

Vergaderjaar 2020–2021

33 104

Studentenhuisvesting

Nr. 25

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 30 september 2020

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft een aantal vragen en opmerkingen voorgelegd aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de brief van 23 juni 2020 over voortgang Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (Kamerstuk 33 104, nr. 24).

De vragen en opmerkingen zijn op 10 juli 2020 aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voorgelegd. Bij brief van 29 september 2020 zijn de vragen beantwoord.

De voorzitter van de commissie,
Ziengs

De griffier van de commissie,
Roovers

I Vragen en opmerkingen vanuit de fracties

Voortgang Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting

De leden van de **VVD-fractie** hebben met belangstelling kennisgenomen van de voortgang Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting. Zij hebben hierbij meerdere vragen.

De leden van de VVD-fractie lezen dat de leegstand bij studentenhuisvesters toe neemt. Ook lezen deze leden dat verwacht wordt dat er minder internationale studenten naar Nederland komen volgend jaar. De leden van de VVD-fractie vragen zich af welke gevolgen dit heeft voor studentenhuisvesters en of zij hierdoor in financiële problemen komen. Kan dit ertoe leiden dat studentenhuisvesters zullen stoppen met het huisvesten van studenten? Daarbij merken deze leden op dat zij dat een onwenselijke ontwikkeling zouden vinden, omdat naar alle waarschijnlijkheid de verminderde vraag naar studentenhuisvesting tijdelijk is en er hierdoor later een tekort zal ontstaan. De leden van de VVD-fractie willen weten of de Minister studentenhuisvesters zal gaan compenseren.

De leden van de VVD-fractie nemen kennis van de plannen van de verschillende steden met betrekking tot de tekorten en ambities voor de bouw van nieuwe studentenhuisvesting. Deze leden lezen in deze voortgang echter niks terug over de rol van flexwoningen. De leden van de VVD-fractie vragen zich af hoeveel plannen er zijn om flexwoningen te plaatsen om daarmee studenten te huisvesten.

De leden van de **CDA-fractie** hebben kennis genomen van de voortgang Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting. Zij hebben nog enkele vragen.

De leden van de CDA-fractie lezen dat in de verschillende studentensteden in 2019 bijna 8.000 nieuwe woningen voor studenten zijn gerealiseerd. Graag zien zij een uitsplitsing naar typen (internationaal, universitair en HBO). Tevens vernemen zij graag welke rol de onderwijsinstellingen spelen bij de huisvesting van internationale studenten.

De leden van de CDA-fractie delen de visie dat de effecten van de coronacrisis zijn uitwerking zullen hebben op de huisvesting van studenten. Tevens menen zij dat de coronacrisis niet tot aanpassing van de bouwambities zou moeten leiden en dat we juist in deze tijd de bouwproductie op gang moeten houden.

De leden van de CDA-fractie menen dat het percentage harde plannen op 130% gesteld zou moeten worden. Planuitval, zelfs bij harde plannen, komt immers veel voor. Graag vernemen zij de visie van de Minister daarop.

De leden van de CDA-fractie constateren dat gemeentelijke regels die verkamering van woningen tegen gaan als paddenstoelen uit de grond schieten. Graag vernemen deze leden wat de visie van de Minister is op deze rem op verdere aanwas van studentenkamers. Ook vernemen zij graag wat de cijfermatige gevolgen zijn van dergelijke regels en of deze stops op verkamering een effect hebben op het tekort aan studentenwoningen.

De leden van de CDA-fractie zijn benieuwd naar de doorstroom van studenten zodra de studie is afgerond. Neemt het aantal beschikbare kamers daardoor voldoende af, zo vragen zij.

De leden van de CDA-fractie zien dat het aantal traditionele studentenhuizen (woningen waar uitsluitend meerdere studenten een woongemeenschap vormen) afneemt. Bovendien is de werking van de Huurtoeslag dermate dat de realisatie van zelfstandige studentenwoningen stimuleert. Graag vernemen deze leden de visie op het langzaam verdwijnen van studentenhuizen.

De leden van de **D66-fractie** hebben met interesse kennisgenomen van de brief over de voortgang Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting. Zij hebben nog enkele vragen die zij aan de regering voor willen leggen.

De leden van de D66-fractie lezen dat sommige studenten mogelijk onder druk komen te staan hun huur te betalen als gevolg van de coronacrisis. Deze leden vragen of er inzicht bestaat in het aantal studenten dat gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid tot tijdelijke huurverlaging en het verlengen van tijdelijke contracten?

De leden van de D66-fractie lezen dat onderwijsinstellingen de kosten betalen voor vertrokken (internationale) studenten om de voorraad op peil te houden. Deze leden vragen of er inzicht verschaft kan worden in de omvang van dit aantal kamers en welke kosten daarmee gemoeid zijn.

De leden van de D66-fractie constateren dat enkele steden, waaronder Arnhem en Zwolle, momenteel een ambitie hebben van 0 studentenwoningen. Deze leden vragen hoe deze ambitie zich verhoudt tot de instroom van studenten en de bijbehorende vraag naar woningen? Deze leden vragen daarnaast wat de Minister kan doen om te voorkomen dat studenten in deze maar ook de overige steden door tekorten met hoge huurprijzen worden geconfronteerd?

De leden van de D66-fractie constateren dat nog niet in iedere stad een vertegenwoordiging van studenten betrokken is bij het opstellen van plannen rondom de huisvesting van studenten. Deze leden vragen de Minister in hoeverre dit wenselijk wordt geacht en hoe er voor wordt gezorgd dat in alle steden studenten betrokken worden bij hun huisvestingsvraag?

De leden van de D66-fractie lezen dat er gevallen bekend zijn waarin woonruimten alleen voor Nederlandse studenten worden aangeboden. Deze leden vragen in hoeverre ook deze gevallen worden meegenomen in de pilot «mysterycalls» en de actieve meldplicht op de woningmarkt om dergelijke gevallen tegen te gaan?

De leden van de D66-fractie constateren dat er op enkele locaties in Nederland, waaronder Amsterdam, wordt voorzien in betaalbare woonvoorzieningen voor studenten met de inzet van flexwoningen. Deze leden vragen de Minister of het breder inzetten van flexwoningen een bijdrage kan leveren aan het op peil houden van aanbod studentenwoningen?

