

Vergaderjaar 2008–2009

31 700 XVIII

Vaststelling van de begrotingsstaten van de begroting Wonen, Wijken en Integratie (XVIII) voor het jaar 2009

Nr. 85

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 22 juni 2009

De algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie¹ heeft op 2 juni 2009 overleg gevoerd met minister Van der Laan van Wonen, Wijken en Integratie over:

- **de brief van de minister voor Wonen, Werken en Integratie 20 februari 2009 inzake studentenhuusvesting (31 700-XVIII, nr. 65);**
- **de brief van de minister voor Wonen, Werken en Integratie d.d. 8 mei 2009 inzake een vergunningplicht voor kamerbemiddelingsbureaus en de rol van studentenorganisaties bij het begeleiden van studenten naar de Huurcommissie (27 926, nr. 137).**

Van het overleg brengt de commissie bijgaand stenografisch verslag uit.

De voorzitter van de algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie,
Van Gent

De griffier van de algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie,
Van der Leeden

¹ Samenstelling:

Leden: Van de Camp (CDA), Van Gent (GroenLinks), voorzitter, Van der Staaij (SGP), Arib (PvdA), Poppe (SP), Weekers (VVD), onder-voorzitter, Dijsselbloem (PvdA), Depla (PvdA), Van Bochove (CDA), Van der Ham (D66), Sterk (CDA), De Krom (VVD), Verdonk (Verdonk), Jansen (SP), Ortega-Martijn (ChristenUnie), Wolbert (PvdA), Van der Burg (VVD), Van Heugten (CDA), Bouchibti (PvdA), Jasper van Dijk (SP), Thieme (PvdD), Fritsma (PVV) en Van Toorenburg (CDA).

Plv. leden: Bilder (CDA), Dibi (GroenLinks), Timmer (PvdA), Kant (SP), Blok (VVD), Bouwmeester (PvdA), Kraneveldt-van der Veen (PvdA), Haverkamp (CDA), Pechtold (D66), Blanksma-van der Heuvel (CDA), Nicolai (VVD), Neppérus (VVD), De Wit (SP), Voorde-wind (ChristenUnie), Heijnen (PvdA), Zijlstra (VVD), Vietsch (CDA), Leerdam (PvdA), Ulenbelt (SP), Madlener (PVV), Willemse-van der Ploeg (CDA) en Karabulut (SP).

Voorzitter: Van Bochove
Griffier: Van der Leeden

Aanwezig zijn 6 leden der Kamer, te weten: Van Bochove, Van der Burg, Depla, Dibi, Jansen en Ortega-Martijn, en minister Van der Laan, die vergezeld is van enkele ambtenaren van zijn ministerie.

De **voorzitter**: Hartelijk welkom.

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter. Ik begin met complimenten, want er is de afgelopen vijf jaar goede vooruitgang geboekt met de nieuwbouw van 70 000 studenteneenheden. Dat zijn er 5000 meer dan was voorzien. Ook bij de tijdelijke verhuur van complexen zijn her en der goede resultaten geboekt. Dat is erg mooi.

De vorige minister voor WWI concludeerde op basis van die ontwikkeling echter dat het probleem was opgelost. Dat was een groot misverstand. Dat misverstand is inmiddels rechtgezet, waarvoor dank. De koepelorganisatie voor studentenhuysvesting, Kences, heeft inmiddels laten zien dat de vraag naar studenteneenheden alleen maar is gestegen, ondanks alle goede inspanningen van de afgelopen jaren. Dat komt doordat er meer personen studeren. Inmiddels zijn de tekorten opgelopen tot 23 000. Daarmee wordt aangetoond dat monitoring belangrijk is en blijft. Het is goed dat de minister daaraan dus ook wat wil doen.

Ik kom op het hoofdonderwerp van vandaag: de huurtoeslag voor onzelfstandige wooneenheden. De minister wringt zich in de brief van 20 februari in allerlei bochten om daaronder uit te komen. Dat gevoel hield ik er tenminste aan over. Hij kon zelfs geen werkbare definitie van het begrip «student» bedenken. De minister is echter zo slim dat ik mij niet kan voorstellen dat dit hem niet lukt. Laat hem anders nog maar eens de pleitnota van Kences erop nalezen. Daarin wordt zijn argumentatie op een prima manier gefileerd en gedemonteerd. Als wij immers bekijken waarop de minister reageert, dan is het evident dat het gaat om onzelfstandige wooneenheden van corporaties, zoals de Kamer bij het initiatiefwetsvoorstel van mevrouw Van Gent al zei. Het gaat dus niet om alle eenheden, maar alleen om eenheden van corporaties. Het betreft complexen die zijn aangewezen voor studentenhuysvesting. Kortom, die definitie was gewoon bekend. Gelukkig is er nu echter iets moois ontstaan in de boezem van de coalitiepartijen. Ze willen dat het opnieuw mogelijk wordt om huurtoeslag te verstrekken voor onzelfstandige studenteneenheden in aangewezen complexen. Dat is mooi, want dat willen wij ook. Daarom hoop ik dat de PvdA en het CDA deze keer de rug wel recht houden als de minister «boe» roept of iets in die zin. Ik houd namelijk niet van het geluid van leeglopende proefballonnetjes.

Daarmee kom ik op de toewijzing van studentenkamers en -eenheden aan verschillende groepen studerende, met name het onderscheid tussen hbo- en mbo-studenten. Het lijkt mij bijzonder moeilijk om te onderbouwen dat het onderscheid tussen hbo- en mbo-studenten een relevant criterium is in het kader van de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte. Toch maken de corporaties Portaal en de Alliantie, dat onderscheid in Amersfoort. Ze geven in sommige complexen voorrang aan hbo-studenten boven mbo-studenten. De SP-fractie vindt het onacceptabel dat dit criterium wordt gehanteerd. Dat Amersfoort zich wil profileren als hbo-studentenstad schijnt er iets mee te maken te hebben. De minister vindt die voorrang ook geen goede zaak, want hij zegt letterlijk: «Het lijkt mij moeilijk te onderbouwen dat het onderscheid tussen hbo- en mbo-studenten een relevant criterium is in het kader van de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte.» Vervolgens zegt hij echter dat de corporaties zich mogen specialiseren in huysvesting van specifieke groepen en dat hij geen reden ziet om Portaal en de Alliantie op het matje

te roepen zolang hij geen signalen ontvangt dat er structureel wordt gediscrimineerd.

Dat is een drogreden, want zowel Portaal als de Alliantie is een megacorporatie die werkt voor een heel brede doelgroep. Wat is de logica als ze nu opeens dit onderscheid maken? Wat is sowieso de ratio van het maken van dit onderscheid? Je moet studenten en bejaarden niet door elkaar in één complex huisvesten. Daar kunnen de meesten zich nog wel iets bij voorstellen. Dat dit echter ook het geval is voor hbo- en mbo-studenten, kan ik mij niet voorstellen. Wat is dat voor een rangen- en standenmaatschappij daar in Amersfoort? Het toewijzen van studentenkamers en -eenheden moet gebeuren op basis van objectieve criteria, zoals de inschrijfduur en de reistijd vanuit het ouderlijk huis naar de onderwijsinstelling. Als de minister dat niet logisch vindt, dan moeten wij daar maar een Kameruitspraak over vragen.

Voor de vergunningplicht voor kamerbemiddelingsbureaus hebben wij vorig jaar gepleit ter gelegenheid van de verkiezing van de Huisjesmelker van het jaar. Minister Van der Laan berichtte ons op 9 mei dat problemen met malafide kamerbemiddelingsbureaus lang niet overal aan de orde zijn en dat hij daarom een landelijke vergunningplicht niet nodig vindt. Het klopt dat die problemen lang niet overal aan de orde zijn. Ze zijn namelijk specifiek in studentensteden aan de orde en vooral in de steden met de meest overspannen woningmarkt. De minister gaat echter voorbij aan het belangrijkste argument voor een landelijke vergunningplicht. Er is namelijk sprake van een snelle verschuiving van de lokale bemiddelingsmarkt naar een landelijke bemiddelingsmarkt, waarbij de aanbieders gebruikmaken van internetsites. Met lokale verordeningen – dat is het alternatief dat de minister noemt – kunnen gemeenten hier helemaal niets tegen uitrichten. De enige effectieve aanpak is een landelijke toelatingsregeling. Daarom vraag ik de minister nogmaals om met zo'n regeling te komen. Wij ontvingen vandaag een noodkreet van de LSVb dat de servicekosten voor studentenkamers met € 350 per jaar dreigen te stijgen omdat de Belastingdienst woningcorporaties die collectief energie inkopen en doorleveren aan studenten, aanmerkt als energieleverancier. Wat klopt er van dit verhaal en wat kan hieraan worden gedaan?

Ik kom op de huurbescherming en de gang naar de Huurcommissie. Het is mooi dat de minister welwillend kijkt naar de ontwikkeling met de huurteams, maar hij kan zelf ook wat doen. De minister zegt dat het nu voor de Huurcommissie onmogelijk is om gecombineerde procedures te voeren. Dat was de vraag van de SP-fractie echter niet. Wat ons betreft, moet het, zeker voor onzelfstandige wooneenheden, mogelijk zijn om één procedure te voeren namens een aantal huurders dat één woordvoerder heeft gemachtigd, zodat er één uitspraak komt, tegen betaling van één keer leges. Waarom kan dat nog steeds niet?

De heer **Dibi** (GroenLinks): Voorzitter. Ik begin met wat minder goed nieuws en eindig met heel erg goed nieuws.

Eind jaren negentig is de studentenhuisvesting geschrapt als structureel beleid bij het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. Sindsdien moeten wij het keer op keer doen met incidenteel beleid, in plaats van langetermijnbeleid gericht op voldoende en goede studentenhuisvesting. De stroom van studenten in september is een steeds terugkerende rituele dans, die de verantwoordelijke minister jaarlijks lijkt te verrassen. GroenLinks wil eigenlijk dat de minister stopt met actieplannetjes en zorgt voor een langetermijnvisie. Wij moeten dus niet meer allemaal in de stress schieten en ons afvragen hoe wij al die studenten gaan huisvesten als september aanbreekt.

Studenten hebben recht op goede en voldoende huisvesting. Hierover is er wel een verschil van mening tussen de minister en Kences. Volgens de minister gaat het namelijk allemaal geweldig. Ik ben het ook met hem eens dat die 5000 eenheden extra bovenop de ambitie heel erg mooi is.

Dat verdient ook een compliment. Dat staat echter wel in schril contrast met het cijfer van 23 000 extra benodigde woonruimten dat Kences berekent. De minister twijfelt hieraan, onder andere omdat steeds meer studenten thuis blijven wonen. Heeft hij zich echter ook gerealiseerd dat dit een effect kan zijn van een tekort aan woonruimte? Studenten denken daardoor immers: dan blijf ik maar lekker thuis. Graag krijg ik een inhoudelijke reactie op de getallen van Kences. Wat gaat de minister doen als 23 000 studenten niet thuis willen blijven wonen, maar wel een eigen woonruimte willen hebben? Welke afspraken gaat hij hierover maken met gemeenten en woningcorporaties? Wat gaat de minister dus proactief ondernemen op dit punt?

