

Vergaderjaar 2018–2019

**35 200 VII**

## **Jaarverslag en slotwet Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 2018**

**Nr. 17**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 20 juni 2019

Hierbij zend ik u de antwoorden op de vragen uit de V-100 behandeling op 20 mei jongstleden met betrekking tot het thema woningmarkt. Ook wil ik mijn dank uitspreken aan alle honderd mbo-studenten en hun begeleiders die met zich met zorg en aandacht hebben verdiept in alles wat wij in 2018 op het gebied van de Woningmarkt hebben gedaan en bereikt.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
K.H. Ollongren

#### Vraag 1

In hoeverre worden gemeenten gestimuleerd vanuit de nationale overheid om woningen te bouwen voor studenten en pas afgestudeerden? In hoeverre wordt er rekening gehouden met speciale doelgroepen, zoals internationale studenten en alleenstaande moeders, waarvoor geen betaalbare huisvesting beschikbaar is?

#### Antwoord 1:

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de huisvestingopgave binnen hun gemeentegrenzen. Zij maken afspraken met de corporaties in hun gemeente voor de huisvesting van verschillende doelgroepen en zij geven de vergunningen af voor het ontwikkelen van nieuwe locaties om woningen te bouwen. Samen met gemeenten, onderwijsinstellingen, studenten, corporaties en particuliere verhuurders heeft het Ministerie van BZK het actieplan studentenhuisvesting opgesteld met als doel binnen 10 jaar vraag en aanbod van studentenwoningen in balans te brengen. Onderwijsinstellingen en huisvesters proberen maatwerk te leveren voor specifieke doelgroepen, zoals internationale studenten. Voor hen worden in sommige studentensteden kamers gereserveerd zodat ze verzekerd zijn van huisvesting als ze hier komen studeren. Daarnaast kunnen gemeenten in hun huisvestingsverordening specifieke doelgroepen een urgentie-status geven waarmee ze sneller in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. In sommige gemeenten en/of regio's wordt urgentie verleend aan alleenstaande ouders met kinderen.

Ook maak ik afspraken met regio's waar de druk op de woningmarkt het grootst is. Deze afspraken zijn erop gericht om de woningbouw te versnellen en excessen tegen te gaan. Deze zogeheten Woondeals heb ik al gesloten met Groningen, de stedelijke regio Eindhoven en de zuidelijke Randstad. Ook in de Metropoolregio Amsterdam en Utrecht werk ik op dit moment hard aan afspraken over locaties waar woningbouw versneld van de grond kan komen en we de leefbaarheid kunnen verbeteren. In bijvoorbeeld de Woondeal Groningen hebben we in het bijzonder aandacht besteed aan huisvesting voor (internationale) studenten en jongeren.

#### Vraag 2

Wat is de stand van zaken van het actieplan tekort studentenhuisvesting? In hoeverre zijn woningcorporaties in gesprek met onderwijsinstellingen? In hoeverre wordt daarbij gekeken naar goede buitenlandse voorbeelden, zoals de Verenigde Staten en Engeland, waarbij je recht hebt op studentenhuisvesting als je gaat studeren?

#### Antwoord 2:

De G4 en de WO-studentensteden die zich verenigd hebben in het Netwerk Kennissteden Nederland hebben het actieplan studentenhuisvesting ondertekend. Elke stad maakt zelf de inschatting hoeveel studentenkamers en -woningen er extra nodig zijn en hoeveel ze in deze collegeperiode willen realiseren. De ambities zijn vastgelegd, en inmiddels zijn er al een aantal steden die hier concrete bouwplannen voor hebben ontwikkeld. De gemeente Amsterdam heeft bijvoorbeeld een convenant studentenhuisvesting getekend samen met verschillende onderwijsinstellingen en corporaties waarin ze afspraken maken over 9400 extra studenteenheden. In een aantal andere steden zijn ze daar nog mee bezig.

De lokale samenwerking tussen gemeente, onderwijsinstelling en corporaties verschilt per regio. We zien een positieve ontwikkeling dat de samenwerking steeds intensiever wordt en dit soms ook tot specifieke oplossingen voor problemen leidt, zoals bijvoorbeeld het opzetten van

een portal in Enschede die de vindbaarheid van woonruimte voor studenten vergroot.

Een internationale vergelijking met bijvoorbeeld de Verenigde Staten (VS) of het Verenigd Koninkrijk (VK) is niet eenduidig te maken omdat ze een ander stelsel kennen. Onderwijsinstellingen zorgen in Nederland niet zelf voor huisvesting van studenten omdat ze publiek gefinancierd worden en wij het onwenselijk achten dat er onderwijsgeld gaat naar activiteiten die niet direct bijdragen aan beter onderwijs. In de VS en VK zijn veel onderwijsinstellingen privaat gefinancierd en bepalen daarmee zelf hun bestedingskeuzes. Dit betekent overigens ook dat studeren in deze landen aanzienlijk duurder is dan in Nederland.

#### Vraag 3

Wat doet u aan de discriminatie van mbo-studenten bij de toewijzing van huisvesting, bijv. door de SSH, die woningen alleen ter beschikking stelt aan hbo- of wo-studenten?

#### Antwoord 3:

Studentenhuisvesters bieden huisvesting aan, specifiek voor studenten. SSH is een van deze aanbieders en geeft aan geen onderscheid te maken in opleidingsniveau. Je bent student als je voltijd of deeltijd (met een studiebelasting van minstens 19 uur per week) ingeschreven staat voor een volledige mbo-, hbo- of universitaire opleiding bij de meeste ROC's, hogescholen en universiteiten in Nederland. Waar de opleiding precies aan moet voldoen staat in de wet educatie beroepsonderwijs en in de wet voor het hoger onderwijs. Vrijwel alle corporaties die studentenhuisvesting aanbieden werken met objectieve toewijzingssystemen, met name op basis van inschrijfduur. Daarmee wordt discriminatie tegengegaan.

