collegejaar wordt er een landelijk groei verwacht van **14%** aan internationale studenten, die ook allemaal gehuisvest dienen te worden. Op dit moment zijn er **2.665** internationale studenten aan de RU. LMS 20-21 maakt de prognose dat het aantal internationale studenten (exclusief uitwisselingsstudenten) zal toenemen de komende jaren. De stijging van het aantal studenten komt niet uit de lucht vallen. De RU probeert studenten aan te trekken door middel van verschillende activiteiten zoals open dagen en advertenties. Ook is er een website genaamd 'why Radboud University'. Op de website is niks te vinden over de huisvestingsproblemen. Bovendien is het actief werven van internationale studenten een belangrijk punt in het RU Jaarplan 2022, daarbij wordt *inclusiviteit* als belangrijk punt genoemd. Door eerstejaars internationale studenten een kamer te garanderen komt de RU haar beloften na en kunnen de werving praatjes doorgaan. Maar zodra het tweede studiejaar begint wordt er vooral uit noodzaak gericht op het volgende cohort eerstejaars internationale studenten, *ten koste van de voorgaande generatie*.

Oplossingen

Het laatste onderdeel van dit pamflet zal een aantal oplossingen geven op de problemen die zijn beschreven in voorgaande alinea's. De woningcrisis is een complex vraagstuk, en valt niet met één nieuwe wet, maatregel of meldpunt op te lossen, daarvan is de Wooncoalitie zich ten zeerste bewust. Daarom is het belangrijker dat de aangedragen oplossingen niet als losse ideeën worden gezien, maar als onderdelen van een *groter geheel*.

Korte Termijn Oplossingen

Gratis noodopvang voor dakloze internationale studenten voor de aankomende introductieweek

Waar de SSH& zijn best doet om alle inkomende internationale studenten te

huisvesten bij aankomst in Nijmegen, is er nog altijd een groep internationals die in Nijmegen in feite dakloos is wanneer het collegejaar aanvangt. Om deze groep tegemoet te komen moeten de onderwijsinstellingen zorgen voor adequate en gratis noodopvang voor deze studenten om in ieder geval de eerste periode in Nijmegen te overbruggen.

Stop het actief werven van internationale studenten

Onder het mom van 'toegankelijkheid' en 'globalisering' worden studenten met ronkende beloftes en glimmende brochures naar Nederland gehaald, aangezien onderwijsinstellingen financieel baat hebben bij de komst van internationale studenten. De instellingen moeten jaarlijks een subsidiebedrag van de overheid verdelen op basis van het aantal studenten en het aantal afgegeven diploma's. Het is inmiddels duidelijk dat de basisinfrastructuur om de komst van deze studenten in goede banen te leiden, *onvoldoende* is.

Geef goed en eerlijke voorlichting omtrent huisvesting in Nederland

Een *goede, eerlijke* en *tijdige* voorlichting voor internationale studenten over de woningmarkt in Nederland is daarom een goede korte termijn oplossing. Door studenten informatie te geven over de problemen op de woningmarkt, het duidelijk te maken van hun rechten als huurders, en adressen te geven waar zij kunnen aankloppen bij problemen (bv. loketten of huurcommissies), kunnen internationale studenten veel beter inschatten wat hen te wachten staat wanneer zij in Nijmegen komen studeren.

Breidt de lokale huurteams uit

Door de capaciteit van de huurteams uit te breiden kunnen ze ook een grotere rol gaan spelen voor internationals. Huurteams Nijmegen is op

het gebied van misstanden in de verhuursector een belangrijk instrument, echter is de capaciteit al op zijn maximum. Hierdoor vallen studenten die hun weg minder makkelijk kunnen vinden naar dit soort instanties, zoals internationale studenten, vaak buiten de boot.

Breng discriminatie van internationale studenten op de woningmarkt in kaart

Naar aanleiding van de evaluatie van het kamerverhuurbeleid in de Nijmeegse gemeenteraad op 3 november 2021, concludeerde het college van burgemeester en wethouders dat “discriminatie van internationale studenten op de woningmarkt voorkomt, maar dat er op dit moment geen scherp beeld is te schetsen van de mate waarin dat gebeurt. Wel is duidelijk dat discriminatie plaatsvindt door zowel verhuurders, als door huurders c.q. NL studenten.” Hierbij spreekt het college de wens uit om dit aan te pakken, door middel van een “nader onderzoek, instellen van een meldpunt, betere voorlichting, vormen van sanctionering e.d.” Wij raden de gemeente dan ook met klem aan om een onderzoek te starten om het probleem op zijn minst in kaart te brengen.