Het huidige klimaat van krapte is een voedingsgrond voor huisjesmelkers die voor een kamer ter grootte van een bezemkast gerust € 500 per maand vragen. Ik ken zelf veel studenten die in zo'n bezemkast wonen. Wij moeten bij hen heel vaak op of in de portiek allerlei zaken bespreken omdat het binnen te krap is. GroenLinks wil meer nieuwbouw voor studentenhuysvesting om dit soort situaties te voorkomen. Ik weet dat er nieuwbouwplannen zijn tot 2012. Het getal dat daaraan is gekoppeld, komt echter bij lange na niet in de buurt van het getal dat door Kences is berekend. Graag krijg ik hierop een reactie.

Dan kom ik op een andere rituele dans. Ieder jaar weer vragen wij aandacht voor het feit dat duizenden studenten als een gek op zoek zijn naar een kamer, terwijl er miljoenen vierkante meters in gebouwen leegstaan. Waarom wil het maar niet lukken om die om te zetten in studentenwoningen? Als ik kijk naar de pogingen die sinds 1988 zijn ondernomen en naar wat het op dit moment heeft opgeleverd, dan word ik daar niet erg vrolijk van. Ik weet dat er allerlei wetstechnische bezwaren waren en dat het heel erg moeilijk en soms erg kostbaar is om kantoorpanden te transformeren in studentenwoningen. Van leegstand wordt echter niemand gelukkig. Wat is de concrete en afrekenbare doelstelling van de minister aan het einde van deze kabinetsperiode op dit punt? Om hoeveel leegstaande kantoorpanden zal het gaan aan het einde van zijn regeerperiode? Overigens zal zijn opvolger -misschien is hij dat zelf wel – daar ook mee worden geconfronteerd. Het is tijd voor extra actie op dit punt. Dat brengt mij bij het heel, heel goede nieuws. Ik spreek een groot dankwoord uit aan de heren Depla en Van Bochove, namens niemand minder dan mevrouw Wilhelmina van Gent, ofwel fractiegenoot Ineke van Gent. Zij voelde zich afgelopen week echter enigszins genaaid toen het volgende bleek.

De **voorzitter**: «Zij voelde zich niet plezierig», bedoelde u te zeggen?

De heer **Dibi** (GroenLinks): Ik heb die formulering geprobeerd, maar ik wilde zelf een ander woord gebruiken.

Mevrouw Van Gent voelde zich dus enigszins niet correct bejegend door beide heren omdat zij al jarenlang strijdt voor huursubsidie/huurtoeslag voor studenten. Nuchter als zij is, wat de heer Van Bochove ook weet, kwam zij echter al snel tot de conclusies: beter goed gejat dan slecht bedacht, en alles voor de goede zaak. Dit debat is voor GroenLinks dan ook een feestje; eindelijk krijgen studenten de financiële bijdrage waar ook zij recht op hebben. Het verschil tussen personen die wel recht hadden op huursubsidie voor onzelfstandige woonruimte en personen die dat niet hadden, was gewoon niet uit te leggen. Uit nieuwe berekeningen van Kences aan de hand van cijfers van de minister blijkt dat de kosten lager zijn dan voorheen werd gedacht. Ik heb ook begrepen dat een en ander op termijn misschien budgetneutraal kan zijn. Kloppen al die berekeningen? Krijgt de volgende lichter studenten die huurtoeslag? Ik hoop dat dit niet een proefballonnetje was van het CDA en de PvdA. Ik vind het jammer dat ik de ChristenUnie hierover niet heb gehoord. Ik ga er echter van uit dat de uitkomst van dit debat is dat de minister de wens van de meerderheid

van de Tweede Kamer luid en duidelijk heeft gehoord en dat hij onmiddellijk aan de slag gaat om de wet op dit punt te wijzigen.

Gemakshalve sluit ik mij aan bij de opmerkingen van de heer Jansen over de Huurcommissie. Hoe komt het toch dat studenten in Groningen bijvoorbeeld heel goed hun weg weten te vinden naar de Huurcommissie? Dat komt omdat studentenorganisaties goed zijn georganiseerd in Groningen en veel minder goed in de rest van het land. De voorganger van deze minister zou iets doen op dit punt.

De landelijke vergunningplicht voor kamerbemiddelingsbureaus is heel belangrijk. Die bureaus doen namelijk vaak grensoverschrijdend werk en opereren niet alleen in één gemeente. Een landelijke regeling biedt hiervoor wellicht uitkomst. Graag krijg ik hierop een reactie van de minister. Welk antwoord de minister ook geeft op al die andere vragen, als hij mij toezegt dat hij de huurtoeslag regelt, ben ik meer dan tevreden.

De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter. De PvdA is blij dat het Actieplan Studentenhuisvesting voortvarend is aangepakt. De ambitie van 12 000 eenheden die destijds is geformuleerd in het actieplan, is namelijk ruimschoots gehaald: er zijn bijna 17 000 eenheden gebouwd. Toch is er nog steeds zorg over het oplopend tekort in de toekomst. Er wordt de komende jaren een sterke groei verwacht van het aantal studenten in het hoger onderwijs. Deelt de minister die analyse? Wat is hij van plan te ondernemen op dat punt?

Uit onderzoek van SSH Utrecht blijkt dat 80% van de studenten meer betaalt dan volgens het puntenstelsel is gerechtvaardigd. Gemiddeld wordt zo'n € 120 te veel betaald voor een kamer. Een student die naar de Huurcommissie stapt, kan daar zijn gelijk krijgen. In werkelijkheid weten studenten de Huurcommissie onvoldoende te vinden, ondanks dat zij zeer effectief is. Mogelijk vrezen de studenten ook voor represailles van hun huisbaas. Toen ik dit debat zat voor te bereiden, werd ik vaak verblijd door reclamespotjes van de Huurcommissie. Er wordt dus nogal wat gedaan aan haar naamsbekendheid. Blijkbaar werkt het echter niet goed genoeg, want de Groningse Studentenbond heeft zelf een huurteam opgezet, dat studenten helpt hun weg te vinden naar de Huurcommissie. De gemeente was niet bereid om een huurteam op te zetten. De effectiviteit van deze structuur is nog niet bewezen en er wordt nog gemonitord, zo schrijft de minister. In Amsterdam is het huurteam al veel langer werkzaam. Als ik van één ding overtuigd ben, dan is dat wel dat het huurteam in Amsterdam werkt. Er is vast nog veel onrecht in Amsterdam, maar doordat het huurteam er is, worden heel wat huisbazen die zich niet aan de wet houden, voortvarend aangepakt.

Ook de minister meldt dat dit soort diensten van belang zijn, omdat ze een bijdrage leveren aan een laagdrempelige toegang tot de Huurcommissie. Huurteams weten mensen immers ook door te sturen. Slechts enkele steden hebben een huurteam, met name de grote steden. Die teams werken zeer positief wat betreft het aanpakken van wangedrag van verhuurders, zoals het vragen van een te hoge huur. Wij zouden het mooi vinden als de minister aan de wethouders van de 27 steden waar veel studenten wonen – ik weet niet hoeveel steden precies – en waar instellingen van hoger onderwijs zitten, zou vragen om de goede voorbeelden van die teams te volgen. Er moet een einde komen aan de praktijk van huisbazen die te hoge kamerhuren vragen.

De heer **Jansen** (SP): Bij die goede suggestie sluit ik mij graag aan. Ik vroeg mij echter het volgende af. Binnenkort wijzigen wij de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Dat wetsvoorstel moet een heelboel efficiencywinst opleveren. Dan gaan wij dus een paar miljoen per jaar besparen op efficiency. Waarom zetten wij die winst niet in voor het verbeteren van de toegang tot de Huurcommissie? Is het geen goed idee

om dat geld bijvoorbeeld te gebruiken voor de huurteams, zodat het aantal mensen toeneemt dat profiteert van de huurbescherming?

De heer **Depla** (PvdA): Dat klinkt aantrekkelijk, maar ik weet niet precies waar wij die miljoenen voor hebben belegd. Elke euro kunnen wij maar één keer uitgeven, dus ik ga hier niet meteen ja op zeggen. Je ziet echter in Amsterdam en Rotterdam dat de gemeente die verantwoordelijkheid terecht oppakt, omdat zij het ziet als een taak voor haar bewoners. Ik vind dat het in eerste instantie de verantwoordelijkheid is van de gemeente om dat te betalen en te doen. Bij de behandeling van het wetsvoorstel komen wij dan te praten over wat wij met die vrijgespeelde miljoenen kunnen doen. Ik heb echter het idee dat dit soort inboekingen alweer zijn uitgegeven. Als dat niet zo is, dan wil ik daar graag met u over praten. Ik vind het allereerst echter de verantwoordelijkheid van de gemeente.

Voorzitter. Dan kom ik bij de huurtoeslag. Studentenhuisvesters bouwden vroeger nog veel onzelfstandige woonruimten voor studenten, dus kamers op een afdeling of in een huis. Na 1997 komen die onzelfstandige studentenkamers niet meer in aanmerking voor huurtoeslag. Het gevolg hiervan is dat er bijna geen studentenkamer meer als onzelfstandige eenheid wordt gebouwd. In 1999 bestond nog 90% van de nieuwbouw van studentenhuisvesters uit onzelfstandige eenheden. Nu is dat weggezaakt naar ongeveer 0%. Die onzelfstandige studentenkamers zijn goedkoper om te bouwen dan zelfstandige kamers. Het gevolg daarvan is dat studentenhuisvesters met hetzelfde budget minder studentenwoningen kunnen bouwen. Een bijkomend nadeel van het gegeven dat ze allemaal onzelfstandige wooneenheden bouwen, is dat er te weinig aanbod komt voor studenten die graag in een studentenhuis willen wonen. Uit een advies van de Onderwijsraad blijkt dat campussen goed werken tegen schooluitval aan het begin van de opleiding. Met campussen krijgen studenten een betere start, waardoor zij minder snel afhaken. Als wij ook studentenkamers in aanmerking laten komen voor huurtoeslag, worden er meer onzelfstandige kamers gebouwd.

In deze overtuiging staan wij niet alleen. De aangenomen motie-Van Bochove/Van Gent en de initiatiefwet van Van Gent zijn bekend. Het nadeel van die voorstellen was dat de daaraan gerelateerde kosten kunnen oplopen van 50 mln. tot 100 mln. Die gegevens zijn nog niet veranderd. De PvdA wil niet dat het voorstel ten koste gaat van de vele oudere huurtoeslagontvangers die geen zicht meer hebben op een hoger inkomen. Dat voorstel was voor ons dus te duur. Vandaar het voorstel om de huurtoeslag alleen beschikbaar te stellen voor onzelfstandige huisvesting van officieel erkende studentenhuisvesters. Dat is eigenlijk hetzelfde als de regel die wij in 1997 hebben gemaakt. Tot die tijd kon men op alle onzelfstandige studentenflats huurtoeslag krijgen, maar op alles wat daarna is gebouwd niet meer. Wat ons betreft, stellen wij die regeling weer open. Dat was overigens een idee van Kences. Hierbij beperken wij ons tot studentenhuisvesters, want daarmee hebben wij verder geen fraudeproblemen en besparen wij kosten. Voor studentenhuisvesters is het een geweldige prikkel om met hetzelfde aantal euro's meer studentenhuisvesting te bouwen, want daarmee wordt het immers weer aantrekkelijker om onzelfstandige wooneenheden te bouwen. Volgens Kences kost dat ongeveer 2,5 mln. per jaar. Omdat er sinds 1997 weinig nieuwe onzelfstandige woningen zijn gebouwd, is dat bedrag heel klein. In de toekomst kan het echter een groot effect hebben, omdat er dan veel meer onzelfstandige eenheden worden gebouwd.

