

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

84

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het bericht «Ook in Breda en Zwolle betalen studenten nu 30 procent meer voor een kamer»* (ingezonden 8 augustus 2024).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 26 september 2024)

Vraag 1

Bent u bekend met het bericht: «Ook in Breda en Zwolle betalen studenten nu 30 procent meer voor een kamer»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Hoe gaat u ervoor zorgen dat de huurprijzen gaan dalen?

Antwoord 2

Op 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur ingegaan waardoor verhuurders verplicht zijn zich aan de maximale huurprijs te houden. Deze wet geldt ook voor studentenkamers. Daarnaast draagt ook de inzet op het verruimen van het aanbod betaalbare studentenwoningen bij aan het dalen van de prijzen. (zie ook hieronder bij vraag 9)

Vraag 3

Hoe zorgt u ervoor dat voor deze woningen niet meer dan de maximale huur wordt gevraagd?

Antwoord 3

Voor alle woningen, dus ook studentenwoningen, geldt dat verhuurders een huur horen te vragen die past bij de kwaliteit van de woning of onzelfstandige studentenkamer. Per 1 juli jongstleden zijn de Wet betaalbare huur en het gemoderniseerde Woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woningen (WWSO), in werking getreden. Sinds de Wet betaalbare huur is het

¹ NOS, 6 augustus 2024, «Ook in Breda en Zwolle betalen studenten nu 30 procent meer voor een kamer», <https://nos.nl/artikel/2532046-ook-in-breda-en-zwolle-betalen-studenten-nu-30-procent-meer-voor-een-kamer>

zowel het Woningwaarderingstelsel (WWS) als het WWSO dwingend waardoor verhuurders verplicht zijn zich te houden aan de maximale huurprijzen die volgen uit het WWS en het WWSO en horen bij de kwaliteit van de woning. Gemeenten kunnen met ingang van 1 januari 2025 ingrijpen als verhuurders te veel huur vragen.

Vraag 4

Hoe beschermt u studenten tegen malafide verhuurpraktijken van private verhuurders?

Antwoord 4

Sinds 1 juli 2023 geldt de Wet goed verhuurderschap (Wgv). Als gevolg van deze wet hebben gemeenten meer mogelijkheden gekregen om op te treden tegen malafide verhuurgedrag. De wet heeft een landelijke (basis)norm voor goed verhuurderschap geïntroduceerd door middel van een set algemene regels. Deze regels behelzen bijvoorbeeld een verbod op intimidatie en discriminatie, een informatieplicht en regels omtrent (de hoogte van) een waarborgsom en servicekosten. Ook geldt specifiek voor verhuurbemiddelaars nog een verbod op het in rekening brengen van dubbele bemiddelingskosten.

In aanvulling op de algemene regels kunnen gemeenten een verhuurvergunning instellen. Hiermee kunnen aanvullende voorwaarden aan verhuurders worden gesteld, bijvoorbeeld ten aanzien van het hebben en uitvoeren van een onderhoudsplan.

Gemeenten zijn belast met het toezicht op en de handhaving van zowel de algemene regels, als – indien van toepassing – de verhuurvergunning. Sinds 1 januari 2024 moeten zij hiertoe verplicht een meldpunt hebben ingericht, waar ongewenst verhuurgedrag kan worden gemeld. Gemeenten kunnen ook proactief handhaven.

De Wet betaalbare huur heeft de Wet goed verhuurderschap aangevuld met algemene regels omtrent een maximale huurprijs

Vraag 5

Hoe kijkt het nieuwe kabinet tegen het besluit om studenten uit te zonderen van de Wet vaste huurcontracten?

Antwoord 5

Het kabinet handhaaft het beleid om studenten uit te zonderen van de Wet vaste huurcontracten. Hierdoor kunnen studentenkamers die tijdelijk vrijkomen tijdelijk verhuurd worden aan studenten. Ik vind het belangrijk dat kamers niet onnodig leeg staan. Met de Wet betaalbare huur en het moderniseren en dwingend maken van het woningwaarderingstelsel is het niet aannemelijk dat verhuurders kiezen voor een tijdelijk contract met de bedoeling bij het aflopen ervan de huur te kunnen verhogen; de huurprijzen zijn immers gemaximeerd.

Vraag 6

Deelt u de mening dat studenten benadeeld zijn door dit besluit, omdat zij nu minder huurbescherming hebben en zich lastiger kunnen verdedigen tegen illegale verhuurpraktijken?

