

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

1945

Vragen van het lid **Paternotte** (D66) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de Staatssecretaris van Financiën over *ombouwen onzelfstandige studentenkamers* (ingezonden 17 april 2024).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 10 juni 2024). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2023–2024, nr. 1700.

Vraag 1

Herkent u de ontwikkeling dat in studentensteden particuliere verhuurders onzelfstandige woningen ombouwen tot studio's?

Antwoord 1

Vanuit een aantal partijen in het veld, waaronder particuliere verhuurders en Kences, hebben wij signalen ontvangen over de ombouw van onzelfstandige studentenwoningen tot studio's. De signalen zijn vooralsnog gebaseerd op hun eigen cijfermateriaal. Deze ontwikkeling hebben wij nog niet in harde (landelijke) cijfers kunnen vaststellen, met name omdat onzelfstandige woningen niet landelijk worden geregistreerd.

Vraag 2

Kunt u aangeven hoeveel onzelfstandige kamers zijn omgebouwd naar studio's in de grootste tien studentensteden gedurende de laatste vijf jaar?

Antwoord 2

Nee, dat is op dit moment niet mogelijk. We onderzoeken momenteel hoe we hier beter inzicht in kunnen krijgen.

Vraag 3

Klopt het dat voor een studio gemiddeld meer huur gevraagd kan worden is dan voor onzelfstandige studentenkamers?

Antwoord 3

Voor een studio kan over het algemeen meer huur worden gevraagd dan voor een onzelfstandige studentenkamer. In een studio beschikt een huurder namelijk over zelfstandige voorzieningen (zoals een eigen keuken en badkamer) en meestal over meer (privé) woonruimte.

Vraag 4

Klopt het dat de netto-huur van studio's vaak juist lager ligt dan die van onzelfstandige studentenkamers door de huurtoeslag en dat de overheid hiermee een prikkel in stand houdt voor het realiseren van zelfstandige studio's in plaats boven onzelfstandige kamers? Vindt u dit wenselijk?

Antwoord 4

Uit de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2023 blijkt dat van de studenten die in een onzelfstandige kamer met gedeelde voorzieningen wonen, 66 procent minder dan 500 euro aan netto-woonlasten heeft. Voor studio's ligt dit aandeel op 47 procent¹.

Voor studio's kan in de praktijk vaak meer huur gevraagd worden dan voor kamers omdat studio's beschikken over eigen voorzieningen en meestal over meer (privé) woonruimte. Echter omdat er voor studio's huurtoeslag mogelijk is, wordt het verschil in netto huur die de huurder betaalt tussen een kamer of een studio, in de praktijk klein. Verhuurders geven daarmee aan vaker voor studio's te kiezen, omdat de verhouding netto huur versus woonkwaliteit voor de huurder veel gunstiger is.

Ik vind deze ontwikkeling niet wenselijk. Vanuit het oogpunt van welzijn hecht ik er aan dat naast zelfstandige ook betaalbare onzelfstandige eenheden moeten worden gebouwd. Ook studentenorganisaties vragen hierom. Studenten die wonen in een kamer met gedeelde voorzieningen, zoals een keuken en woonkamer, hebben gemakkelijker contact met hun huisgenoten. Zeker in het begin van de studie kan dat zeer belangrijk zijn. Daarnaast zijn onzelfstandige eenheden gemiddeld 21% goedkoper te realiseren dan studio's en kunnen er in dezelfde ruimte méér onzelfstandige eenheden worden gerealiseerd dan studio's.

Vraag 5

Deelt u de mening dat het aantal onzelfstandige kamers zou moeten toenemen, in plaats van verminderen? Zo ja, hoe gaat u hier, naast de modernisering van het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimte (WWSO), voor zorgen?