Er kan worden gesteld: als het in de toekomst veel meer effect heeft, dan lopen wij het risico dat het budget uit de klauwen loopt. Dat is echter niet het geval, want nu bouwen de studentenhuisvesters allemaal zelfstandige woningen. Daarvoor betalen wij gemiddeld € 90 huurtoeslag per maand, terwijl dat voor de onzelfstandige eenheden gemiddeld € 40 is. Kortom,

het lijkt mij een voorstel waar iedereen beter van wordt. Is de minister dan ook bereid om dat voorstel over te nemen en uit te voeren?

De heer **Jansen** (SP): Wat u zegt, komt erop neer dat wij ons nu gaan beperken tot de onzelfstandige eenheden van studentencorporaties. Dat snap ik niet en dat is van uw kant iets heel nieuws. Ik heb er namelijk het verslag van de behandeling van het wetsvoorstel van mevrouw Van Gent op nageslagen, dat inmiddels een paar jaar oud is. Daarin is deze discussie al uit-en-te-na gevoerd. Onder andere de SP-fractie heeft toen gezegd dat wij dat moeten beperken tot eenheden van de corporaties. Daar hoorde dat prijsplaatje, dat nu dus is bevestigd door Kences, gewoon bij. Kortom, waarom hebben wij de afgelopen dan niets gedaan op dit punt? Waarom liet u zich destijds zo gemakkelijk door de minister terugjagen in uw hok toen de minister zei dat het te duur werd?

De heer **Depla** (PvdA): Ik heb het over de brief van de minister van afgelopen februari. Daar staan die berekeningen in van 50 mln. tot 100 mln. Daar gaat het dus over. Mevrouw Van Gent heeft zelf besloten om het wetsvoorstel niet de volgende ronde in te laten gaan. Over die beslissing ga ik niet. Ook hebben wij de motie-Van Bochove/Van Gent gesteund toen dat werd gevraagd. Ik snap de strekking van uw vraag dus niet helemaal.

De heer **Jansen** (SP): Dat de minister dat in februari heeft gemeld, klopt. Daarmee geeft hij echter antwoord op een vraag die niet werd gesteld. Een jaar geleden was er namelijk al een breed draagvlak voor huurtoeslag voor onzelfstandige wooneenheden van corporaties die alleen voor studenten zijn bedoeld, ofwel beschermd toegelaten instellingen. Dat punt was toen allang bediscussieerd en afgehandeld. Daar was toen al een ruime meerderheid voor. Waarom is dat voorstel dan blijven liggen toen?

De heer **Depla** (PvdA): Misschien moet u dat aan mevrouw Van Gent vragen, want zij was initiatiefnemer van het wetsvoorstel en niet onze fractie.

De heer **Jansen** (SP): Dan zal ik het maar zeggen: dat voorstel is blijven liggen omdat u uw steun op dat moment introk. U vond het namelijk te duur worden. Nu blijkt echter dat het helemaal niet te duur is. Wij hebben dus drie, vier jaar verloren. Dat is toch zonde?

De **voorzitter**: Dat is een constatering, geen vraag.

Mevrouw **Ortega-Martijn** (ChristenUnie): De ChristenUnie vindt dit voorstel best creatief gevonden. In hoeverre druist dit echter in tegen het gelijkheidsbeginsel? En is de heer Depla ook nagegaan welke uitvoeringsconsequenties dit voorstel heeft voor bijvoorbeeld de Belastingdienst?

De heer **Depla** (PvdA): De eerste vraag gaat over het gelijkheidsbeginsel. Als wij onderscheid maken tussen studenten die wonen in kamers van private verhuurders en studenten die wonen in kamers van studentenhuysvesters, dan is er inderdaad sprake van ongelijke behandeling. Dat hebben wij in het verleden echter vaker gedaan. Er zijn goede redenen om dat te doen. De regeling is er nog steeds; studenten die in studentenflats wonen van voor 1997 krijgen wel huurtoeslag voor een onzelfstandige woonruimte. Personen die in een studentenhuis wonen van na 1997, krijgen die toeslag niet. Wat dat betreft, is er niets nieuws onder de zon. Deze ongelijkheid is niet anders dan de ongelijkheid die wij toen hebben bedacht.

De tweede vraag ging over de uitvoerbaarheid van dit voorstel voor de Belastingdienst. Het is inderdaad creatief bedacht, maar de eerlijkheid gebiedt te zeggen dat wij het niet zelf hebben bedacht. Dit idee werd ons

aangedragen door Kences, de studentenhuysvesters, alsook door de LSVb, als reactie op de uitwerking van de voorstellen die de minister had beschreven. Deze partijen gaven aan dat alle uitvoeringsproblemen en fraudeproblemen een stuk kleiner kunnen worden voor de Belastingdienst door het voorstel exclusief aan studentenhuysvesters te verbinden. Je maakt namelijk de studentenhuysvesters verantwoordelijk voor een deel van de controle, die de Belastingdienst anders zelf zou moeten uitvoeren. Studentenhuysvesters kunnen die controle gemakkelijk uitoefenen omdat ze tenslotte de huysbaas zijn en weten met wie zij huurcontracten afsluiten. Zo hadden wij het dus in gedachte.

De heer **Dibi** (GroenLinks): Ik wil alleen benadrukken dat GroenLinks niet zuur wil doen en niet wil vragen: waarom is het niet eerder gebeurd en wat zijn alle uitvoeringsproblemen? Met die problemen moet je natuurlijk wel rekening houden. Wij bedanken de fractie van de PvdA ervoor dat wij dit nu eindelijk gaan regelen, alsook de CDA-fractie.

De heer **Depla** (PvdA): Het lijkt mij een mooie afronding als ik de dank van de heer Dibi, die hij uitspreekt namens mevrouw Van Gent, in ontvangst neem. Ik hoop dat deze kwestie snel wordt geregeld.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Voorzitter. Ik maak de studentenhuysvesters een compliment voor het samen met het ministerie goed uitvoeren van het plan van aanpak. Ze komen hoger uit dan afgesproken. De prognose is echter te laag geweest. Naar mijn informatie ligt dat aan het feit dat weinig, althans veel minder dan gedacht, Nederlandse studenten in het buitenland gaan studeren. Bovendien gaan allochtonen massaal meer studeren, hetgeen natuurlijk heel goed nieuws is. Hoe wordt dit meegenomen in het onderzoek dat op dit moment wordt uitgevoerd naar de toekomstige situatie? Ik ben het met mijn collega's eens dat wij niet elk jaar een tekort of een overschot moeten hebben. Laten wij dit goed uitzoeken en aanpakken. Wil de minister deze elementen goed meenemen en komt hij met een langetermijnvisie? Het is opvallend dat de corporaties dit hebben gerealiseerd met matching. Studentenhuysvesters konden het zelf niet betalen. Andere corporaties hebben bijgedragen om dit actieplan mogelijk te maken. Ik vind dat een mooi voorbeeld van solidariteit tussen de corporaties. Wat betekent dat voor de Vogelaarheffing die nog boven de markt hangt en waartegen erg veel bezwaren worden geuit? Is dit er een voorbeeld van dat men het onderling wel degelijk kan regelen? De minister weet dat door die Vogelaarheffing dit soort matchingtrajecten onder druk komt te staan. Ik kom op de huurtoeslag voor onzelfstandige woonruimte. Hoe hoog schat de minister de kosten van het plan dat naar voren is geschoven, zowel op korte als op langere termijn? Wat zullen de uitvoeringstechnische problemen zijn? De heer Depla heeft deze vraag voor een deel beantwoord, maar wij weten allemaal dat de Belastingdienst problemen heeft met de verschillende categorieën. Hoe pakt dit uit? Verder heb ik een vraag over de ongelijkheid. Als je het wel voor studentenhuysvesters, maar niet voor particulieren toestaat, is er natuurlijk sprake van ongelijkheid. Hoe beoordeelt de minister dit?

De heer **Dibi** (GroenLinks): Op zichzelf is dit een terechte vraag, maar u geeft niet aan waar de VVD staat als het gaat om de vraag of studenten in onzelfstandige woonruimte recht hebben op huurtoeslag.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik ga mijn oordeel bepalen aan de hand van de beantwoording. Wij willen geen blanco cheque tekenen. Straks bestaat voor een deel van de studenten wel een recht, terwijl anderen er geen recht op hebben. Mijn vragen daarover lijken mij zeer relevant. Ik wacht het antwoord erop af.

De heer **Dibi** (GroenLinks): Misschien moet ik het iets scherper stellen. Stel dat de cijfers kloppen. Stel dat het met de uitvoeringsproblemen wel goed komt. Wat is dan het standpunt van de VVD?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik heb in de politiek geleerd niet op als-danvragen te antwoorden. Ik wacht rustig de beantwoording van de minister af.

De heer **Jansen** (SP): De VVD-fractie heeft indertijd de motie-Van Bochove/Van Gent gesteund. Is hier sprake van een terugtrekkende beweging? Of wil mevrouw Van der Burg een nieuw voorstel opnieuw afwegen? Naar mijn mening is er sinds die tijd niet veel veranderd.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik blijf bij mijn antwoord. Ik heb een aantal zeer relevante vragen gesteld en ik ben niet bereid om bij voorbaat een opneinde regeling goed te keuren. Ik wil gewoon die antwoorden hebben. Dat lijkt mij een duidelijke stellingname. Studentenhuisvesters verkopen in hun complexen energie als het ware door aan huurders. Op grond van de belasting milieugrondslag worden zij aangeslagen als particuliere energieleveranciers, hetgeen betekent dat de servicekosten voor studenten met € 350 per jaar omhooggaan. Stel dat de huurtoeslagtegemoeftoming er komt. Een groot deel ervan verdwijnt dan weer via deze belasting. Is dit de bedoeling of gaat het om een niet-voorzien effect? Hoe wordt hierop geanticipeerd?

