

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

12

Vragen van de leden **Welzijn, Van Vroonhoven** en **Omtzigt** (allen Nieuw Sociaal Contract) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de Staatssecretaris van Financiën en de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap over *een plan om het verhuren van een kamer aan studenten veel gemakkelijker te maken* (ingezonden 30 augustus 2024).

Mededeling van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 23 september 2024).

Vraag 1

Deelt u de mening dat de kamernood voor studenten zeer hoog is en de inschatting dat er op korte termijn maatregelen nodig zijn om ervoor te zorgen dat jongeren die aan het HBO, MBO en WO willen gaan studeren een kamer kunnen vinden tegen een redelijke prijs, zodat zij niet dagelijks uren hoeven te reizen met het openbaar vervoer?

Vraag 2

Bent u bekend met het feit dat het aantal huiseigenaren dat bereid is om een kamer (of etage) te verhuren gestegen is van 3% naar 6%, en dat dus meer dan 300.000 mensen bereid zijn om een deel van hun huis te verhuren? Volgens Choice gaat het zelfs om 8% en dus 900.000 potentiële hospita's totaal.¹

Vraag 3

Deelt u de mening dat als een fors deel van deze mensen dit ook werkelijk doen, als mogelijk ook een aantal huurders dit kan, we een wezenlijk verschil kunnen maken in de strijd tegen de kamernood?

Vraag 4

Hoe gaat u op de korte termijn belemmeringen ten aanzien van hospitaverhuur in een zelfstandige huurwoning wegnemen als het gaat om het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimte (WWSO) dat gehanteerd moet worden als drie of meer mensen niet een duurzame gemeenschappelijke huishouding vormen in deze huurwoning?

¹ ING, 26 maart 2024, «ING Woonbericht: toename draagvlak voor kamerverhuur», nieuws.ing.nl/nl-NL/236075-ing-woonbericht-toename-draagvlak-voor-kamerverhuur

Vraag 5

Hoe kunt u garanderen dat de hoofdverhuurder de huurprijs van een zelfstandige huurwoning via het woningwaarderingstelsel (WWS) – en dus niet het WWSO – ook bij hospitaverhuur mag blijven rekenen?

Vraag 6

Hoe snel kunt u voor elkaar krijgen dat hospitaverhuur als uitzondering op het WWSO geldt?

Vraag 7

Hoe gaat u bekendheid geven aan de weggenomen belemmering op het vlak van het WWSO?

Vraag 8

Bent u bekend met het feit dat een fors aantal banken het niet standaard toestaat om een kamer te verhuren als er een hypotheek op het huis rust en dat het overgrote deel van de mensen die een kamer wil verhuren dat niet mag van de bank?

Vraag 9

Kunt u ervoor zorgen dat het wettelijk wordt vastgelegd dat de kamerverhuur (in hospitavorm) van rechtswege eindigt bij de gedwongen verkoop van een woning of de vrijwillige verkoop van de woning (met wellicht een opzegtermijn van twee maanden), zodat u voor deze situaties de zorgen van banken en huiseigenaren wegneemt?

Vraag 10

Op welke termijn kunt u met een door de bankensector geaccepteerde hospitaahuurovereenkomst komen waarin beëindiging van de hospitaovereenkomst bij verkoop van de woning gewaarborgd is?

Vraag 11

Bent u bereid om met de banken in overleg te treden en hen te vragen kamerverhuur bij een hypotheek onder een aantal standaardvoorwaarden (contractvorm moet hospitaverhuur zijn, geen hypotheekachterstand, etc.) standaard toe te staan? Kunt u hierover binnen vier weken terug rapporteren aan de Kamer of zij hiermee akkoord kunnen gaan?

Vraag 12

Hoe gaat u ervoor zorgen dat ook een Tweede Kamer van een hospitaverhuurder onder de kamerverhuurvrijstelling gebracht wordt, vermits ook voor die kamer het maximale bedrag van de vrijgestelde inkomsten niet overschreden worden?

Vraag 13

Bent u ermee bekend dat er ook animo is voor kamerverhuur onder huurders en kunt u aangeven hoe groot deze animo is?

Vraag 14

Hoe snel kunt u met de particuliere huursector en de corporatiesector komen tot een hospitaverhuurmodelcontract dat hospitaverhuur mogelijk maakt?

Vraag 15

Hoe gaat u, in samenspraak met de Minister van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, regelen dat er een positieve prikkel tot hospitaverhuur komt voor potentiële hospitaverhuurders die voor hun levensonderhoud afhankelijk zijn van de aanvullende inkomensvoorziening ouderen (AIO) of bijstandsuitkering?

Vraag 16

Kunt u aangeven in welke mate de kostendelersnorm als belemmering wordt ervaren bij het delen van een woning?

Vraag 17

Kunt u een maatschappelijke kosten-baten analyse laten uitvoeren zodat de uitkomsten betrokken kunnen worden bij de politieke keuze om al dan niet over te gaan tot (deels) afschaffen van de kostendelersnorm?

Vraag 18

Kunt u tot een vrij te stellen bedrag komen om (een deel van de) huuropbrengsten verkregen uit hospitaverhuur voor AIO'ers en ontvangers van bijstand ongemoeid te laten?

Vraag 19

Kunt u de huuropbrengsten verkregen uit hospitaverhuur uitgezonderen van de inkomensafhankelijke huurverhoging? Zo nee, waarom niet, en hoe wel?

Vraag 20

Kunt u aangeven hoe huurtoeslag ingezet kan worden om kamerverhuur beter betaalbaar te maken aangezien dit de preferente voorkeur heeft onder studenten?

Vraag 21

Bent u bereid om met de woonbond, de studentenkoepels, Aedes en de koepels van private verhuurders in overleg te treden om te zien of u in overleg tot een vorm van hospitaverhuur in de huursector kunt komen die voor alle partijen begrijpelijk en profijtelijk is?

Vraag 22

Kunt u deze vragen een voor een en binnen drie weken beantwoorden?

Mededeling

Hierbij deel ik u mede dat de aan mij en de Staatssecretaris van Financiën en de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap gestelde vragen van de leden Welzijn, Van Vroonhoven en Omtzigt (allen Nieuw Sociaal Contract) over een plan om het verhuren van een kamer aan studenten veel gemakkelijker te maken (ingezonden 30 augustus 2024), met kenmerk 2024Z12702, niet binnen de termijn van drie weken kunnen worden beantwoord.

Het is helaas niet mogelijk om binnen de gestelde termijn van drie weken (voor 20 september) de vragen te beantwoorden, omdat er afstemming nodig is met betrokken departementen (het Ministerie van Financiën, het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid). Het streven is om de beantwoording zo spoedig mogelijk te versturen.