De leden van de D66-fractie vragen wat de huidige stand van zaken is van het breder opzetten van de pilots rondom het Groningse model, waarmee malafide verhuurders kunnen worden geweerd, ook in de studentenhuisvesting? Daarnaast vragen zij of er tussen steden inmiddels *best practises* zijn uitgewisseld rondom het tegengaan van malafide verhuurders en ontvangen zij indien mogelijk om een overzicht hiervan.

De leden van de D66-fractie constateren dat er in enkele steden restricties worden opgelegd ten aanzien van het splitsen van woningen (ten behoeve van studentenhuisvesting). Deze leden vragen in hoeverre er inzicht is hoeveel studentenwoningen hierdoor potentieel niet gerealiseerd zijn?

De leden van de **fractie van GroenLinks** hebben met interesse kennisgenomen van de voortgangsbrief over het landelijk actieplan studentenhuisvesting. Deze leden hebben over de voortgangsrapportage een aantal vragen en zij willen tevens graag een aantal zorgen met de Minister delen.

Om te beginnen missen de leden van de fractie van GroenLinks in de voortgangsbrief helaas concrete aandacht voor de betaalbaarheid van studentenhuisvesting. Waarom wordt er in de voortgangsbrief geen specifieke aandacht besteed aan betaalbaarheid? De leden van de fractie van GroenLinks begrijpen dat veel nieuw op te leveren studentenwoningen in het duurdere segment vallen. Twee voorbeelden die dit naar het oordeel van de aan het woord zijnde leden illustreren zijn bijvoorbeeld Campus030 in Utrecht. Het in 2019 opgeleverde complex heeft, voor een kamer van 23 vierkante meter, nu een huur van 960 euro per maand inclusief servicekosten. Een andere voorbeeld is het aanbod van huisvesters als Xior, waar soortgelijke studio's ook voor € 800,- per maand verhuurd worden. Vindt de Minister dit wenselijke prijzen? Kan de Minister cijfermatig nader ingaan op de huurprijs van de nieuw opgeleverde en nog op te leveren studentenwoningen? Graag ontvangen deze leden een overzicht van de opgeleverde woningen en de nog op te leveren woningen in prijscategorieën.

De leden van de fractie van GroenLinks zouden graag van de Minister haar inzet vernemen ten aanzien van de betaalbaarheid. Is de Minister bereid om meer te doen om de betaalbaarheid van studentenhuisvesting te garanderen? Zo ja, wat? Zo nee, waarom niet?

De aan het woord zijnde leden begrijpen dat op dit moment veel kleine studio's worden gebouwd om de huur te maximaliseren. Is de Minister het eens dat de bouw van vooral studio's waarvoor huurtoeslag aangevraagd moet worden om de huur minder drukkend te maken niet de gewenste oplossing is om het tekort te verminderen? Zo nee, waarom niet? En zo ja, wat is de Minister bereid hieraan te doen? Tot slot met betrekking tot de betaalbaarheid hebben deze leden nog een vraag n.a.v. de afspraken die de Minister met verhuurders heeft gemaakt over maatwerk in tijden van corona. De Minister verwijst vaak naar deze afspraken. Een gedeelte van de verhuurders – ook die van studentenwoningen – is echter helemaal niet aangesloten bij een van de partijen waarmee de Minister afspraken heeft gemaakt. Hoe kan de Minister ervoor zorgen dat ook studenten die bij een verhuurder die niet is aangesloten bij IVBN, Vastgoed belang en geen sociale verhuurder is fatsoenlijk behandeld worden als zij door corona in de financiële problemen komen en de huur niet meer kunnen betalen? Graag ontvangen deze leden een concreet antwoord op deze vraag.

In de voortgangsbrief spreekt de Minister erover dat de vinger aan de pols gehouden wordt over de te verwachten studentenaantallen i.v.m. corona. Uit onderzoek van Nuffic blijkt dat een aanzienlijk deel van de internationale studenten in Nederland zou willen studeren zodra dat weer kan. Daarnaast meldt de Minister een toename in de aanmeldcijfers van Nederlandse studenten. Dit wordt ondersteund door prognoses van de VU die ook minder uitstroom van Nederlandse studenten laten zien door versoepelde BSA-maatregelen. Hierover hebben de leden van de fractie van GroenLinks enkele specifieke vragen: Hoe groot schat de Minister de kans dat, als er in januari weer normaal gereisd zou kunnen worden, er

door de hogere aantallen Nederlandse studenten en de hernieuwde instroom van internationale studenten een stijging van de studentenaantallen is ten opzichte van andere jaren? Indien de Minister rekening houdt met dit scenario, wat voor soort maatregelen denkt zij te treffen om de huisvesting van deze studenten in goede banen te leiden?

De leden van de fractie van GroenLinks constateren dat gemeenten grote moeite hebben om de tekorten aan studentenwoningen in te lopen; het huidige tekort is ruim 40.000 eenheden. Volgens de voortgangsbrief van de Minister blijft het tekort vooral in steden als Delft en Amsterdam onverminderd groot. Is de Minister bereid om deze studentensteden meer te ondersteunen bij de bouw van studentenwoningen? Zo ja, hoe gaat zij dat doen? Zo nee, waarom niet? Kan de Minister, zo vragen de aan het woord zijnde leden, aangeven hoe zij concreet van plan is om het uit de cijfers blijvende tekort aan studentenwoningen in te lopen? En ziet zij in bijvoorbeeld gerichte subsidieverstrekking of andere financieringsvormen een mogelijkheid om studentenwoningprojecten van de grond te krijgen? Zo nee, waarom niet? Kan de Minister ten aanzien van de cijfers nog aangeven waarom diverse cijfers in de aan de brief toegevoegde tabel nog leeg zijn of op 0 staan? Worden deze cijfers nog nader aangevuld, of is er een specifieke reden waarom deze cijfers niet in de tabel zijn opgenomen?

De leden van de fractie van GroenLinks lezen in de voortgangsbrief dat de betrokkenheid van studenten vaak nog op initiatief van studenten zelf moet gebeuren. Deelt de Minister de mening dat de betrokkenheid van studenten bij hun huisvesting van belang is? Zo ja, welke stappen gaat de Minister ondernemen om die betrokkenheid te verbeteren?