Mevrouw **Ortega-Martijn** (ChristenUnie): Voorzitter. Het aantal studenteneenheden is dankzij het Actieplan Studentenhuisvesting toegenomen, zelfs meer dan de ambitie was. Dat vinden wij een heel mooi resultaat. Het aantal studenten is echter ook sterk gegroeid. Volgens Kences is er nog vraag naar circa 23 000 eenheden. Uit onderzoek van de LSVb blijkt echter dat de zoekduur van nieuwe studenten nog steeds erg lang is. Gemiddeld zou het gaan om 132 dagen. Wij juichen het toe dat de minister een onderzoek laat doen naar de actuele tekorten. Dit onderwerp gaat de komende tijd natuurlijk weer een heel sterke rol spelen. Gaat de minister op meerdere momenten meten? Wordt daarbij ook de wachttijd gemeten? Dit is deels een kwalitatieve vraag. De ChristenUnie deelt de mening van de minister dat het niet erg is als studenten ervoor kiezen om bij hun ouders te blijven wonen, omdat zij niet bereid zijn genoeg te nemen met een kleinere kamer en vandaaruit door te stromen. Urgent woningzoekenden die ver van hun studie vandaan wonen, moeten wel snel genoeg een kamer kunnen vinden. De minister poneert dit als een stelling, maar hoe wil hij dit doel bereiken? Zijn er andere mogelijkheden, los van het stimuleren van het vergroten van het aanbod? De minister noemde het voorbeeld van wonen boven winkels. In een aantal gemeenten zijn hiermee positieve ervaringen opgedaan. Het kost echter veel tijd, energie en begeleiding voor een beperkt aantal woningen. Wat gaat de minister doen in het kennistraject? Alleen bekendheid eraan geven is niet voldoende. Er zal ook moeten worden gekeken naar de succesfactoren, zoals de noodzakelijke aanjaagfunctie. Ik kom op de huurtoeslag voor onzelfstandige wooneenheden. De minister heeft het over praktische en financiële consequenties en over effecten op termijn. Als huurtoeslag leidt tot hogere kamerprijzen, dan moeten wij het niet willen. Maar hiervoor hebben wij natuurlijk juist het puntensysteem. Ik snap dan ook niet het argument dat er bij huurtoeslag extra controle nodig zal zijn, hetgeen zal leiden tot hogere uitvoeringskosten bij onzelfstandige wooneenheden. Het probleem is dan namelijk de hoge huurprijs en het te weinig gebruikmaken van de mogelijkheden van de Huurcommissie. Onzelfstandige wooneenheden zouden volgens de minister meestal geen unieke aanduiding hebben in de GBA. Voor wonen bij een hospita kan ik

mij daarbij iets voorstellen, maar eenheden die permanent in verhuur zijn kunnen natuurlijk wel in de GBA worden opgenomen. Is er een reden om dit niet te doen?

Hoeveel het allemaal gaat kosten, is pas duidelijk op het moment dat wij weten tot hoeveel extra ontvangers van huurtoeslag het leidt op de lange termijn. Hoeveel studenten krijgen huurtoeslag terwijl zij het anders niet zouden krijgen? Hoeveel studenten gaan hierdoor eerder op kamers? Juist de langetermijneffecten zijn nog vaag. Het gaat vooral om niet-gekwantificeerde veronderstellingen. De kernvraag voor mijn fractie blijft: hoeveel kost de huurtoeslag als alle studentenkamers niet meer zouden kosten dan zij waard zijn volgens het puntenstelsel, als het probleem van de te hoge huren aangepakt zou worden? Dan snijdt het mes aan twee kanten.

Wij hebben het gehad over de lengte van de behandelingstermijnen bij de Huurcommissie. Voor studenten kan dit een hoge drempel zijn. Het is daarom goed dat binnenkort ook via internet een procedure bij de Huurcommissie kan worden gestart. Wanneer gaat dat precies gebeuren? Het zou mooi zijn als het bij de start van het komend studiejaar al mogelijk is. Kan een automatische incassomogelijkheid worden geïntroduceerd, zodat de procedure verder kan worden versneld? De LSVb stelt voor om een spoedprocedure van maximaal drie maanden in te voeren. Wat is de reactie van de minister daarop?

Voorzitter: Depla

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. De CDA-fractie dankt de minister voor het nakomen van een aantal toezeggingen. Uit de reactie van de minister blijkt dat het Actieplan Studentenhuisvesting 2003–2010 dankzij de inzet van velen meer dan een succes kan worden genoemd. Wij spreken onze waardering uit voor alle betrokkenen. Het succes moet de komende jaren worden gecontinueerd. In de brief tref ik de volgende zin aan: «Op basis hiervan zal ik met Kences bezien of ik er vertrouwen in heb dat studentenhuisvesting voldoende op de agenda staat om aan de dan geïnventariseerde behoefte te voldoen en of extra stimulerende maatregelen nodig zijn voor de periode tot 2015 in aanvulling op het huidige actieplan.» Uit de brief maak ik op dat er niet op dit ogenblik, zoals sommige collega's suggereren, een tekort van 23 000 kamers is, maar dat dit voor de komende periode zal gelden. Ik herhaal de opmerking van de LSVb dat het er niet om gaat dat wij niet weer te krappe periodes moeten plannen, maar dat wij ruim vooruit moeten kijken. De zin die ik zojuist citeerde, toont wat mij betreft een iets te afwachtende houding. Toegegeven, de verantwoordelijkheid voor voldoende huisvesting voor studenten ligt in de visie van de CDA-fractie bij het gemeentebestuur en de studentenhuisvesters en niet bij de minister, zoals de heer Dibi stelde. De afgelopen jaren is echter gebleken dat de betrokkenheid van de ministers voor WWI en van VROM bij het houden van druk op de ketel om tot prestaties te komen is gewenst en tot resultaten leidt. De CDA-fractie vraagt de minister daarom, na het door zijn departement te verrichten onderzoek naar de toekomstige behoefte – neem die periode niet te kort – een nieuw actieplan met Kences te maken voor het realiseren van de nog noodzakelijke studentenhuisvestingseenheden. Hierin passen de door de studentenhuisvesters en gemeenten te beantwoorden vragen rondom de door studenten gewenste kwaliteit van de huisvesting. Daar is de laatste tijd nogal wat discussie over, met name in de gemeente Amsterdam. De huurtoeslag voor onzelfstandige wooneenheden staat sinds 2002 hoog op de agenda van de CDA-fractie. Opnieuw geeft de minister aan er niets voor te voelen. Er zijn volgens zijn brief allerlei praktische en financiële bezwaren. Tegelijkertijd zijn de macro financiële effecten voor het budget huurtoeslag veel groter als alle onzelfstandige wooneenheden worden omgezet in nieuwbouw zelfstandige studenteneenheden. Als wij die

23 000 volgens de schattingen nog te realiseren studentenhuysvestingsmogelijkheden allemaal gaan omzetten in zelfstandige eenheden met recht op huurtoeslag, zijn die effecten veel groter. Studentenhuisvesters en corporaties hebben sinds 1998 nog maar een beperkt aantal onzelfstandige eenheden gerealiseerd. En daar is om meerdere redenen behoefte aan. Zie de betogen van studentenbegeleiders en decanen, en ook van studenten die als zij starten graag in groepsverband hun studentenwooncarrière willen beginnen.

Het voorstel dat de heer Depla zojuist heeft verwoord, hoef ik niet te herhalen. Het is overigens niet volstrekt gejat, zoals de heer Dibi zei, maar het borduurt voort op de motie-Van Bochove/Van Gent, die unaniem is aangenomen. Het voorstel hebben wij met behulp van de creativiteit van studenten en studentenhuysvesters geformuleerd. Het kan een bijdrage leveren aan de betaalbaarheid van deze vorm van huysvesting voor studenten. Wanneer kan de minister met een concreet voorstel ter zake naar de Kamer komen?

Ik wijs nog eens op de leegstand in kantoren en boven winkels. Die leegstand wordt nog altijd onvoldoende benut. Een hulpmiddel om dit sneller te kunnen realiseren, is de aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening. Hoewel dit bekend was, is het in de laatste wijziging van dit besluit niet meegenomen. Wanneer kan de minister de toegezegde wijziging naar de Kamer sturen?

In het verleden was sprake van een gemeentelijke verordening voor kamerbewoning. De minister verwijst daar in zijn brief ook naar: gemeenten kunnen het allemaal zelfstandig regelen. De VNG zou hiertoe met een handreiking komen. Ook nu verwijst de minister weer naar de VNG om nadere afspraken te maken. Wat is de stand van zaken?

De beleidslijn van de minister inzake de vergunningplicht voor kamerbemiddelingsbureaus wordt door de CDA-fractie gedeeld. Dat geldt ook voor de visie van de minister op de rol van de studentenorganisaties bij het begeleiden van studenten naar de Huurcommissie. De minister geeft aan dat hij mogelijk met studentenorganisaties zal bezien of de Groningse werkwijze, als deze succesvol blijkt, ook in andere steden kan worden toegepast. Hoe ziet de minister deze betrokkenheid? Waarom dit niet overlaten aan de betrokken studentenorganisaties? De CDA-fractie heeft waardering voor het initiatief in Groningen, door studenten voor studenten. Het kan naar onze opvatting ook in andere steden gestalte krijgen zonder de bemoeienis van de minister. Ik zou haast zeggen: juist zonder zijn betrokkenheid.

De servicekosten voor studenten stijgen fors als gevolg van de belasting op milieugrondslag, waarin studentenhuysvesters worden gezien als energieleverancier. Ik weet dat dit gebaseerd is op een wettelijke regeling. Ik weet ook dat de minister van EZ nog met een nadere wettelijke invulling van een en ander moet komen. Ik vraag de minister voor WWI of hij met zijn collega van EZ kan komen tot een heldere oplossing van dit soort vraagstukken. Het is eigenlijk van de gekke. Studentenhuisvesters met 30 studenten achter de voordeur werden de afgelopen jaren als één gezien, net als elk huishouden. Relatief betaalden die huishoudens dus veel meer. Ik zeg dat ook aan het adres van de fracties van GroenLinks en de SP, die altijd voor de huishoudens opkomen. In de nieuwe werkwijze worden studentenhuysvesters als energieleverancier gezien en krijgen zij een onevenredig zwaar deel voor hun rekening. De minister van EZ kan dit in het wetsvoorstel regelen. Wil de minister voor WWI dit met haar opnemen?

De heer **Jansen** (SP): Ik heb een vraag over de landelijke vergunningplicht voor kamerbemiddelingsbureaus. De heer Van Bochove neigt naar de lijn van de minister. Ziet hij niet net als wij het probleem dat er een verschuiving plaatsvindt van lokale bemiddeling naar landelijke bemiddeling via internet? Met een prachtig geformuleerde verordening, al dan niet inge-

fluisterd door de VNG, kom je dan nergens. Gemeenten kunnen op landelijk niveau die internetbemiddelaars niet aanspreken.

De heer **Van Bochove** (CDA): De gemeenten zijn wel verantwoordelijk voor de manier waarop er ter plaatse met studentenhuisvesting wordt omgegaan. Zij kunnen dat keurig netjes via een verordening regelen. De VNG zou daar ooit een model voor maken, maar ik heb begrepen dat dat niet tot een adequate afronding is gekomen. De minister kondigt nieuw overleg met de VNG aan. Gemeenten zijn gehouden, de verordening te handhaven. Wat mij betreft gebeurt dat keurig netjes via internet. Het gaat erom dat de studentenhuisvesters zich aan de regels in de desbetreffende gemeente houden.

De heer **Jansen** (SP): Dat is het probleem niet. Die internetbemiddelaars werken anoniem op een landelijke site en hebben geen enkele directe binding met de gemeente. Bijna alle studentensteden hebben een lokale verordening. In bijna alle studentensteden is het inmiddels een dode letter, omdat de verordening niet meer handhaafbaar is.