Antwoord 6

Nee, deze mening deel ik niet. De uitzondering is gericht op studenten die tijdelijk in een andere gemeente huren dan waarin ze wonen. In de praktijk wordt een campuscontract (doelgroepencontract) veel gebruikt bij de huisvesting van studenten; daarmee mag een student in een studentenwoning blijven zolang deze bij een onderwijsinstelling ingeschreven staat. De uitzondering in dit besluit is aanvullend daarop nodig om studentenkamers die tijdelijk vrijkomen, te kunnen verhuren aan studenten die tijdelijk op zoek zijn naar een woonruimte. De Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur zijn ook op deze huurcontracten van toepassing, waarmee de huurbescherming en huurprijsbescherming worden gewaarborgd.

Vraag 7

Bent u bereid dit besluit terug te draaien en wel conform het aangenomen amendement Beckerman en Boulakjar (Kamerstuk 36 195, nr. 24) te handelen?

Antwoord 7

Het amendement is aangenomen en daarmee zijn tijdelijk huurcontracten voor onzelfstandige woningen afgeschaft en vaste huurcontracten ook voor onzelfstandige woningen de norm. In het Besluit is een uitzondering opgenomen voor «personen die voor hun studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland willen wonen of afkomstig zijn uit het buitenland en in Nederland studeren». Het kabinet handhaaft het ingezette beleid om de reden die in het vorige antwoord zijn genoemd.

Vraag 8

Erkent u dat hogere huren voor studenten leiden tot hogere studieleningen en een hogere studieschuld, waardoor studenten ook na het afstuderen verder in de problemen komen?

Antwoord 8

Hogere huren leiden tot hogere uitgaven en mogelijk ook tot hogere studieleningen. Aan het NIBUD heb ik, als een van de acties uit het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting, gevraagd om een advies te geven over de hoogte van de huur in relatie tot de inkomenspositie van studenten. Dit rapport is in de afrondende fase en zal ik u met mijn reactie daarop later dit jaar toesturen.

Vraag 9

Hoe gaat u (studenten)corporaties helpen om meer betaalbare woningen te bouwen en ook het aandeel onzelfstandige studentenwoonruimtes vergroten?

Antwoord 9

Een speciaal loket van de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA) is in augustus jl. geopend. Dit loket richt zich specifiek op aanvragen voor het versneld realiseren van (onzelfstandige) studentenwoningen. In deze tranche is € 20 miljoen beschikbaar voor nieuwe aanvragen van gemeenten. Via de regeling wordt een bijdrage geleverd in het exploitatietekort. Aangezien de bouw van onzelfstandige woonruimten voor studenten achterblijft, krijgen aanvragen voor de bouw van onzelfstandige woonruimten voorrang. Gemeenten kunnen echter ook een financiële bijdrage aanvragen voor zelfstandige woonruimten voor studenten.

En breder ondersteun ik woningcorporaties door mijn betrokkenheid binnen het Landelijke Actieplan Studentenhuisvesting, zo is onder meer in mijn opdracht een studentenhuysvestingsregisseur actief om op lokaal niveau het gesprek te voeren over het creëren van meer ruimte voor studentenhuysvesting.

Vraag 10

Uit de Landelijke monitor studentenhuisvesting 2023² blijkt dat 30% van de uitwonende studenten geld tekort komen iedere maand. Hoe zorgt u ervoor dat het op kamers gaan voor alle studenten betaalbaar en toegankelijk wordt?

Antwoord 10

Het doel van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) is te komen tot een uitbreiding van 60.000 betaalbare studentenwoningen in de periode 2022–2030. Uit de Landelijke monitor studentenhuisvesting 2024 blijkt dat in 2023 1.700 studentenwoningen zijn opgeleverd. Gemeenten geven aan dat er voor 16.800 wooneenheden studentenwoningen harde bouwplannen zijn voor de periode 2024 tot en met 2032.

Daarnaast is zoals hierboven genoemd sinds de Wet betaalbare huur het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimte (WWSO) dwingend. Het dwingend maken van het WWSO betekent dat verhuurders verplicht zijn zich te houden aan de maximale huurprijzen die volgen uit het WWSO en horen bij de kwaliteit van de woning.

Met de Wet herinvoering basisbeurs hoger onderwijs is in het collegejaar '23-'24 de basisbeurs voor studenten in het hbo en wo teruggekeerd. Naast de herinvoering van de basisbeurs is voor studenten in het hbo en wo met ouders die een middeninkomen hebben, de aanvullende beurs uitgebreid,

² Monitor studentenhuisvesting, <https://studentenhuisvesting.incijfers.nl/mosaic/lms/>

waardoor meer studenten aanspraak maken op de aanvullende beurs. De monitor toont aan dat de herinvoering van de basisbeurs de belangrijkste reden is van de stijging van het besteedbaar budget van studenten. Ouderlijke bijdragen zijn gemiddeld gelijk gebleven aan vorig jaar, daarmee lijkt de herinvoering van de basisbeurs geen effect te hebben gehad op de hoogte van de financiële bijdrage van ouders.

Vraag 11

Kunt u de vragen apart behandelen en niet bundelen?

Antwoord 11

Ja.