In de brief schrijft de Minister dat zij in wil zetten op goed verhuurderschap. Dat klinkt positief, maar wat betekent dit concreet, zo vragen de leden van de fractie van GroenLinks? Deze leden vinden het belangrijk dat hierover scherpe doelstellingen worden geformuleerd. Kan de Minister – mede in het licht van de levende zorgen over discriminatie op onder andere de woningmarkt nader ingaan op discriminatie van studenten op de woningmarkt? Wat is hierover concreet bekend en wat wordt er concreet gedaan om dit tegen te gaan? Hoe staat het met de pilot van de verhuurvergunningen in Groningen? Ziet de Minister mogelijkheden om ook andere steden hier snel mee te laten werken? Zo ja, op welke termijn? Zo nee, waarom niet? De Minister schrijft dat zij met een aanvullende wettelijke grondslag komt om malafide verhuurders aan te pakken. Wanneer komt zij hiermee en wat gaat dit voorstel inhouden? Tot slot zijn de leden van de fractie van GroenLinks benieuwd naar de actuele stand van zaken bij de Huurcommissie. Hoeveel wachtende zaken zijn daar op dit moment en hoeveel daarvan zijn van studenten?

De leden van de **SP-fractie** hebben met interesse kennis genomen van de brief van de regering over de voortgang Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting.

De leden van de SP-fractie vragen of het bekend is hoeveel internationale studenten zijn vertrokken als gevolg van de coronacrisis en welke financiële gevolgen dit heeft voor studentenhuisvesters. Hoeveel minder internationale studenten zijn ingeschreven voor komend semester? Kan dat inzichtelijk worden gemaakt in een tabel per studentenstad?

Voorts vragen de leden van de SP-fractie wat het financiële gevolg is voor onderwijsinstellingen die de kosten voor de leegstand (gedeeltelijk) op zich nemen. Wat is de totale omvang van de leegstand in studentensteden

en hoeveel van deze leegstand is geschikt om te verbouwen naar studentenhuisvesting?

De leden van de SP-fractie vragen in dat kader of hier ook over gesproken is bij de verschillende lokale overleggen en als dat niet het geval is of dit alsnog gaat gebeuren. In welke steden zitten studenten nog niet structureel aan tafel tijdens overleg met andere stakeholders? De leden van de SP-fractie vragen of het mogelijk is om te verankeren in wet- en regelgeving dat studenten een volwaardige plek krijgen tijdens lokaal overleg. De leden van de SP-fractie vragen of een lokaal overleg over studentenhuisvesting zonder de vertegenwoordiging van studenten niet ontoereikend is.

De leden van de SP-fractie vragen of het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en het Ministerie van Onderwijs Cultuur en Wetenschap (OCW) nog een verdere rol spelen in het aanpakken van discriminatie van internationale studenten op de woningmarkt. In hoeverre faciliteren de ministeries de ambities van Kences en de Landelijke Studentenvakbond (LSVb) om deze discriminatie tegen te gaan, zo vragen de leden van de SP-fractie.

De leden van de SP-fractie vragen hoeveel studenten als gevolg van de coronacrisis moeite hebben met het betalen van hun maandelijkse huur. Hoe vaak hebben studenten meetbaar te maken gehad met het betalen van een te hoge huurprijs? Wat is de gemiddelde huurprijs voor een studentenwoning in de twintig grootste studentensteden? Kunnen deze prijzen ook per vierkante meter worden weergegeven? De leden van de SP-fractie vragen of de gemiddelde huurprijs voor een studentenwoning en deze prijs per vierkante meter in een tabel kunnen worden weergegeven. Welke landelijke verschillen zijn er in de betaalbaarheid van studentenhuisvesting en kunnen deze verschillen inzichtelijk worden gemaakt? De leden van de SP-fractie vragen op welke manieren een huurprijs die boven het woningwaarderingstelsel (WWS) valt, ontmoedigd wordt. Is er bereidheid om het instrumentarium voor de handhaving van het WWS-puntensysteem uit te breiden waar het vragen van een te hoge huur moet worden aangemerkt als een economisch delict? Indien deze mogelijkheden worden onderzocht, worden hier ook krachten uit het veld bij betrokken zoals de verschillende huurteams en de LSVb, zo vragen de leden van de SP-fractie?

Wat is de impact van het leenstelsel op studenten die de keuze moeten maken om een kamer te huren, zo vragen de leden van de SP-fractie. Zijn er sinds de invoering van het leenstelsel relatief meer of minder studenten op kamers gaan wonen? De leden van de SP-fractie vragen of studenten meer zijn gaan lenen tijdens de coronacrisis en voor welke compensatiemaatregelen zij in aanmerking komen vanwege verminderd woongenot, wegvallen van colleges en hogere energiekosten.

De leden van de SP-fractie vragen welke resultaten de pilot in Groningen – waar een vergunningsplicht voor kamerverhuur is ingevoerd – heeft opgeleverd en of deze positief genoeg zijn om ook in andere steden te implementeren. De leden van de SP-fractie vragen wanneer de aanvullende wettelijke grondslag die de aanpak van malafide verhuurders moet versterken naar de kamer wordt gestuurd.

De leden van de **ChristenUnie-fractie** danken het kabinet voor de toegezonden voortgang Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting. Zij stellen eerst enkele algemene vragen, waarna zij nog enkele specifieke punten hebben in het licht van de coronacrisis.

De leden van de ChristenUnie-fractie vinden een betaalbare woning voor iedereen belangrijk. Ook voor studenten, vaak met beperkte middelen en een snel oplopende schuldenlast als gevolg van het leenstelsel, is dit van belang.

Allereerst vragen de leden van de ChristenUnie-fractie hoe de regering de voorgang van het actieplan studentenhuisvesting beoordeelt en hoe eventuele voortzetting er voor het kabinet uitziet?

De leden van de ChristenUnie-fractie zien dat een aantal steden, met Amsterdam als negatieve uitschieter, niet kunnen voldoen aan de gestelde ambities. Wat zijn de gevolgen van dit achterblijven op de huisvesting van studenten? Zijn bij de cijfers ook de woningen en ambities in omliggende gemeenten meegewogen, zoals de campus Uilenstede in Amstelveen?