De heer **Van Bochove** (CDA): Met een goede verordening en verantwoordelijkheid van het gemeentebestuur moeten wij ervoor zorgen dat een gemeente de verordening handhaaft. Ik zie niets in een landelijke regeling die maar op een heel beperkt aantal plekken daadwerkelijk gaat functioneren. Het is de verantwoordelijkheid van de studentensteden om knelpunten op te lossen.

De heer **Dibi** (GroenLinks): Ik heb een vraag over het energieverbruik van studentenhuisvesters. De heer Van Bochove grijpt het voorbeeld dat vanochtend door de LSVb is gegeven aan om het standpunt van zijn partij over milieubelastingen te verkondigen. Moeten studentenhuisvesters niet ook gewoon nadenken over hun energieverbruik? Mogen zij dat op deze wijze wel doorberekenen aan de studenten?

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik ga ervan uit dat het energieverbruik altijd wordt doorberekend. Het zou idioot zijn als corporaties dat voor eigen rekening zouden moeten nemen. Er moet gezocht worden naar een zorgvuldig evenwicht. Ik heb het gevoel dat de regeling nu doorschiet. Om die reden vraag ik de minister om er met zijn collega van EZ naar te kijken.

Voorzitter: Van Bochove

Minister **Van der Laan**: Voorzitter. Ik dank de Kamerleden voor de nuttige en kritische opmerkingen. Jaarlijks is de studentenhuisvesting in de maanden augustus en september in het nieuws. Op dat moment is er een forse toename in de vraag naar woonruimte voor studenten. Het gaat dan om de beschikbaarheid van studentenkamers in het licht van een redelijke huurprijs. Ook de roep om een huurtoeslag voor onzelfstandige woonruimte is een bijna jaarlijks terugkerend fenomeen.

Ik stel voorop dat er in het kader van de beschikbaarheid termen gebruikt zijn waar ik niet direct heel warme gevoelens bij krijg. Studenten vormen geen zielige groep op de woningmarkt. Ieder jaar zijn er signalen van lokale tekorten aan kamers, maar de frequentie en de intensiteit ervan zijn de afgelopen jaren beduidend afgenomen. Dat is met name te danken aan het Actieplan Studentenhuisvesting 2003–2010, dat voor ongeveer 17 000 extra eenheden heeft gezorgd. Feestvieren over dingen die goed gaan is in de politiek geen tijdrovende kwestie. Terecht zijn studentenhuisvesters en gemeenten gecompimenteerd, maar ook het Rijk verdient een compliment. Zegeningen tellen is in de politiek zeer belangrijk. Wij zitten ruim 5000 boven die 12 000 in het actieprogramma en wij zijn nog niet eens door het jaar heen. Ik begin dus gewoon met vast te stellen dat de belofte

is waargemaakt en dat er heel veel bereikt is. Als tegelijkertijd het aantal studenten echter meer toeneemt dan het aantal wooneenheden, wordt het probleem niet opgelost.

Daarom is het goed om te gaan onderzoeken of er misschien iets anders aan de hand is. Studentenhuisvesters hebben een heel belangrijke bijdrage geleverd. Ook de cofinancierende corporaties hebben goed meegedaan. Er is wat dat betreft echt reden tot tevredenheid. De ramingen die op tafel zijn gelegd, zijn indicatief. De vraag per stad verschilt. De hardheid en de urgentie zijn niet duidelijk. Om die reden heb ik in mijn brief van 20 februari aangekondigd dat wij een onderzoek willen laten doen naar de actuele tekorten en de verwachte toevoegingen aan de voorraad in de studentenhuisvesting in de verschillende steden. Dat onderzoek start deze maand en zal voor het eind van het jaar klaar zijn. Kences en de LSVb worden bij het onderzoek betrokken.

Ik wil verwachtingen temperen. Onlangs is een complex in Amsterdam-Noord opgeleverd. Het ligt niet zo dicht bij het centrum. Amsterdam-Noord heeft al honderd jaar de reputatie dat het ver van het centrum ligt, namelijk twintig minuten met het pontje. De eenheden in het complex vielen niet aan studenten te slijten. De oplossing is gevonden in openstelling voor Jan en alleman. Ik woonde in Amsterdam in de tijd van de grote krakersrellen en was toen politiek actief. Het heeft mij altijd bijzonder getriggerd dat alle ontruimingën zich in het centrum of in de directe ring eromheen hebben afgespeeld. Er zit een heel groot kwalitatief aspect aan de woningvraag van studenten. Dat is geen verwijt, het is volkomen logisch. Studenten hebben een grote behoefte om in de buurt van het centrum te wonen.

De heer **Jansen** (SP): Ik gun de minister zijn vrijheid van meningsuiting, maar de conclusie over Amsterdam-Noord lijkt mij wat te kort door de bocht. Ik erken dat studenten het liefst tussen de kroeg en de universiteit in wonen, maar in Utrecht ken ik twee voorbeelden in Overvecht. Een voormalige bejaardenhuis is herontwikkeld voor studenten en dat sloeg prima aan. Daarnaast is er een groot project met 1000 studenteneenheden in Utrecht-Zuid, aan de rand van Kanaleneiland. Ik heb mij laten vertellen dat de verhuur en verkoop daarvan prima loopt. Het hoeft dus niet per definitie niet te lukken. Ik vermoed dat er in Amsterdam-Noord iets meer aan de hand is geweest.

Minister **Van der Laan**: Ik heb ook grote belangstelling voor andere steden. De flat in Kanaleneiland waar de heer Jansen naar verwijst, heb ik vorige week gezien. Het is een geweldig project waar de corporatie een groot compliment voor verdient. Zowel de koop- als de huurwoningen gaan als zoete broodjes over de toonbank. Ik heb ook niet gezegd dat alle muizen zwart zijn, zodat mijnheer Jansen een witte muis kan laten zien om te tonen dat ik mij heb vergist. Ik heb op een genuanceerde manier willen zeggen dat je het kwalitatieve aspect moet betrekken bij de vraag naar de woningbehoefte van studenten. Om die reden is het een onderzoek waard. Als een club die verantwoordelijk is voor studentenhuisvesting zegt dat er 23 000 eenheden nodig zijn, hoeft niet iedereen hier direct overstag gaan en hoeft niet iedereen hier direct te zeggen dat het dus zo is. Nee, zoiets moeten wij goed onderzoeken. Ik zeg dat ook een beetje in de richting van onze vrienden op de publieke tribune. Op basis van het onderzoek moeten wij bekijken of er voldoende gebeurt op het terrein van studentenhuisvesting of dat wij meer moeten doen.

Mevrouw Ortega vraagt of ook de wachttijd zal worden gemeten. In het onderzoek zullen de tekorten worden gemeten, maar de wachttijden kun je wel als een indicator zien. Wij kijken er dus wel naar.

Wonen boven winkels is een oude wens. Sommige steden hebben het heel goed opgepakt. In andere steden is het blijven liggen. Ik geef de gemeente Maastricht een compliment. Daar zijn echt honderden

woningen gecreëerd. De logica van wonen boven winkels heeft te maken met het feit dat studenten wat ruimer in hun slaaptijden zitten en dat het dus wat minder bezwaarlijk is om boven winkels in drukke straten te wonen. Als de vraag is of dit meer bekendheid zal krijgen in het kennis-traject, dan zeg ik daarop graag ja. Het kan dus wel (zie Maastricht) en het gebeurt te weinig (zie vele andere gemeenten). Ik zal erop terugkomen hoe wij dit verder kunnen verspreiden.

Volgens mevrouw Van der Burg gaan er weinig studenten naar het buitenland en is er een forse toename van allochtone studenten. Dat tweede weet ik uit allerlei statistieken, het eerste niet, maar ik betrap mevrouw Van der Burg nooit op een feitelijke onjuistheid. Ik ben benieuwd of dat in het onderzoek naar boven komt.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Misschien kunnen wij studeren in het buitenland wat stimuleren.

Minister **Van der Laan**: Als ik dat zeg, weet ik wat morgen de krantenkop is.

De heer Van Bochove wil de tijdelijke bewoning van kantoorpanden makkelijker maken via een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit punt zit in de fase van afstemming met de VNG. Naar verwachting zal de wijziging via de eerste ministerraad na de zomer voor advies naar de Raad van State kunnen worden gestuurd. Mevrouw Wilhelmina of Ineke van Gent vraagt hiervoor met een goede hardnekkigheid aandacht. Ik heb Maastricht al geaaid. Ik ga ook Rotterdam en Amsterdam nog een compliment geven en ik ben nu bij Rotterdam. Daar is in 1990 besloten om er echt werk van te maken. Stadswonen heeft van 1988 tot nu liefst 3500 eenheden gecreëerd, voor een groot deel in kantoren. Dat laat zien dat het kan. Ik plaats daar wel de kanttekening bij dat de gemeente Rotterdam een forse subsidie heeft verleend. Het blijft een prijzige zaak om een verouderd kantoorgebouw te verbouwen. Als gemeenten serieus omgaan met gebouwen die tóch moeten worden verbouwd, is het goed om structureler te kijken naar huisvestingsmogelijkheden. In het onderzoek wil ik de vraag meenemen op welke wijze wij hieraan een slag kunnen geven. Ik leg mij dus niet vast op cijfers.

De heer **Dibi** (GroenLinks): Van mevrouw Van Gent heb ik ook geleerd dat je een minister niet te gemakkelijk moet laten weggkomen met zo'n opmerking. Ik begrijp dat het dus in het onderzoek terugkomt. De minister zal daarin specifiek ingaan op de vraag hoe leegstaande kantoorpanden kunnen worden getransformeerd in studentenhuisvesting. Het hoeft niet meteen een kabinetsdoelstelling te worden, maar ik zie dat er al driftig nee wordt geschud _

Minister **Van der Laan**: Als ik onduidelijkheden veroorzaakt, is het goed dat u die in de goede traditie van mevrouw Van Gent rechtzet. Ik wil het tegelijk met het onderzoek doen. Het onderzoek zelf betreft de tekorten. Als het onderzoek op tafel ligt, zou ik graag een algemeen overleg houden waarin wij over verschillende met elkaar samenhangende dingen kunnen besluiten. Dat zeg ik ook naar aanleiding van de voorzichtigheid die ik beluisterde bij mevrouw Van der Burg en mevrouw Ortega. Ik weet dat de andere Kamerleden die voorzichtigheid van nature hebben. Het lijkt mij dus goed om deze zaken tegelijkertijd op tafel te hebben en dan besluiten te nemen.

De heer **Dibi** (GroenLinks): Nu hoor ik wat anders. Nu hoor ik de minister zeggen dat de huurtoeslag wordt meegenomen in een onderzoek en dat vervolgens bezien wordt of de toeslag er wel of niet komt. Volgens mij is er in de Kamer een meerderheid die wil dat die huurtoeslag er komt. De minister kan al aan de slag met een wetswijziging.

Minister **Van der Laan**: Volgens mij heb ik nog geen woord gewijd aan de huurtoeslag. U bent voorbarig.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Misschien mag ik de minister uitnodigen op de omzetting van kantoorgebouwen op een andere manier te stimuleren. Als zoiets gebeurt, kan hij zo'n gebouw openen. Wethouders vinden het veel sexyer om nieuwe panden te openen dan zo'n opgekalefaterd gebouw, dat er overigens prachtig kan uitzien.