Het verkameringsverbod in Nijmegen moet worden opgeheven

Aangezien het aantal studenten *blijft groeien* de komende jaren, zal de schaarste naar woonruimte alleen maar toenemen in Nijmegen. De Wooncoalitie is zeker niet opgericht om de belangen van pandjesbazen en huisjesmelkers te verdedigen, maar een maatregel zoals het verkameringsverbod is in de praktijk schadelijker voor woning/kamerzoekenden, dan voor de eigenaars van de panden.

Leegstand moet beter worden benut om mensen te huisvesten

In 2021 stond in de gemeente Nijmegen zo'n **189.530** m² leeg, daarvan

stond **79.950** m² eerder ook al leeg (~**42%**). In een reactie van de gemeente is een deel van deze leegstand “frictie leegstand” “om de markt te laten functioneren.” Sommige woningen staan leeg vanwege verhuizingen, maar er zijn zo’n **480** woningen die een jaar eerder ook al leeg stonden. De Wooncoalitie vindt het immoreel om deze panden leeg te laten staan ten tijde van een woningcrisis, en niet alleen voor studenten. Eigenaars van langdurige leegstaande panden moeten worden verplicht passende functies te vinden, bijvoorbeeld als noodopvang of permanente woonruimte.

De short-stay contracten dienen te worden herzien

Omdat de contracten niet binnen een jaar zijn op te zeggen, of een opzegtermijn hebben en studenten daarna moeten plaatsmaken voor een nieuw cohort woningzoekenden, kunnen we stellen dat het short-stay product dakloosheid in de hand werkt. Van meerdere internationale studenten hebben we vernomen in gesprekken dat zij meerdere maanden na het eindigen van hun short-stay contract nog steeds geen kamer hadden gevonden en bij vrienden op de bank sliepen of dakloos waren. Zij gaven aan dat het niet tussentijds kunnen opzeggen van het short-stay product en de zomerse piek op de huurmarkt belangrijke knelpunten zijn in het proces.

Lange Termijn Oplossingen

Bouw meer studentenkamers en vergroot het aandeel van non-particuliere verhuur

De **200** noodwoningen op de RU campus en de ongeveer **1200** woningen die de SSH& erbij willen zijn goede ontwikkelingen, maar nog niet genoeg. Aangezien maar liefst **50%** van de studenten huurt op de particuliere, gedereguleerde markt, zouden gemeente, onderwijsinstanties en SSH& er goed aan doen om sneller, meer woningen te realiseren.

Wat Kan Jij Doen?

Het Nijmeegse Wooncoalitie rapport over internationale studenten huisvesting, en dit pamflet, tonen haarfijn aan hoe internationale studenten worden benadeeld in hun zoektocht naar een veilig onderkomen om te studeren. *Daarom stelt de Nijmeegse Wooncoalitie: wonen is een recht! Ook voor internationale studenten!* Vind jij ook dat studenten een fatsoenlijke, veilige en geen veel te dure kamer verdienen? Dat ze onbezorgd kunnen studeren en bijdragen aan de samenleving? Dat niemand gediscrimineerd wordt in een zoektocht naar een woning?

Deel ons rapport en dit pamflet, help ons bij acties en sluit je aan bij de Nijmeegse Wooncoalitie!

Stuur ons een dm op Instagram of Facebook, mail naar woonprotestnijmegen@gmail.com of vul het contact formulier in op woonprotestnijmegen.nl

Wonen is een recht voor iedereen, en daar strijden we samen voor!

Eisen

- 1.** *Maak het bestrijden van (dreigende) dakloosheid topprioriteit*
- 2.** *Zorg voor breed toegankelijke volkshuisvesting*
- 3.** *Garandeer betaalbaarheid*
- 4.** *Garandeer woonzekerheid*
- 5.** *Verklein de woonongelijkheid tussen koop en huur*
- 6.** *Bewaak de gelijke toegang tot huisvesting*
- 7.** *Geef burgers gelijkwaardige inspraak*
- 8.** *Dam de financialisering van huisvesting in
Geef malafide verhuurders en makelaars geen kans*
- 9.** *Pak leegstand stevig aan*