De leden van de ChristenUnie-fractie zijn zich ervan bewust dat internationale studenten belangrijk zijn voor academische uitwisseling en voor de financiering van hoger onderwijs. Tegelijkertijd constateren de leden van de ChristenUnie-fractie dat in het buitenland wordt geworven, ook als er een tekort is aan studentenwoningen. Welke verantwoordelijkheid ziet het kabinet hier voor de onderwijsinstellingen om internationaliseringsbeleid te koppelen aan huisvestingsbeleid?

De leden van de ChristenUnie-fractie zijn enthousiast over de versterking van de positie van huurders die is aangekondigd met de brief «Betaalbaar wonen voor starters en mensen met een middeninkomen». Zij zien hierin ook kansen voor een betere bescherming van studenten die een onzelfstandige wooneenheid huren. Zal de transparantie aan huurders over de totstandkoming van hun huurprijs ook voor bewoners van een onzelfstandige wooneenheid gelden en gaat dit middels een verplichting gebeuren?

De leden van de ChristenUnie-fractie vinden het positief dat met de opkoopbescherming een vergunningssystematiek wordt geïntroduceerd voor verhuurders. Ziet het kabinet met de leden van de ChristenUnie-fractie dat dit een waardevolle toevoeging kan betekenen voor de bescherming van de positie van huurders, in het bijzonder studenten? Voorts vragen de leden van de ChristenUnie-fractie of, in lijn met de motie Dik-Faber, alle gemeenten die in de tabel worden benoemd over een (regionaal) huurteam beschikken. Indien dit niet het geval is, roepen genoemde leden het kabinet op in de afspraken met deze steden ook nadrukkelijk de wens tot het oprichten van een huurteam op tafel te leggen. Daarbij hoort ook genoeg capaciteit bij de huurcommissie, wat betreft de leden van de ChristenUnie-fractie. Is die capaciteit momenteel afdoende? Wat zou voor het kabinet een acceptabele wachttijd zijn, daarbij in ogenschouw nemend dat een langere wachttijd de kans op escalatie van het conflict vergroot? Welke investering zou ervoor nodig zijn om deze wachttijd tot het gewenste niveau terug te brengen? Is de Minister hiertoe bereid? Verder vragen de leden van de ChristenUnie-fractie hoe de bekendheid van de mogelijkheid van een gang naar de huurcommissie ook onder studenten verder kan worden verbeterd.

De leden van de ChristenUnie-fractie herkennen het enthousiasme over de maatregelen die gemeenten Groningen en Leiden hebben genomen om goed verhuurderschap te bevorderen. Tegelijkertijd heeft de aanpak van Leiden ook tot problemen geleid voor huurders die huurden bij een verhuurder die daar geen toestemming voor had. Hoe kan het Rijk kaders bieden zodat bij regulering ten gunste van de positie van huurders in het algemeen, passende oplossingen worden gevonden voor huurders die door dergelijke regulering juist uit hun huurwoning dreigen te moeten? Ten aanzien van de coronacrisis lezen de leden van de ChristenUnie-fractie dat onderwijsinstellingen woningen leeg willen houden voor internationale studenten. Kan de Minister een inschatting geven van de hogere leegstandskosten die door het eerder vertrekken vanwege corona worden veroorzaakt? Kan de Minister aangeven in welke mate de

leegstandskosten de financiën van de onderwijsinstellingen aantasten? Speelt er hierdoor een bekostigingsproblematiek?

Wat is de verwachte druk op het vinden van een woning het komend collegejaar? In hoeverre zal die toenemen door meer aanmeldingen van binnenlandse studenten, minder studenten die naar het buitenland vertrekken door hun studie en studievertraging als gevolg van het coronavirus?

Zou juist in verband met deze, deels tijdelijke, verwachte toenemende druk enerzijds en beperkte internationale instroom anderzijds, het niet logisch zijn om de woningen die zijn gereserveerd voor internationale studenten beschikbaar te stellen voor binnenlandse studenten, bijvoorbeeld voor de duur van het eerste semester? Bent u bereid dit verzoek bij onderwijsinstellingen neer te leggen?

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen tot slot hoe het reserveren van woningen voor enkel internationale studenten zich verhoudt tot het pleidooi om huurders en huisvesters op te roepen geen advertenties enkel gericht op Nederlandse studenten te hanteren. Hoe wordt hierin gelijke behandeling van beide groepen betracht?

II Reactie van de bewindspersoon

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het verslag van een schriftelijk overleg van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de voortgang van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (Kamerstuk 33 104, nr. 24). Ik dank de leden van de VVD-fractie, de CDA-fractie, de D66-fractie, de GroenLinks-fractie, de SP-fractie, de GroenLinksfractie en de ChristenUnie-fractie voor hun bijdragen.

Ik ga gaarne in op de gestelde vragen van de leden van de verschillende fracties. Daarbij houd ik de volgorde van het verslag zoveel mogelijk aan. Waar vragen van de leden van de verschillende fracties betrekking hebben op hetzelfde onderwerp heb ik deze evenwel in de beantwoording samengenomen.

Het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting

Allereerst vragen de leden van de ChristenUnie-fractie hoe de regering de voortgang van het actieplan studentenhuisvesting beoordeelt en hoe eventuele voortzetting er voor het kabinet uitziet?

In juni heb ik u geïnformeerd over de voortgang van het actieplan studentenhuisvesting¹. Zo zijn er vorig jaar in verschillende studentensteden bijna 8.000 woningen gerealiseerd. De ambities die de studentensteden de afgelopen jaren hebben uitgesproken worden meer en meer ondersteund door concrete plannen waarmee het tekort lokaal zal teruglopen. Wat betreft het maken van lokale afspraken is het goed dat het lokaal overleg tussen betrokken partijen op steeds meer plekken structureel van de grond komt en afspraken worden verankerd. Daarbij zitten studenten steeds vaker aan tafel. Een aandachtspunt nog de vertegenwoordiging van particuliere verhuurders bij deze overleggen. Als laatste is rondom de informatiepositie van studenten is het afgelopen jaar ingezet op de versterking van de positie van internationale studenten door bijvoorbeeld de website van de Huurcommissie in het Engels te vertalen en het huurrechtboek van de LSVb beschikbaar te stellen.