Minister **Van der Laan**: Ik denk even aan hoe ik mijn pinksterweekend heb doorgebracht, namelijk werkend. Mevrouw Van der Burg, er liggen iedere dag uitnodigingen voor dat soort dingen. Ik ben het overigens met u eens dat je je enthousiasme tot uitdrukking kunt brengen door ergens te zijn.

De LSVb heeft mij onlangs een collage cadeau gedaan van advertenties waarin schrikbarend hoge huurprijzen worden gevraagd voor vaak zeer kleine studentenkamers, de bezemkamers waarover de heer Dibi sprak. Dit soort praktijken komt veel te veel voor. Elk geval is er één te veel. Ik wijs er wel op dat wij hiervoor in Nederland een goede oplossing hebben: het woningwaarderingsstelsel met het puntenstelsel op basis waarvan een maximale huurprijs kan worden vastgesteld, ook voor onzelfstandige woonruimte. Wanneer de huurder op basis van het puntenstelsel meent dat hij te veel huur betaalt, kan hij bij de Huurcommissie terecht om huurverlaging te vragen. Die Huurcommissie is een belangrijke voorziening. Er stappen nu al meer studentenkamerbewoners naar de Huurcommissie dan huurders van zelfstandige woonruimte, maar een aantal studenten die daar wel baat bij zouden kunnen hebben, zetten die stap niet. Om de naamsbekendheid van de Huurcommissie te verbeteren, is zij recent een publiciteitscampagne gestart. Er is een online-rekenprogramma gepresenteerd waarmee je zelf kunt uitrekenen hoe het ongeveer zal zitten. Ook de LSVb doet lokaal zijn best om die Huurcommissie onder de aandacht te brengen. Ik waardeer het initiatief van Groningen, maar in andere steden zijn al veel langer huurteams actief. De heer Depla verwees naar Amsterdam, maar Nijmegen en Rotterdam kunnen er zonder meer aan worden toegevoegd. Het gaat om huurteams die door de gemeente gesubsidieerd worden, omdat zij in evaluatieonderzoeken bewezen hebben effectief te zijn. Ik draag dat soort initiatieven een warm hart toe en ben bereid om met de gemeenten in overleg te treden om ze te stimuleren tot het instellen van een huurteam.

Ik zie geen grond voor een landelijke vergunningplicht voor kamerbemiddelingsbureaus. Sterker nog, ik ben er tegen. Ik hou vol dat er enorme verschillen zijn in de regionale woningmarkten. Enschede zit aan de ene kant van het spectrum. Amsterdam en Utrecht zitten aan de andere kant. Daar is de nood veel hoger. Het misbruik dat daarvan gemaakt wordt door kamerbemiddelingsbureaus is dan evident. Ik sluit mij aan bij wat de heer Van Bochove zei: het is primair een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Daarmee kom ik op mijn compliment voor de gemeente Amsterdam. Niet alleen wordt het huurteam gesubsidieerd en geholpen om mensen de Huurcommissie te laten vinden, maar ook is er een voortreffelijk functionerende verordening inzake kamerbemiddeling. Als mensen zonder vergunning bemiddelen, kunnen zij daarop worden aangesproken. Amsterdam zit daar echt goed bovenop. De last die wordt aangezegd en geëxecuteerd, bedraagt € 40 000. Een flink aantal bureaus is op deze manier van de markt gejaagd. Dat kan een gemeente dus doen. Als een gemeente merkt dat iemand te hoge huren vraagt, dan kan zo iemand zijn vergunning kwijtraken. Het is niet nodig om het landelijk te doen. Het is heel goed mogelijk om het op lokaal niveau te doen. Sinds 1 januari 2008 zijn in Amsterdam 63 bemiddelaars aangeschreven. Als zij geen vergunning aanvragen en ook niet stoppen, wordt een last onder dwangsom aangekondigd. Sinds 1 januari 2008 gaat het dan om 37 bemiddelaars. Als

het niet helpt, wordt de dwangsom opgelegd. Dat is sinds 1 januari 2008 25 keer gebeurd. Als de bemiddelaar vervolgens niet stopt, kan hij een last tot maximaal € 40 000 verbeuren. Sinds 1 januari 2008 zijn 180 bemiddelaars zonder vergunning en 106 bemiddelaars met een vergunning gecontroleerd op illegale activiteiten. Ik vind dat substantiële getallen. Internet heeft landelijke bureaus, maar landelijke bureaus die iets aanbieden, zullen dat altijd moeten doen op een bepaalde markt. Gemeentelijke overheden kunnen op internet bekijken of in hun stad dit soort praktijken plaatsvindt. Het internetargument vind ik niet sterk als ondersteuning van de vraag naar een landelijke verordening.

De heer **Jansen** (SP): Ik leg de minister een casus voor. Een internetbemiddelaar biedt studentenkamers aan in twintig gemeenten. In de systematiek van de minister moet hij in twintig gemeenten een vergunning aanvragen. Als hij over de schreef gaat, moeten twintig verschillende gemeenten met hem in de clinch. Dat is toch ontzettend onlogisch? Dat is toch bureaucratisch? Dit kabinet wil de bureaucratie toch juist terugdringen?

Minister **Van der Laan**: Ik ga niet met u mee dat dat probleem zou ontstaan. Als iemand met één bureau in twintig gemeenten actief is en in twee of drie gemeenten met een vergunningvereiste acteert, kunnen die twee of drie gemeenten gewoon aan de gang met de advertentie voor zover die hun gebied betreft. Als er in zeventien of achttien gemeenten zonder verordening dezelfde dingen spelen, laat in deze casus verder iedereen koud. Hij kan worden aangepakt in de gemeenten waar hij een verordening overtreedt.

De heer **Jansen** (SP): Ik heb het onderzoek niet recent overgedaan, maar ik heb een jaar of twee, drie geleden bekeken welke gemeenten zo'n verordening hebben. Bijna alle studentensteden hebben er een. Als je in studentensteden kamers aanbiedt, heb je dus bijna altijd met een verordening te maken. Het probleem is dat het meestal een dode letter is.

Minister **Van der Laan**: Uw stelling is dat de gemeentelijke verordeningen kunnen worden omzeild door via internet in meerdere gemeenten te werken. Volgens mij vergist u zich daarmee. Ik neem het op mij om dit aan te tonen en zal erop terugkomen.

De heer **Jansen** (SP): Ik ga ervan uit dat u daarbij ook luistert naar Kences. Kences heeft er namelijk verstand van.

Minister **Van der Laan**: Misschien heb ik wat het juridische aspect betreft ook nog wel een beetje verstand. Ik luister naar iedereen die hier verstand van heeft. Ik kom erop terug. For the record, wees voorzichtig met te denken dat ik mij vergis. Dat is voor dit moment in het midden. Dat is, vind ik, netjes gezegd.

Volgens mijn informatie is de VNG niet van plan te komen met een handreiking inzake kamerverhuur. Zij wil niet verdergaan dan een goede voorbeeldverordening op de website. Ik zou het stapje naar meer informatie wel willen zetten. Als ik verwijs naar de gemeentelijke verordeningen, heb ik de dure plicht om ervoor te zorgen dat ze bekend zijn en waar nodig worden gebruikt. Het uitgangspunt blijft dat het een gemeentelijke verantwoordelijkheid is.

Ik kom op de huurtoeslag voor onzelfstandige eenheden. Mijn ambtsvoorgangers hebben steeds aangegeven dat de voorgestelde verruiming juridische, financiële en uitvoeringstechnische bezwaren kent. Ik heb de consequenties nog even laten bekijken en kwam niet tot een andere conclusie. In dit AO wordt het echter toegespitst op complexen die specifiek gebouwd zijn of nog worden. Dan speelt niet meer het probleem van

controlekosten. Een aantal dingen komt er dan anders voor te staan. Mijn eerste indruk is dat het dan nog altijd een kwestie is van 15 mln. tot 30 mln., naast mijn inhoudelijke punten. Ik ben hier gekomen om mij door de Kamer te laten controleren en waar mogelijk de Kamer te dienen. Dat wil niet zeggen dat ik het meteen met de Kamer eens ben. En hier hebben wij zo'n punt.

Wiens probleem wordt hier opgelost? Ik ben bang dat er een stevige lobby aan de gang is van de studentenhuisvesters veel meer dan van de studenten zelf. Het is ook mij geworden dat eerste- en tweedejaars studenten naar verhouding graag in onzelfstandige wooneenheden willen wonen. Dat vinden ze fijn in een nieuwe stad. Ik snap dat en ik herinner het mij van vroeger. Er is echter heel snel een omslag naar een voorkeur voor zelfstandige wooneenheden. Aan het eind van de studie gaat het zelfs om 90%. Ik wil wel eens precies weten hoeveel onzelfstandige eenheden er zijn en hoeveel zelfstandige eenheden er zijn en hoe de behoefte is, uitgesplitst naar de intrinsieke behoefte. De financieringsproblemen van studentenhuisvesters vind ik een ander verhaal dan de behoefte van de studenten. Daarom legde ik de koppeling. Als het onderzoek in december klaar is, hebben wij alle onderwerpen tegelijk ter tafel en kunnen wij verantwoorde beslissingen nemen.

Ik weet nu al dat ik hiermee in de ogen van sommigen te ver ga, maar dat is geen reden om het niet te doen. De rechtsgelijkheid is ook een punt. Het argument wordt aangevoerd dat in oude complexen bewoners van onzelfstandige wooneenheden wel in aanmerking komen voor huurtoeslag. Dat betekent niet dat deze ongelijkheid moet worden uitgebouwd. Waarom zijn in 1997, toen de huurtoeslag voor onzelfstandige wooneenheden is afgeschaft, die complexen uitgezonderd? Omdat ze ooit gebouwd waren met een afspraak in het kader van de projectsubsidie. Die subsidie werd beperkt in het zicht van de huurtoeslag waarmee studenten in de loop van de tijd relatief hogere huren konden betalen. Er was dus een reden in de relatie tussen het Rijk als subsidiegever en de corporaties die de woningen hadden gebouwd en beheerden.

De heer **Depla** (PvdA): Wat die rechtsongelijkheid betreft geeft de minister aan waarom daarvoor indertijd gekozen is. De verhuurders van particuliere studentenhuizen hebben daar part noch deel aan, en toch hebben wij toen gezegd dat het redelijk was om hen anders te behandelen. Die ongelijkheid is dus niet anders geworden. Vanuit diezelfde redenering kunnen wij hetzelfde onderscheid maken.

De minister zegt: als wij dit meteen gaan toelaten, gaan de studentenhuisvesters te veel onzelfstandige woningen bouwen waar misschien geen behoefte aan is. Is dat de reden voor het onderzoek?

