

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

2655

Vragen van de leden **Monasch** en **Mohandis** (beiden PvdA) aan de ministers van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en voor Wonen en Rijksdienst over *de kosten van kamerhuur* (ingezonden 7 juni 2013).

Antwoord van minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst), mede namens de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (ontvangen 21 juni 2013).

Vraag 1

Bent u op de hoogte van het onderzoek dat Sargasso heeft uitgevoerd naar de kosten van studentenkamers?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Vindt u de bedragen, die in Amsterdam of Utrecht betaald moeten worden voor een kamer, zoals ze in dit onderzoek staan vermeld, acceptabel voor studenten die over het algemeen een laag inkomen hebben? Kunt u dit toelichten?

Antwoord 2

Dit onderzoek betreft gegevens over het aanbod van kamers op Kamernet.nl, Kamers.nl en Kamer.nl. De aanbieders zijn over het algemeen particuliere verhuurders. De huurprijs wordt veelal aangegeven inclusief de bijkomende kosten als gas, elektra, water en stoffering (servicekosten). De kale huur is derhalve lager. Bovendien ligt de kamerhuur die particuliere verhuurders vragen gemiddeld hoger dan de huur die sociale verhuurders vragen. In het huurprijzenrecht voor woonruimte geldt in beginsel contractvrijheid. Dat wil zeggen dat verhuurder en huurder elke huurprijs die hun goeddunkt mogen overeenkomen. Wel kan een huurder met behulp van het woningwaarderingsstelsel (puntenstelsel) uitrekenen wat de maximale kale huurprijs voor zijn kamer is. Wanneer de huurder meent dat hij teveel huur betaalt, kan hij de huurprijs op twee manieren via de huurcommissie verlagen:

- In de eerste plaats door binnen de eerste zes maanden van de huurovereenkomst bij de huurcommissie om verlaging van de aanvangshuurprijs vragen.

¹ <http://sargasso.nl/onderzoek-studentenkamers-amsterdam-duurste-studentenstad/>

- In de tweede plaats, als de eerste zes maanden van de huurovereenkomst reeds verstreken zijn, kan de huurder een huurverlagingsvoorstel aan de verhuurder doen. In dat geval werkt de huurverlaging niet terug tot de ingangsdatum van de huurovereenkomst, maar gaat de huurverlaging later in. Voorstellen tot huurprijswijziging (verhoging en verlaging) voor woonruimten dienen namelijk minimaal twee maanden voor de voorgestelde ingangsdatum bij de wederpartij te worden ingediend. Als de verhuurder niet het met huurverlagingsvoorstel instemt, kan de huurder het huurverlagingsvoorstel aan de huurcommissie voorleggen.

Vraag 3

Bent u van mening dat een hoge kamerhuur en/of tekort aan huisvesting een ongewenste belemmering kan zijn voor jongeren bij hun studiekeuze?

Antwoord 3

Uit het onderzoek blijkt een groot verschil tussen de gevraagde kamerhuur in en rond Amsterdam en Utrecht, en in de rest van Nederland. De hogere huurprijs rond Amsterdam en Utrecht dient geplaatst te worden in de context van een algemeen meer gespannen woningmarkt in die gemeenten/regio's. De spanning op de lokale woningmarkt zal voor meer woningzoekenden worden betrokken in de overweging om zich daar te huisvesten. Beide gemeenten stellen zich tot doel meer studentenhuisvesting te realiseren.

In de voortgangsbrief over het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting, die ik op 5 juni jl. naar uw Kamer heb gestuurd, heeft Amsterdam aangegeven in de periode 2010–2014 9.000 studenteneenheden toe te willen voegen. In Utrecht is in 2012 het actieplan studentenhuisvesting Utrecht opgesteld, met de ambitie om 4.000 woningen voor studenten (en starters)aan de voorraad toe te voegen.

Vraag 4

Welk bedrag hanteert u als normhuur voor de huisvestingskosten van uitwonende studenten in de vaststelling van uw beleid? Kunt u toelichten uit welke componenten dit bedrag is opgebouwd?

Antwoord 4

In de studiefinanciering wordt niet zoiets als een normhuur gehanteerd. De maandelijkse studiefinanciering is een tegemoetkoming in de totale kosten van levensonderhoud. De uitwonendenbeurs is hoger dan de thuiswonendenbeurs omdat uitwonende studenten op verschillende terreinen, zoals de huur van woonruimte, hogere kosten maken.

Vraag 5

Kunt u toelichten hoeveel extra studentenkamers er bijgebouwd moeten worden, boven op het aantal dat in het landelijk actieplan studentenhuisvesting is overeengekomen, om de schaarste te verhelpen?

Antwoord 5

De monitor Studentenhuisvesting 2012 geeft aan dat in het voorjaar van 2012 landelijk circa 56.000 studenten (binnen een half jaar) huisvesting zochten in een van de 29 onderzochte studentensteden. Gebleken is dat sociale studentenhuisvesters ongeveer een kwart van alle studenten huisvesten. De rest vindt onderdak bij particuliere kamerverhuurders en op de reguliere woningmarkt. Dit blijkt ook overeen te komen met de voorkeuren van studenten.

De monitor berekent voor de periode van het actieplan (2012–2016) een groei van ruim 16.000 studenten. De studentenhuisvesters van KENCES hebben in het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting toegezegd 16.000 eenheden te zullen bijbouwen in deze periode. Gesteld dat de sociale studentenhuisvesters maar een kwart van de vraag (kunnen) huisvesten, zijn 4.000 extra eenheden voldoende om de vraag tot 2016 op te vangen. Ook in verleden is een evenredig deel van de groei opgevangen door particuliere aanbieders van kamergewijze verhuur en doordat studenten vaker op de reguliere woningmarkt huren of kopen.

Omdat sociale studentenhuisvesters niet meer dan een kwart van de vraag (kunnen) bedienen, bouwen zij al 12.000 eenheden extra voor de in 2012

gemeten restvraag van 56.000 studenten. Om vraag en aanbod volledig in evenwicht te brengen is het nodig dat de overige aanbieders hun aanbod verruimen. In het najaar zal Kences de resultaten van de geactualiseerde monitor studentenhuysvesting publiceren.

Vraag 6

Kunt u toelichten, indien mogelijk per stad, wat de gemiddelde huur is van de kamers die op basis van het landelijk actieplan studentenhuysvesting worden gerealiseerd?

Antwoord 6

Zie de bijlage voor de gemiddelde huur per stad, zoals opgenomen in de Feiten en Trendsrapportage van Kences (2012)².

² <http://www.kences.nl/assets/files/2012/KencesFeitenTrendsstudentenhuysvesting2012.pdf>