De leden van de VVD-fractie vragen zich af welke gevolgen leegstand en de komst van minder internationale studenten heeft voor studentenhuisvesters en of zij hierdoor in financiële problemen komen. Kan dit ertoe

¹ Kamerstuk 33 104, nr. 24.

leiden dat studentenhuisvesters zullen stoppen met het huisvesten van studenten? De leden van de VVD-fractie willen weten of de Minister studentenhuisvesters zal gaan compenseren.

Het CDA verneemt graag welke rol de onderwijsinstellingen spelen bij de huisvesting van internationale studenten.

In de voortgangsbrief spreekt de Minister erover dat de vinger aan de pols gehouden wordt over de te verwachten studentenaantallen i.v.m. corona.

Uit onderzoek van Nuffic blijkt dat een aanzienlijk deel van de internationale studenten in Nederland zou willen studeren zodra dat weer kan.

Daarnaast meldt de Minister een toename in de aanmeldcijfers van Nederlandse studenten. Dit wordt ondersteund door prognoses van de VU die ook minder uitstroom van Nederlandse studenten laten zien door versoepelde BSA-maatregelen. Hierover hebben de leden van de fractie van GroenLinks enkele specifieke vragen: Hoe groot schat de Minister de kans dat, als er in januari weer normaal gereisd zou kunnen worden, er door de hogere aantallen Nederlandse studenten en de hernieuwde instroom van internationale studenten een stijging van de studentenaantallen is ten opzichte van andere jaren? Indien de Minister rekening houdt met dit scenario, wat voor soort maatregelen denkt zij te treffen om de huisvesting van deze studenten in goede banen te leiden?

In hoeverre de coronacrisis leidt tot leegstand van studentenkamers in het studiejaar is op dit moment nog moeilijk te zeggen. Vanuit de onderwijsinstellingen ontvangen wij signalen dat het aantal aanmeldingen aan Nederlandse onderwijsinstellingen van Nederlandse studenten iets is toegenomen. Het beeld van aanmeldingen van internationale studenten is wat diffuus: uit landen buiten de EU lijkt een (sterke) afname te zien, terwijl het aantal internationale studenten vanuit de EU redelijk op peil lijkt te blijven. Daarentegen lijkt het aantal studenten dat naar Nederland komt via een uitwisselingsprogramma van een half jaar sterk gedaald.

Sinds de uitbraak van het coronavirus in Nederland zijn internationale studenten, soms halsoverkop, vertrokken naar hun thuisland. Dit heeft voor plotselinge leegstand gezorgd, zowel bij corporaties als bij particuliere verhuurders. Waar mogelijk zijn in deze kamers andere studenten gehuisvest, of zijn gereserveerde kamers voor internationale studenten deels vrijgegeven aan de markt om leegstand te voorkomen.

In de landelijke studentenmonitor wordt dit jaar een onderdeel toegevoegd over de effecten van corona. In het onderzoek wordt gekeken naar de effecten op de huisvesting van studenten op de korte en (middel)lange termijn. De landelijke studentenmonitor wordt dit najaar aan uw Kamer aangeboden.

De leden van de CDA-fractie delen de visie dat de effecten van de coronacrisis zijn uitwerking zullen hebben op de huisvesting van studenten. Tevens menen zij dat de coronacrisis niet tot aanpassing van de bouwambities zou moeten leiden en dat we juist in deze tijd de bouwproductie op gang moeten houden.

Ik deel uw mening dat ook tijdens corona moet worden doorgebouwd en heb hiervoor ook maatregelen aangekondigd dit voorjaar. Ook voor studentenhuisvesting is het essentieel dat de bouwproductie niet verminderd om zo de doelstelling van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting samen te realiseren.

De leden van de D66-fractie lezen dat sommige studenten mogelijk onder druk komen te staan hun huur te betalen als gevolg van de coronacrisis. Deze leden vragen of er inzicht bestaat in het aantal studenten dat gebruik

heeft gemaakt van de mogelijkheid tot tijdelijke huurverlaging en het verlengen van tijdelijke contracten?
De leden van de SP-fractie vragen hoeveel studenten als gevolg van de coronacrisis moeite hebben met het betalen van hun maandelijkse huur. Hoe vaak hebben studenten meetbaar te maken gehad met het betalen van een te hoge huurprijs? Wat is de gemiddelde huurprijs voor een studentenwoning in de twintig grootste studentensteden? Kunnen deze prijzen ook per vierkante meter worden weergegeven? De leden van de SP-fractie vragen of de gemiddelde huurprijs voor een studentenwoning en deze prijs per vierkante meter in een tabel kunnen worden weergegeven. Welke landelijke verschillen zijn er in de betaalbaarheid van studentenhuisvesting en kunnen deze verschillen inzichtelijk worden gemaakt? De leden van de SP-fractie vragen of studenten meer zijn gaan lenen tijdens de coronacrisis en voor welke compensatiemaatregelen zij in aanmerking komen vanwege verminderd woongenot, wegvallen van colleges en hogere energiekosten.

Het is niet mogelijk om een exact aantal te geven van tijdelijke contracten die op basis van de spoedwet zijn verlengd. Huurcontracten (en de ingangs- en einddatum) worden niet centraal geregistreerd. In het begin van de coronacrisis heb ik met de verhuurderorganisaties afgesproken dat zij maatwerk toepassen bij huurders die in de betalingsproblemen komen door de coronacrisis. Uit de enquêtes die de verhuurderorganisaties hebben gehouden onder hun achterban blijkt dat circa 0,65%-3% van de huurders zich meldt bij hun verhuurder. Dit lijkt voor studenten niet anders te zijn. Als een huurder verzoekt om maatwerk kan dit in de regel worden ingewilligd en komen partijen tot een oplossing (rond de 85–90%).

De cijfers over huurprijzen zijn niet op dit detailniveau bij mij bekend. Wel wordt in de jaarlijkse studentenmonitor ingegaan op de gemiddelde woonlasten voor studenten. In 2019 betrof de gemiddelde prijs 22 euro per m². In de aanpak van de coronacrisis heeft de Minister van OCW in haar brief van 19 maart jl. studenten gewezen op de mogelijkheid meer te lenen, ook met terugwerkende kracht vanaf de start van dit studiejaar, wanneer extra inkomsten door het acuut wegvallen van een bijbaantje noodzakelijk zijn.² Daarbij is tevens de oproep gedaan aan verhuurders om coulance te betrachten richting huurders die door corona(maatregelen) tegen financiële problemen aanlopen. De LSVB heeft aangegeven dat zij gemixte signalen krijgen. Er zijn studenten die meer zijn gaan lenen door het verlies van hun bijbaan. Tegelijkertijd zijn er ook studenten die juist meer geld over hebben gehouden door het wegvallen van activiteiten.