Minister **Van der Laan**: Ik begin bij uw tweede vraag. Ik heb het niet zo schematisch gezegd dan wel bedoeld. Ik vind het gewoon relevant om te weten hoe het zit met de behoefte aan en beschikbaarheid van onzelfstandige woonruimte. Dat de productie is afgenomen, is pas erg als we vanuit een evenwicht komen. Ik weet niet of dat zo is. Misschien zijn er nog wel veel te veel onzelfstandige eenheden in studentencomplexen. Die onzelfstandige eenheden waren vroeger beduidend minder geliefd. Ze gaven veel meer beheersproblemen etc. Ik zou daar meer van willen weten. Met zijn eerste opmerking poetst de heer Depla weg wat ik zeg. Er is in 1997 een rechtsongelijkheid voor lief genomen, omdat er afspraken waren over de financiering van die complexen tussen het Rijk en de corporaties. Als het Rijk indertijd over de hele linie de huurtoeslag voor onzelfstandige eenheden had afgeschaft, dan waren die afspraken geschonden. Om die reden komen die complexen nog steeds voor huurtoeslag in aanmerking. De heer Depla verwijst ernaar als argument om nieuwe complexen onder dat regime te brengen. Daar moet je een open discussie over kunnen voeren.

De heer **Depla** (PvdA): Dat is waar, maar er wordt nu gezegd dat mensen per se gelijk behandeld moeten worden. Dat doet mij denken aan mijn kinderen. Als de een twee koekjes wil en de ander vier koekjes en ik laat ze kiezen, dan hebben ze liever allebei nul koekjes. Wij hebben studentenhuisvesters een aparte positie gegeven. Het zijn toegelaten instellingen. Dat is al een verschil met particulieren. Wat gedrag betreft hebben studentenhuisvesters een ander track record dan particuliere verhuurders. In Utrecht bleek dat 80% van de particuliere verhuurders meer vraagt dan volgens het puntenstelsel mag. Gemiddeld gaat het om € 120 per maand te veel. Er is dus wel enige grond om de clubs die op een ordentelijke manier voor studentenhuisvesting zorgen, te helpen met een huurtoeslag voor onzelfstandige woonheden in hun complexen. Ik wil dat onderzoek eventueel nog wel afwachten, maar op basis van de behoefte kunnen wij het gewoon weer doen. Er is behoefte aan onzelfstandige wooneenheden. Studenten willen er graag wonen en het is ook goed om uitval te voorkomen.

Minister **Van der Laan**: Een compliment voor het voortreffelijke voorbeeld van de heer Depla met de twee en vier koekjes. Hier zit niemand in de zaal die het ene kind twee koekjes en het andere vier koekjes wil geven. Ik zie hier echter een situatie waarin ik structureel sinds 1997 ongeveer iedere dag het ene kind een koekje geef en het andere kind geen koekje. De heer Depla moet er begrip voor hebben dat dat een merkwaardige situatie is.

De heer **Depla** (PvdA): Behalve als dat ene kind echt heel anders is dan het andere. Het ene kind is een ordentelijke studentenhuisvester, die voor die taak opgericht is. Het andere kind blijkt voor gemiddeld 80% te veel te vragen. Dan denk ik: dan hoef ik dat kind ook niet hetzelfde te behandelen.

Minister **Van der Laan**: Hier hebben wij een groot misverstand in beeld. Wat de rechtsgelijkheid betreft had ik het oog op de studenten, de bewoners. De heer Depla dacht dat ik het over de verhuurders had. Als ik over de toekomst spreek, heb ik het over de studenten. Waar vindt het zijn rechtvaardiging om daar onderscheid in te maken? Voor studenten in onzelfstandige wooneenheden, bijvoorbeeld in Uilenstede, is er wel toeslag. Op tig andere plekken in het land krijgen studenten in onzelfstandige wooneenheden die toeslag niet. Dat heeft wat mij betreft niets met de verhuurder te maken. Bouwers, beheerders vinden het gek dat als zij zelfstandige wooneenheden bouwen, het voor de bewoners soms goedkoper uitpakt dan onzelfstandige wooneenheden. Dat kan inderdaad de consequentie zijn. Het is gek, maar ik ken situaties waarin door de goede locatie onzelfstandige kamers drie keer zo duur zijn als bepaalde zelfstandige wooneenheden. Het idee dat door CDA en PvdA op tafel is gelegd, maar al eerder bestond dankzij Wilhelmina/Ineke van Gent samen met de heer Van Bochove, laat ik uitzoeken. Tegelijk met de uitkomsten van het eerdergenoemde onderzoek zal ik die gegevens op tafel leggen. Politiek gesproken is het voor mij maximaal. Ik vind die rechtsgelijkheid een groot punt.

De heer **Dibi** (GroenLinks): De minister wringt zich in allerlei bochten. Als hij de rechtsongelijkheid echt een belangrijk punt vindt, ga ik ervan uit dat hij na dit debat ook voor die ov-jaarkaart voor 16- en 17-jarige mbo'ers gaat zorgen.

De **voorzitter**: Wij zijn alleen bezig met studentenhuisvesting.

De heer **Dibi** (GroenLinks): Het argument wordt heel selectief toegepast. Ik maak er bezwaar tegen dat de minister zei dat er sprake was van een lobby. Alsof de Kamer van de ene op de andere dag gezwicht is voor een

of andere lobby. Er is al heel lang de wens om ervoor te zorgen dat studenten op een betaalbare manier in de grote stad kunnen studeren en wonen. De minister is niet bereid om tegemoet te komen aan de wens van de Kamer. Ik zal in overleg treden met Wilhelmina van Gent. Wanneer komt het onderzoek naar de Kamer en wat zal er allemaal in worden meegenomen?

Minister Van der Laan: De minister heeft december genoemd. Van mevrouw Van Gent heb ik geleerd om daar heel secuur en voorzichtig in te zijn. Ik maak heel grote bezwaren tegen de opmerking dat ik mij in bochten zou wringen. Ik voer een inhoudelijke discussie met argumenten. De heer Dibi liet in het midden of het argument van de rechtsongelijkheid mij iets doet. Als ik een argument voer, dan doet het mij iets. Als het argument niet klopt of haaks staat op iets anders of willekeurig gekozen lijkt, mag ik worden aangevallen, maar ik wil niet dat getwijfeld wordt aan de oprechtheid van mijn argumenten. Ik kom met het punt van de rechtsongelijkheid, omdat mij dat triggert.

De heer Jansen sprak over Portaal en de Alliantie in Amersfoort. Ik heb conceptantwoorden ontvangen waarin het helemaal werd neergelegd bij de corporaties. Zij hebben de taak om de sociale doelstellingen uit te voeren. Wij hebben het vertrouwen dat het dan wel goed gaat en dat het in de praktijk niet leidt tot rechtsongelijkheid. Ik heb daar zelf een verandering in aangebracht. Ik heb eerst het principe onderstreept. In het «maar» komt misschien onvoldoende tot uitdrukking dat een bepaald complex wellicht pal naast een hbo-instelling ligt en dat het dan logisch is om in het huisvestingsbeleid actief te sturen op het huisvesten van hbo'ers dichtbij hun instelling. Dat soort nuances moet mogelijk blijven. Als er signalen zijn dat het verkeerd gaat, dat mbo'ers worden achtergesteld bij hbo'ers, dan kom ik samen met de Kamer in actie. Voor dat Amersfoortse geval heb ik die signalen niet.

De heer **Dibi** (GroenLinks): Ik twijfel niet aan de oprechtheid van de minister als hij een punt maakt van de rechtsongelijkheid. Ik wijs er slechts op dat het argument heel vaak selectief wordt toegepast. Ik kan andere onderdelen van zijn portefeuille noemen waar die rechtsgelijkheid ook niet zo serieus genomen wordt. Is het noodzakelijk om tot december te wachten om die rechtsgelijkheid tot stand te brengen? Volgens mij is dat ook uit het onderzoek te halen, zodat de minister er sneller op kan reageren. De Kamer kan dan eventueel actie ondernemen om de minister tot actie aan te zetten. Het duurt een beetje te lang.

Minister Van der Laan: Het duurt helemaal niet te lang. Er is geen sprake van een gruwelijke situatie op de markt. Het is ook niet het enige argument dat ik naar voren gebracht heb. Ik wil graag weten wat de precieze behoefte aan onzelfstandige eenheden is. Ik wil graag weten wat er nog in de pijplijn zit. Ik wil de ontwikkelingen van het afgelopen jaar zien en ik wil zien wat de ontwikkelingen zullen zijn als wij niets doen. Ik stel voor om te komen tot een goed actieplan met eventuele maatregelen in deze sfeer. Het moet een pakket worden waarmee wij weer vijf of tien jaar visie in de studentenhuisvesting brengen.

Het punt van de servicekosten moet ik uitzoeken in overleg met de ministeries van Financiën en EZ. Ik zal de Kamer voor het reces uitvoerige informatie over dit punt verstrekken.

Mevrouw Ortega heeft gevraagd naar de aanduiding in de GBA. Volgens mij is dit niet meer actueel. Dit is een bocht waarin ik mij niet langer wring. Het gaat uit van de situatie als de huursubsidie over de hele linie zou worden ingevoerd voor onzelfstandige eenheden. Dan krijg je dit soort detectieproblemen. Het voorstel van Van Bochove en Depla is om dit punt te koppelen aan de complexen. Dan speelt dit probleem niet meer.

Mevrouw **Ortega-Martijn** (ChristenUnie): Dat is juist het probleem dat ik heb. De minister zegt dat het tussen de 50 mln. en 100 mln. gaat kosten. Zijn de belemmeringen die de minister noemt, niet op te lossen? Zou het probleem niet worden opgelost als wij de hoge huurprijzen naar beneden krijgen? Zo heb ik nog een aantal zaken genoemd. Als de minister dat allemaal aan de orde wil stellen gecombineerd met de resultaten van het onderzoek, dan stem ik daarmee in.

Minister **Van der Laan**: Dat zeg ik graag toe.

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter. Het is positief dat er huurtoeslag komt voor onzelfstandige eenheden. Het is ook positief dat de minister met dat onderzoek komt. Het duurt lang, maar voor degenen die zich al lange tijd met dit dossier bemoeien, valt het uiteindelijk wel mee. Als het nodig is om resultaat te boeken, dan moet het maar.

Wat het onderscheid maken tussen mbo- en hbo-studenten betreft zou het goed zijn als de minister aan de corporaties aangeeft dat zij echt met goede argumenten voor zo'n onderscheid moeten komen. De liefde mag ook niet één kant opgaan, zoals in Amersfoort het geval is. Een aantal complexen daar is gelabeld voor hbo'ers, terwijl er voor mbo'ers geen complexen gelabeld zijn. Dat riekt naar een voorrangbehandeling en daar houden wij niet van. Ik zal geen motie indienen, omdat ik denk dat wij eerst wat voorbeelden aan de minister moeten geven.

Rond de vergunningplicht voor kamerbemiddelingsbureaus heeft de minister toegezegd dat hij het zal uitzoeken. Wij zullen daar informatie voor aandragen.

Ik heb ervoor gepleit om gelijkaardige zaken in één procedure bij de Huurcommissie te stoppen: één penvoerder, één keer leges, etc. Partijen die bij de Huurcommissie regelmatig betraapt worden op het vragen van te hoge huren, zouden automatisch in een spoedprocedure terecht moeten komen.