Antwoord 5

Ik ben van mening dat onzelfstandige eenheden moeten worden gerealiseerd en behouden. Dit vanuit het welzijnsoogpunt van welzijn van studenten, en bovendien ook omdat onzelfstandige eenheden gemiddeld 21% goedkoper te realiseren zijn dan studio's. Met de studentenhuisvesters onderzoek ik op welke wijze nieuwe onzelfstandige eenheden te realiseren. Daarover stuur ik u binnenkort een brief.

Vraag 6

U heeft aangegeven dat huurtoeslag voor onzelfstandige kamers niet mogelijk is vanwege het feit dat deze niet geregistreerd staan in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Zou het mogelijk zijn de registratie van kamers te verplichten, of bewoners van kamers de mogelijkheid te geven hun kamer zelf aan te melden, zodat huurtoeslag voor onzelfstandige woonruimte wel mogelijk wordt?

Antwoord 6

Het feit dat onzelfstandige woningen (kamers) niet in de BAG staan, is inderdaad één van de redenen waarom huurtoeslag voor onzelfstandige kamers niet mogelijk is op de korte termijn. Naast andere uitvoeringstechnische belemmeringen, brengt een uitbreiding van de huurtoeslag verder ook financiële gevolgen met zich mee waarvoor momenteel geen budgettaire dekking is. Uitgaande van een gemiddelde huurprijs van ca. € 452,- en het aantal rechthebbenden, zou deze uitbreiding een budgettair beslag op de huurtoeslag van € 600-€ 840 miljoen jaarlijks en structureel betekenen. Dit is exclusief de kosten die gepaard gaan met een uitbreiding van de BAG zelf. Voordat een (verplichte) registratie of aanmelding van kamers overwogen kan worden, dient er eerst sprake te zijn van een adequaat (landelijk) systeem waarin deze registratie zou kunnen plaatsvinden. Deze ontwikkeling wordt

¹ Kamerstukken II, 2022–2023, 33 104, nr. 31

ook bezien in relatie tot de verkenning naar de mogelijkheden voor een huurregister.

Vraag 7

Welke andere mogelijkheden ziet u om de huurtoeslag ook voor onzelfstandige woonruimten toch mogelijk te maken?

Antwoord 7

Een adequate registratie van onzelfstandige woonruimtes is, zoals eerder vermeld, noodzakelijk. Zonder deze registratie zie ik, binnen het huidige huurtoeslagstelsel, geen andere mogelijkheden voor een uitbreiding van de huurtoeslag naar onzelfstandige woonruimten.

Vraag 8

Klopt het dat het voor een deel van de onzelfstandige woonruimten – aangewezen voor de huurtoeslag vóór 1 juli 1997 – wel mogelijk is om huurtoeslag aan te vragen? Waarom is dat? Vindt u dit rechtvaardig?

Antwoord 8

In beginsel bestaat voor huurders van onzelfstandige wooneenheden geen recht op huurtoeslag. Een uitzondering hierop betreft de overgangsregeling voor onzelfstandige studenteneenheden uit 1997. Hiernaast bestaat er een uitzondering voor onzelfstandige woonruimtes in woongebouwen of woningen die geheel of gedeeltelijk worden verhuurd t.b.v. begeleid wonen of groepswonen voor ouderen. Deze kunnen binnen de huidige huurtoeslagregeling onder bepaalde voorwaarden aangewezen worden en dus in aanmerking komen voor huurtoeslag.

De overgangsregeling dateert uit 1997 toen bij de invoering van de Huursubsidiewet de oude regeling werd gehandhaafd voor onzelfstandige woonruimten die al waren aangewezen onder de Wet Individuele huursubsidie (IHS). Bij de wetsbehandeling voor de Huursubsidiewet in 1997 was aanvankelijk het uitgangspunt dat alleen zelfstandige woningen voor de subsidie in aanmerking zouden komen. Op verzoek van de Tweede Kamer is hier destijds een uitzondering op gemaakt voor onzelfstandige woonruimtes in woongebouwen die geheel of gedeeltelijk worden verhuurd t.b.v. begeleid wonen of groepswonen voor ouderen, en er is overgangsrecht gecreëerd voor een aantal studenteneenheden bij corporaties. Huurders van onzelfstandige wooneenheden die deel uitmaken van reeds aangewezen woongebouwen blijven onder de Huursubsidiewet en later onder de Wet op de huurtoeslag in aanmerking komen voor huurtoeslag.