De leden van de SP vragen zich af wat de totale omvang van de leegstand in studentensteden is en hoeveel van deze leegstand is geschikt om te verbouwen naar studentenhuisvesting?

Hier zijn bij mij geen cijfers over bekend.

De leden van de D66-fractie lezen dat onderwijsinstellingen de kosten betalen voor vertrokken (internationale) studenten om de voorraad op peil te houden. Deze leden vragen of er inzicht verschaft kan worden in de omvang van dit aantal kamers en welke kosten daarmee gemoeid zijn.

Ten aanzien van de coronacrisis lezen de leden van de ChristenUnie-fractie dat onderwijsinstellingen woningen leeg willen houden voor internationale studenten. Kan de Minister een inschatting geven van de hogere leegstandskosten die door het eerder vertrekken vanwege corona

² Kamerstuk 31 288, nr. 836.

worden veroorzaakt? Kan de Minister aangeven in welke mate de leegstandskosten de financiën van de onderwijsinstellingen aantasten? Speelt er hierdoor een bekostigingsproblematiek?

Verschillende instellingen hebben in de afgelopen maanden oplossingen gezocht voor acuut leeggekomen woningen van met name internationale studenten. Zo zijn er, tijdelijk of voor onbepaalde tijd, woningen aan Nederlandse studenten verhuurd of zijn ze voor een periode vrijgegeven aan de markt om langdurige leegstand te voorkomen. De onderwijsinstellingen geven aan dat het niet mogelijk is op korte termijn inzicht te verschaffen in de omvang van het aantal kamers en de kosten die daarmee gemoeid zijn. In hoeverre leegstand een probleem is of blijft, is mede afhankelijk van het aantal (internationale) studenten dat voor dit studiejaar op zoek is naar een woning.

De leden van de D66-fractie constateren dat nog niet in iedere stad een vertegenwoordiging van studenten betrokken is bij het opstellen van plannen rondom de huisvesting van studenten. Deze leden vragen de Minister in hoeverre dit wenselijk wordt geacht en hoe er voor wordt gezorgd dat in alle steden studenten betrokken worden bij hun huisvestingsvraag? De leden van de fractie van GroenLinks lezen in de voortgangsbrief dat de betrokkenheid van studenten vaak nog op initiatief van studenten zelf moet gebeuren. Deelt de Minister de mening dat de betrokkenheid van studenten bij hun huisvesting van belang is? Zo ja, welke stappen gaat de Minister ondernemen om die betrokkenheid te verbeteren?

De leden van de SP-fractie vragen in dat kader of hier ook over gesproken is bij de verschillende lokale overleggen en als dat niet het geval is of dit alsnog gaat gebeuren. In welke steden zitten studenten nog niet structureel aan tafel tijdens overleg met andere stakeholders? De leden van de SP-fractie vragen of het mogelijk is om te verankeren in wet- en regelgeving dat studenten een volwaardige plek krijgen tijdens lokaal overleg. De leden van de SP-fractie vragen of een lokaal overleg over studenten-huisvesting zonder de vertegenwoordiging van studenten niet ontoereikend is.

Ik vind het belangrijk dat in elke studentenstad studenten worden betrokken bij de lokale overleggen over studentenhuysvesting. Ik heb daarover nauw contact met onder andere de LSVb, die zich inzetten om adequate vertegenwoordiging voor studenten te vinden. Niet overal heeft de LSVb een lokale afdeling. Soms zijn studenten ook via andere organisaties of verenigingen in het lokaal overleg vertegenwoordigd. Dit gaat in steeds meer steden goed, maar kan op sommige plekken nog beter. In het Landelijk Platform Studentenhuisvesting blijf ik de studentensteden, tevens vertegenwoordigd in het Netwerk Kennissteden, daar ook op aanspreken. De kracht van deze overleggen is dat ze lokaal worden geïnitieerd en ook structureel van de grond komen. Aangezien de samenwerking steeds vaker wordt gezocht, zie ik geen reden voor verankering hiervan in wet- en regelgeving.

Bouw van studentenhuisvesting

De leden van de CDA-fractie constateren dat gemeentelijke regels die verkamering van woningen tegen gaan als paddenstoelen uit de grond schieten. Graag vernemen deze leden wat de visie van de Minister is op deze rem op verdere aanwas van studentenkamers. Ook vernemen zij graag wat de cijfermatige gevolgen zijn van dergelijke regels en of deze stops op verkamering een effect hebben op het tekort aan studentenwoningen. De leden van de D66-fractie constateren dat er in enkele steden restricties worden opgelegd ten aanzien van het splitsen van woningen

(ten behoeve van studentenhuysvesting). Deze leden vragen in hoeverre er inzicht is hoeveel studentenwoningen hierdoor potentieel niet gerealiseerd zijn?

Het staat gemeenten vrij in hun woonbeleid regels op te stellen op het gebied van verkamering. Daar kunnen in het kader van de staat verdeling van schaarste en leefbaarheid goede redenen voor zijn. Daarnaast is niet elke woning geschikt om te verkameren of te splitsen omdat dit bijvoorbeeld een intensiever gebruik van het oorspronkelijke gebouw met zich meebrengt. De ambities uit het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting voor de bouw van studentenhuysvesting blijven tegelijkertijd overeind om zo vraag en aanbod met elkaar in evenwicht te brengen lokaal. Ik verwacht dat gemeenten daar binnen hun eigen kaders invulling aan zullen geven.

De leden van de CDA-fractie menen dat het percentage harde plannen op 130% gesteld zou moeten worden. Planuitval, zelfs bij harde plannen, komt immers veel voor. Graag vernemen zij de visie van de Minister daarop.