#### Vraag 4

Op welke manier heeft u in het afgelopen jaar geprobeerd het woningtekort in grote steden op te lossen of terug te dringen? En heeft u daarbij ook gedacht aan het aantrekkelijk maken van wonen en woningen in de kleine steden rondom de grote steden? Zo nee, op welke manier gaat u er in de toekomst voor zorgen dat dit wel gebeurt?

#### Antwoord 4:

Ik kijk voor het oplossen van het woningtekort inderdaad niet alleen naar de grote steden, maar naar de hele regio met de omliggende dorpen en steden samen. Gemeenten zorgen met de provincies voor nieuwe bouwplannen, en met hen maak ik afspraken om samen het woningtekort terug te dringen in «woondeals». Zo heb ik bijvoorbeeld een woondeal gesloten met de zuidelijk Randstad, waar niet alleen Rotterdam en Den Haag bij horen als grote steden, maar bijvoorbeeld ook Dordrecht, Schiedam, Zoetermeer en Leiden. We hebben in die woondeal afgesproken dat er in die regio 100.000 nieuwe woningen gebouwd worden tot en met 2025, en dat we de komende jaren gaan samenwerken om dat voor elkaar te krijgen. Niet alleen met de gemeenten in die regio en de provincie Zuid-Holland, maar ook met investeerders, woningcorporaties en bouwbedrijven. Zo'n woondeal hebben we ook al gesloten met Groningen en Eindhoven. We willen nog een woondeal sluiten met de regio's waar Amsterdam en Utrecht bij horen, en verwachten dat dat voor het zomerreces nog lukt.

#### Vraag 5

Op welke manier gaat u ervoor zorgen dat er duidelijkheid komt over het toelatingsbeleid voor sociale huurwoningen, in het bijzonder ten aanzien van jongeren, studenten en bijzondere doelgroepen, zoals statushouders?

Antwoord 5:

Om onduidelijkheid over het toewijzingsbeleid van woningcorporatie woningen weg te nemen, wordt informatie gepubliceerd op de website van de rijksoverheid. Zie bijvoorbeeld <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/toewijzen-betaalbare-woningen> voor algemene informatie over de toewijzing van woningcorporatiewoningen en <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/wat-wordt-met-mijn-inkomen-meegerekend-bij-de-toewijzing-van-een-sociale-huurwoning> over de vrijstelling van de inkomensvaststelling voor enkele doelgroepen (waaronder studenten en statushouders).

Daarnaast geven woningcorporaties en regionale woonruimteverdelers op hun website ook informatie over welke huishoudens in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.

Vraag 6

Kunt u toelichten welke richtlijnen worden gemaakt en worden gehandhaafd met betrekking tot de kosten van studentenwoningen?

Antwoord 6:

In verschillende studentensteden hebben studenten nog steeds grote moeite met het vinden van geschikte en betaalbare huisvesting. In principe staat het de huurder en verhuurder vrij om onderling een huurprijs af te spreken (contractvrijheid). Voor sociale huurwoningen is wel een puntensysteem opgesteld, deze geeft de kwaliteit van de huurwoning in punten weer. Dit puntensysteem heet het woningwaarderingstelsel en kennen we ook voor specifiek voor onzelfstandige woonruimtes (zoals studentenkamers). Elk onderdeel van de woning, zoals oppervlakte en sanitair, krijgt punten. Bij elkaar opgeteld leveren de punten een maximale huurprijs op. Deze wordt elk jaar opnieuw vastgesteld. Wanneer je huurprijs hoger ligt dan de maximale huurprijs, dan kun je je verhuurder een huurverlaging voorstellen of, indien de verhuurder de prijs niet wil verlagen, de Huurcommissie om een uitspraak vragen.

In een krappe woningmarkt liggen huurprijzen echter hoger dan in een meer ontspannen woningmarkt. Het is daarom belangrijk dat er voldoende woningaanbod is voor studenten. Met de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting hebben we een goed beeld van de vraag naar studentenhuisvesting, maar het aanbod is nog onvoldoende belicht. Daarom heb ik opdracht gegeven een onderzoek uit te voeren naar de ontwikkeling van het aanbod en welke prikkels daarin een rol spelen. Lokaal werken partijen gezamenlijk aan het realiseren van de ambitieuze (productie)doelstellingen voor studentenhuisvesting uit het actieplan. Zo hebben de samenwerkende partijen in Amsterdam recentelijk een lokaal convenant afgesproken waarin ze afspreken dat er 9400 studenteneenheden bijkomen.

De partijen van het actieplan zetten daarnaast in op het verbeteren van de informatiepositie van de student. Het is van belang dat de student goed geïnformeerd is over zijn rechten en plichten als huurder, waardoor ze minder kwetsbaar zijn als ze zich een weg banen op de woningmarkt. Ik herhaal bijvoorbeeld de campagne «Wegwijs met je huurprijs» en heb deze in het Engels vertaald. Hierbij worden studenten gewezen op de mogelijkheid om naar de huurcommissie te stappen als zij van mening zijn dat hun huur te hoog is. Voor het zomerreces zal ik een brief naar de Tweede Kamer sturen om over de voortgang van het actieplan te rapporteren.