Deze uitzondering levert niettemin inderdaad een ongelijk speelveld op. In het eindrapport Toekomst Toeslagen is het afschaffen van dit overgangsrecht onderdeel van één van de beleidsopties.

Vraag 9

Is het mogelijk om alle onzelfstandige kamers te laten aansluiten bij deze methodiek? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 9

Het laten aansluiten van alle onzelfstandige kamers bij deze methodiek is om verschillende redenen niet mogelijk en wenselijk. Juridisch gezien is het in aanvulling op het overgangsrecht niet mogelijk om nieuwe woongebouwen waarvan onzelfstandige woonruimte deel uitmaakt aan te wijzen. De geldende overgangsregeling van 1997 is namelijk niet meer uit te breiden en aanwijzing van een nieuw woongebouw kan ook niet vallen onder de bestaande regeling van begeleid wonen of groepswonen voor ouderen. Uitvoeringstechnisch gezien is uitbreiding bovendien niet wenselijk omdat dit zeer veel handmatig werk en capaciteit vergt. Dit geldt met name voor het aandeel studentenwoningen, waar het aantal jaarlijkse verhuisbewegingen erg hoog is.

Vraag 10

Klopt het dat uit onderzoek blijkt dat het welzijn van studenten sterk gebaat is bij het gezamenlijk wonen op kamers in plaats van alleen in studio's? Kan de Minister een overzicht geven van de positieve effecten die gezamenlijk wonen kan hebben voor studenten?

Antwoord 10

Uit de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2023 blijkt dat, rekening houdend met de persoons-, opleidings- en huisvestingskenmerken, bij Nederlandse studenten het welzijn van uitwonende studenten in een kamer met gedeelde voorzieningen significant hoger ligt ten opzichte van thuiswonende studenten en uitwonende studenten in een zelfstandige woonruimte.² Het Student Living Monitor (SLM), uitgevoerd door The Class Foundation, heeft inzichten naar voren gebracht over de impact van huisvesting op het welzijn van studenten in heel Europa, waaronder Nederland. Studenten die in een speciaal gebouwde studentenwoning wonen, rapporteerden een hogere gemiddelde score op de welzijnsschaal dan hun studenten die thuis of in een reguliere huurwoning wonen.³ Gezamenlijk wonen tijdens de studententijd heeft verschillende positieve effecten op het welzijn. Voor de meeste studenten is de hun studententijd de eerste periode dat zij niet meer thuis wonen. Zij kunnen elkaar in deze nieuwe fase ondersteunen, zowel bij de studie als bij praktische zaken. Ook kunnen zij elkaar emotionele steun geven. Gezamenlijk wonen biedt daarnaast de mogelijkheid om praktische vaardigheden te ontwikkelen, zoals het omgaan met conflicten of opstellen van regels. Daarnaast biedt het de kans om te leren samenleven en samenwerken met verschillende soorten mensen. Gezamenlijk wonen is bovendien niet alleen goed voor het welzijn, maar ook voor de betaalbaarheid omdat studenten diensten en producten kunnen delen.

Vraag 11

Kunt u de vragen apart van elkaar beantwoorden, voor de plenaire behandeling van de Wijziging van de Wet op de huurtoeslag (vereenvoudiging van de huurtoeslag)?

Antwoord 11

De vragen zijn apart van elkaar beantwoord. De plenaire behandeling van het wetsvoorstel Vereenvoudiging huurtoeslag staat op de voorraadagenda van de Tweede Kamer, maar is nog niet ingepland.

² Ibidem

³ www.theclassfoundation.com/slm