Het is cruciaal dat gemeenten en provincies ruim voldoende plannen maken voor woningbouw, rekening houdend met vertraging en planuitval. Immers is het woningtekort met 4,2% historisch hoog en is een toename van de woningbouwproductie naar 100.000 per jaar nodig om het woningtekort in 2035 terug te dringen naar 2%. Ik hanteer het uitgangspunt dat tot 2030 de plancapaciteit 130% van de behoefte moet bedragen, dat heb ik ook zo opgenomen in mijn Kamerbrief over nadere keuzes voor de NOVI. Ook maak ik hier stevige afspraken over, zoals met Utrecht in het kader van het laatste BO MIRT, waarna deze provincie de plancapaciteit fors heeft verhoogd.

Op de korte termijn ben ik het met het CDA eens dat de plancapaciteit ook voor 130% hard moet zijn. Op de langere termijn kan te veel harde plancapaciteit juist vertragend werken, omdat een veranderende behoefte om flexibiliteit in plannen locaties en de kwalitatieve invulling daarvan kan vragen. Zo kan een verandering in het aantal studenten of ouderen vragen om andere locaties of een ander type woningen. Te veel harde plancapaciteit kan dan juist vertragend werken. Uiteraard is het wel cruciaal dat tijdig de juiste stappen worden gezet om de plannen daadwerkelijk te realiseren.

Naar aanleiding van het BO dat de Minister van Milieu en Wonen op 2 maart met alle gedeputeerden had werk ik er met de provincies aan om die hoge plancapaciteit te in kaart te brengen. Dit zodat we kunnen sturen op de 130% plancapaciteit en om grote projecten tijdig in kaart te brengen. Ik verwacht uw Kamer in het najaar over de resultaten te informeren.

De leden van de CDA-fractie zijn benieuwd naar de doorstroom van studenten zodra de studie is afgerond. Neemt het aantal beschikbare kamers daardoor voldoende af, zo vragen zij.

De doorstroom van studenten is voor woningen waar campuscontracten gelden zit verankerd in de voorwaarden van dit contract. Een campuscontract verplicht een student om, doorgaans, uiterlijk 6 maanden na afstuderen te verhuizen. Aanbieders van huysvesting die niet werken met campuscontracten zullen waarschijnlijk niet enkel aan studenten hun woningen aanbieden. Dit maakt het moeilijk om een inschatting te maken hoe lang studenten na hun afstuderen in deze woningen blijven wonen.

De leden van de VVD-fractie vragen zich af hoeveel plannen er zijn om flexwoningen te plaatsen om daarmee studenten te huisvesten. De leden van D66 vragen de Minister of het breder inzetten van flexwoningen een bijdrage kan leveren aan het op peil houden van aanbod studentenwoningen?

Flexwoningen kunnen een geschikte oplossing zijn voor de huisvesting van studenten. In 2019 heeft onder meer de gemeente Eindhoven 300 flexwoningen voor studenten gerealiseerd. Flexwoningen dienen vaak (ook) als flexibele schil voor de woningmarkt, waar spoedzoekers goed terecht kunnen. Mijn verwachting is daarom dat in flexwoningen vaak een mix van verschillende doelgroepen zullen wonen.

De leden van de D66-fractie constateren dat enkele steden, waaronder Arnhem en Zwolle, momenteel een ambitie hebben van 0 studentenwoningen. Deze leden vragen hoe deze ambitie zich verhoudt tot de instroom van studenten en de bijbehorende vraag naar woningen?

Zwolle en Arnhem constateren op dit moment geen tekort aan studenten-huisvesting. Uiteraard moedig ik steden aan die geen tekorten zien om dit te blijven monitoren zodat er tijdig kan worden geanticipeerd op nieuwe ontwikkelingen in vraag en/of aanbod. Het feit dat er geen tekorten zijn, betekent niet dat deze steden niet bouwen voor studenten. In Zwolle worden in 2021 300 zelfstandige studentenwoningen gebouwd omdat deze beter aansluiten bij de behoefte van de studenten. Omdat hiermee geen tekort wordt opgelost, zijn deze eenheden niet opgenomen in de ambitiecijfers.

De leden van de CDA-fractie zien dat het aantal traditionele studentenhuizen (woningen waar uitsluitend meerdere studenten een woongemeenschap vormen) afneemt. Bovendien is de werking van de Huurtoeslag dermate dat dat de realisatie van zelfstandige studentenwoningen stimuleert. Graag vernemen deze leden de visie op het langzaam verdwijnen van studentenhuizen. De aan het woord zijnde leden [Van Groenlinks] begrijpen dat op dit moment veel kleine studio's worden gebouwd om de huur te maximeren. Is de Minister het eens dat de bouw van vooral studio's waarvoor huurtoeslag aangevraagd moet worden om de huur minder drukkend te maken niet de gewenste oplossing is om het tekort te verminderen? Zo nee, waarom niet? En zo ja, wat is de Minister bereid hieraan te doen?

Zoals afgesproken in het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting kan het stimuleren van onzelfstandige woningen een bijdrage leveren aan het terugdringen van het tekort aan studentenkamers. Onzelfstandige studentenkamers passen goed bij de levensfase van studenten, zijn beter betaalbaar voor met name voor studenten onder de 23 jaar en zijn een waardevolle aanvulling op het bestaande aanbod. Daarnaast kan het meer onzelfstandig wonen door studenten een rol spelen in het tegengaan van eenzaamheid binnen deze doelgroep. Uit onderzoek van RIGO is gebleken dat het voor investeerders minder aantrekkelijk is om onzelfstandige eenheden te bouwen dan zelfstandige eenheden.³ Om de bouw van onzelfstandige eenheden te stimuleren is in het onderzoek onder meer de beleids optie geschetst om het woningwaarderingssysteem voor onzelfstandige eenheden aan te passen. Samen met de betrokken stakeholders werk ik aan een gedragen aanpassing hiervan, waarmee ik hoop en verwacht dat het investeren in onzelfstandige eenheden aantrekkelijker kan worden gemaakt.

³ Bijlage bij Kamerstuk 33 104, nr. 22.

De leden van de ChristenUnie-fractie zien dat een aantal steden, met Amsterdam als negatieve uitschieter, niet kunnen voldoen aan de gestelde ambities. Wat zijn de gevolgen van dit achterblijven op de huisvesting van studenten? Zijn bij de cijfers ook de woningen en ambities in omliggende gemeenten meegewogen, zoals de campus Uilenstede in Amstelveen?