De heer **Dibi** (GroenLinks): Voorzitter. Ik dank de minister voor zijn beantwoording. Onder studenten wordt vaak gezegd: de kater komt later. Nou, deze kwam wel heel erg snel. Ik was het wel eens met de opmerking van de minister dat in de politiek niet veel feest wordt gevierd. Dit feestje was nog maar net begonnen of de minister kwam al met een onderzoek. Ik beraad mij nog op initiatieven om de minister te triggeren om wat meer te doen. Het is goed dat hij de kantoorpanden in het onderzoek wil meenemen. Het argument van de rechtsgelijkheid ligt bij GroenLinks heel gevoelig. Het valt mij op dat in heel veel debatten waarin wij het argument inbrengen, het niet heel erg serieus wordt genomen. Dan word je weggezet als gelijkheidsidealist. Ik hoop dat de minister er voortvarend mee aan de slag gaat. Hij zal nog van Wilhelmina van Gent horen.

De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter. Als je een feestje hebt en je hebt daarna een kater, dan vind je het feestje achteraf wat minder gezellig. Wat dat betreft is het de vraag of de vergelijking van de heer Dibi wel helemaal klopt. Ik tel mijn zegeningen, ik zie dat ik een stapje voorwaarts heb gezet. Het voorstel is het bestuderen waard. Er moet een scherpe afbakening komen, zodat wij in december niet hoeven te concluderen dat nieuw onderzoek nodig is. Wij moeten dan spijkers met koppen kunnen slaan. De minister gaat de behoefte van studenten onderzoeken. Wij denken dat er meer behoefte is aan studentenhuizen. De minister zegt dat de studenten-vertegenwoordigers dat juist niet willen. Gezien de campussen is er juist wel veel behoefte aan. De minister gaat ook de kosten bezien. De berekeningen van Kences leken mij heel plausibel. Ik zat eerder op de 2,5 mln. van Kences dan op de 15 mln. tot 20 mln. van de minister. Ik hoop echt dat wij in december de beslissing kunnen nemen, opdat mijnheer Dibi en mevrouw Van Gent met ons een feestje kunnen vieren. Ik dank de minister

voor de toezegging over de huurteams. Dat lijkt mij heel erg belangrijk voor al die studenten die veel te veel huur betalen. Als datgene wat in Utrecht gaande is, exemplarisch is voor andere steden, dan betalen veel studenten in Nederland veel te veel huur. Mensen kunnen gewoon hun recht halen bij de Huurcommissie, waar terecht reclame voor wordt gemaakt.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Voorzitter. Ik dank de minister voor de beantwoording en voor de toezeggingen. Ik heb geen reactie gekregen op de matchingvariant. De minister heeft kort aangegeven dat het bij de corporaties goed gewerkt heeft om het plan tot een succes te maken, maar hij weet ook dat de Vogelaarheffing dit doorkruist. Neemt hij dit mee in zijn onderzoek? Wat leert hij hiervan in het kader van die heffing?

Mevrouw **Ortega-Martijn** (ChristenUnie): Voorzitter. Ik dank de minister voor de beantwoording en herinner aan mijn vraag over de Huurcommissie. Wanneer gaat die internetprocedure van start? Kan eventueel een automatische incassomogelijkheid worden geïntroduceerd om de procedure wat meer te versnellen? De LSVb wil een spoedprocedure van maximaal drie maanden. Wat is de reactie van de minister daarop? De minister wil de behoefte en de beschikbaarheid onderzoeken. Op basis van een visie gaan wij een actieplan opstellen voor bijvoorbeeld vijf jaar. Wordt uitgegaan van een nulsituatie waarbij iedere keer wordt gemonitord?

Voorzitter: Depla

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Mijn vragen zijn keurig netjes beantwoord. Het enige waarop ik wilde ingaan, heeft de heer Depla al verwoord.

De heer **Dibi** (GroenLinks): Ik heb een vraag aan u als vader van de motie-Van Bochove/Van Gent inzake de huurtoeslag voor onzelfstandige woonruimte. Wat vindt u van de reactie van de minister?

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik stel vast dat de minister verder gaat dan al zijn voorgangers. Dat is winst en reden tot een klein feestje. De minister heeft de bereidheid om op basis van argumenten met de Kamer in december tot adequate oplossingen te komen. Dat is de tweede reden voor een feestje. Overigens is niet alles vreugde. Wachten tot december vind ik wel heel erg lang. Eigenlijk kan het ook wel apart. Maar de voortgang is er en je moet je zegeningen tellen. Je kunt onmiddellijk een VAO aanvragen om iets af te dwingen, maar dat leidt niet tot de winst die ik wil behalen. Dat doe ik graag op het moment dat de minister met zijn reactie komt.

Voorzitter: Van Bochove

Minister **Van der Laan**: Voorzitter, ik zal niet verhelten dat ik met genoegen naar uw bijdrage heb geluisterd. Ik zal doen wat de heer Jansen vraagt en dit een keer met de studenten-huisvesters bespreken. Het is sowieso goed om een keer zelf bestuurlijk overleg met ze te hebben. Als een onderscheid in inhoud niet goed te rechtvaardigen is, moet dat worden gemeld. Gelijkaardige zaken bij de Huurcommissie in één procedure? De Kamer zal daar binnenkort informatie over ontvangen bij het wetsvoorstel. Er is veel meer over te zeggen, maar het is de inzet om het zo efficiënt en goedkoop mogelijk te doen. Overigens is er een verhoging van de leges, maar dat zet meer druk op het vinden van een goede regeling voor combinatie-zaken.

Ik heb net gezegd dat ik met genoeg heb geluisterd naar de heer Van Bochove. Dat was ook echt het goede antwoord op het ongeduld dat de heer Dibi begrijpelijkerwijs heeft. Ik wil graag op basis van feiten, cijfers en argumenten dit soort belangrijke discussies voeren. Ik geloof dat mijn argumenten en cijfers niet wijzen in de richting van huurtoeslag voor onzelfstandige wooneenheden. De Kamer heeft een aantal zaken genoemd waardoor ik het belangrijk genoeg vind om de cijfers, feiten en argumenten goed op een rij te krijgen voor de vervolgdiscussie. Ik zal geen verwachtingen wekken, maar ik zeg ook niet: nooit. Dit in het kader van het verwachtingenmanagement voor het feest van december. De heer Dibi en ik hebben geen ruzie over de rechtsgelijkheid. Hij is gevoelig op dat punt en ik heb laten blijken dat ik dat ook ben. Ik laat niet zomaar een ander etiket op mij plakken. Iedere keer dat zich in mijn portefeuille iets voordoet op dit gebied, nodig ik de heer Dibi uit om mij te krabben, schoppen, slaan en bijten en alles wat hier parlementair is toegevoegd. Vooralsnog wil ik hem op dit punt niet te optimistisch maken. De heer Depla heeft de punten opgesomd die bij het onderzoek betrokken worden. Volgens mij was het lijstje tamelijk compleet. Ik ben blij met zijn blijheid over de stimulans richting de huurteams. Ik zal ervoor zorgen dat er echt ernst mee wordt gemaakt. De discussie over de landelijke vergunning moet worden beëindigd door dit goed te organiseren. Ik zeg mevrouw Van der Burg toe dat ik meer informatie zal geven over de matching. Het is een goede ervaring geweest, hoewel er naar ik heb begrepen wel wat druk is uitgeoefend. In dit geïsoleerde verband kom ik niet terug op de Vogelaarheffing. Die is een vormgeving van het solidariteitsbeginsel waar geen unanimiteit over bestaat, gezien de 211 bezwaarschriften van de 455 corporaties. Ik vind het goed dat een paar Kamerleden er echt in slagen om het punt bij ieder onderwerp aan de orde te stellen. Ik dacht dat ik vandaag ongeschonden wegkwam, omdat de heer Jansen er niet over begon, en dan begint de VVD erover. Maar goed, dat is de eenheid van de Kamer.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik begrijp dat de minister er nu niet op ingaat, maar deze ervaring moet wel meegenomen worden in de plannen rond de Vogelaarheffing. De minister heeft ons wat geduld gevraagd voor de oplossing daarvan.

Minister **Van der Laan**: In het gesprek met de woningcorporaties, dat op dit moment helaas wat stilligt in verband met de bestuurswisselingen bij Aedes, voer ik alles aan wat nuttig is. Dit zal ik dan ook aanvoeren. Ik kom in ieder geval met meer informatie hoe het hier werkt en wat wij daarvan leren.

Het zal nog tot de tweede helft van 2010 duren voordat via internet de hele procedure kan worden gevoerd. Er is een streeftermijn om de zaak af te doen in vier maanden. In de huidige status lukt het in zes maanden. Men komt van acht maanden, dus het gaat de goede kant op. Bij de Huurcommissie bestaat overigens geen spoedprocedure. Een aparte spoedprocedure voor studenten lijkt mij niet goed. Een spoedprocedure met een winst van één maand ten opzichte van de wettelijk na te streven vier maanden lijkt mij ook weinig rationeel.

Mevrouw Ortega wil permanent registreren om niet eens in de zoveel tijd onderzoeken te hoeven doen. Ik zal daar graag over nadenken. Een onderzoek is veel breder dan wat je permanent kunt monitoren. Als het zinvol is om bepaalde dingen steeds bij te houden, moet je dat doen. Ik zal bezien of wij mevrouw Ortega op dit punt tegemoet kunnen komen.

Mevrouw **Ortega-Martijn** (ChristenUnie): Wanneer?

Minister **Van der Laan**: Ik wil hier direct na de zomer op terugkomen.

De heer **Jansen** (SP): Ik wil dat voor de zwarte schapen onder de verhuurders – de Huurcommissie kan dat aan de hand van de historie simpel vaststellen – een prioriteit geldt bij een nieuw geval. Dat lijkt een beetje op de redelijkheidstoets bij de huurtoeslag, die nu steekproefsgewijs wordt gedaan.

Minister **Van der Laan**: Ik moet even nadenken over de suggestie van de heer Jansen. Ik snap de suggestie en er is een tijd geweest dat ik haar zelf had kunnen doen. Met mijn 25 jaar ervaring in het recht denk ik dat het wel eens zou kunnen stuiten op de onpartijdigheid en onafhankelijkheid van de Huurcommissie, die in zekere zin een rechterlijke functie heeft. Het zou nog erger kunnen zijn in termen van een zorgvuldige procedure als de Huurcommissie autonoom zou moeten bepalen voor welke verhuurder een kwestie met spoed moet worden behandeld. Als het in haar eigen werkwijze rationeel is, zou het misschien kunnen.

Toezeggingen

- De Kamer zal eind 2009 worden geïnformeerd over de uitkomsten van het onderzoek naar de vraag naar, de behoefte aan en het aanbod van studentenhuisvesting. In het onderzoek worden ook meegenomen de kantoorpanden en de wachttijden. Over de huurtoeslag voor onzelfstandige wooneenheden wordt de Kamer gekoppeld aan het onderzoek geïnformeerd.
- De Kamer zal worden geïnformeerd over de vraag of het klopt dat landelijk opererende kamerbemiddelingsbureaus die veelal via het internet actief zijn, moeilijk of niet aan te pakken zijn via gemeentelijke verordeningen.
- De Kamer zal voor het zomerreces worden geïnformeerd over de stijging van servicekosten in verband met energielevering.
- De minister zal bij de Kamer terugkomen op de matching en de monitoring.

De **voorzitter**: Ik sluit het algemeen overleg.