Ik blijf via het Landelijk Platform Studentenhuisvesting, via de Woondeals of op individueel niveau met deze steden in contact over hoe zij aan hun zelf gestelde ambities kunnen voldoen om gezamenlijk de doelstelling van het Landelijk Actieplan te behalen. Samen met de steden, onderwijsinstellingen en huisvesters heb ik het Actieplan getekend en ik verwacht dan ook dat alle betrokken daar vanuit hun eigen rol de maximale bijdrage aan leveren. Een blijvend tekort aan studentenkamers kan uiteindelijk als risico hebben voor de steden dat studenten voor een andere onderwijsinstelling op een andere plek kiezen. Tegelijkertijd hebben studenten de beschikking over een gratis reisvoorziening waarvan ze gebruik kunnen maken. Bij de cijfers in het Actieplan zijn woningen en ambities uit omliggende gemeenten meegenomen.

Wat is de verwachte druk op het vinden van een woning het komend collegejaar? In hoeverre zal die toenemen door meer aanmeldingen van binnenlandse studenten, minder studenten die naar het buitenland vertrekken door hun studie en studievertraging als gevolg van het coronavirus?

Uit gesprekken met verschillende partners uit het landelijk platform studentenhuisvesting is geconcludeerd dat we deze effecten pas zullen zien zodra het collegejaar weer op gang is gekomen. Wij hopen snel meer te weten en blijven de effecten monitoren in samenwerking met de betrokken partijen.

De leden van de fractie van GroenLinks constateren dat gemeenten grote moeite hebben om de tekorten aan studentenwoningen in te lopen; het huidige tekort is ruim 40.000 eenheden. Volgens de voortgangsbrief van de Minister blijft het tekort vooral in steden als Delft en Amsterdam onverminderd groot. Is de Minister bereid om deze studentensteden meer te ondersteunen bij de bouw van studentenwoningen? Zo ja, hoe gaat zij dat doen? Zo nee, waarom niet? Kan de Minister, zo vragen de aan het woord zijnde leden, aangeven hoe zij concreet van plan is om het uit de cijfers blijvende tekort aan studentenwoningen in te lopen? En ziet zij in bijvoorbeeld gerichte subsidieverstrekking of andere financieringsvormen een mogelijkheid om studentenwoonprojecten van de grond te krijgen? Zo nee, waarom niet? Kan de Minister ten aanzien van de cijfers nog aangeven waarom diverse cijfers in de aan de brief toegevoegde tabel nog leeg zijn of op 0 staan? Worden deze cijfers nog nader aangevuld, of is er een specifieke reden waarom deze cijfers niet in de tabel zijn opgenomen?

Wij blijven met steden meedenken die het niet lukt om hun tekorten weg te werken. Dat kan via het Landelijk Platform Studentenhuisvesting, via de Woondeals of op individueel niveau met deze steden. Tegelijkertijd zien we ook positieve ontwikkelingen bij gemeentes onderling. Zo heeft bijvoorbeeld de gemeente Almere aangegeven extra studentenwoningen bij te bouwen, omdat zij merken dat er ook vraag komt vanuit Amsterdam. Dit soort regionale initiatieven en creatieve manieren om elkaar te helpen moedig ik aan. Een ander voorbeeld is dat vanuit de gemeente Delft wordt gekeken om bijvoorbeeld in Schiedam studentenwoningen te bouwen. Dit kan bevorderlijk zijn voor zowel Delft als voor de gemeente Schiedam die een nieuwe jonge populatie aanboort.

Cijfers staan om verschillende redenen op nul. Het indiceert dat er geen tekort is, maar betekent niet per se dat er niet wordt gebouwd voor studenten. Er is echter besloten om de planning voor het te bouwen aantal niet mee te nemen als er geen tekort is, omdat dit een onrealistisch beeld kan vormen van de plannen ten opzichte van het tekort.

De leden van de CDA-fractie lezen dat in de verschillende studentensteden in 2019 bijna 8.000 nieuwe woningen voor studenten zijn gerealiseerd. Graag zien zij een uitsplitsing naar typen (internationaal, universitair en HBO).

Het is niet mogelijk de nieuwbouwwoningen voor studenten uit te splitsen naar type student.

Betaalbaarheid van studentenhuysvesting

Om te beginnen missen de leden van de fractie van GroenLinks in de voortgangsbrief helaas concrete aandacht voor de betaalbaarheid van studentenhuysvesting. Waarom wordt er in de voortgangsbrief geen specifieke aandacht besteed aan betaalbaarheid? De leden van de fractie van GroenLinks begrijpen dat veel nieuw op te leveren studentenwoningen in het duurdere segment vallen. Twee voorbeelden die dit naar het oordeel van de aan het woord zijnde leden illustreren zijn bijvoorbeeld Campus030 in Utrecht. Het in 2019 opgeleverde complex heeft, voor een kamer van 23 vierkante meter, nu een huur van 960 euro per maand inclusief servicekosten. Een andere voorbeeld is het aanbod van huysvesters als Xior, waar soortgelijke studio's ook voor € 800,- per maand verhuurd worden. Vindt de Minister dit wenselijke prijzen? Kan de Minister cijfermatig nader ingaan op de huurprijs van de nieuw opgeleverde en nog op te leveren studentenwoningen? Graag ontvangen deze leden een overzicht van de opgeleverde woningen en de nog op te leveren woningen in prijscategorieën. De leden van de fractie van GroenLinks zouden graag van de Minister haar inzet vernemen ten aanzien van de betaalbaarheid. Is de Minister bereid om meer te doen om de betaalbaarheid van studentenhuysvesting te garanderen? Zo ja, wat? Zo nee, waarom niet?

De leden van de ChristenUnie-fractie zijn enthousiast over de versterking van de positie van huurders die is aangekondigd met de brief «Betaalbaar wonen voor starters en mensen met een middeninkomen». Zij zien hierin ook kansen voor een betere bescherming van studenten die een onzelfstandige wooneenheid huren. Zal de transparantie aan huurders over de totstandkoming van hun huurprijs ook voor bewoners van een onzelfstandige wooneenheid gelden en gaat dit middels een verplichting gebeuren

Ik onderschrijf het belang van betaalbare huysvesting voor studenten. De bouw van studentenhuysvesting is daarvoor essentieel, dat brengt vraag en aanbod meer met elkaar in balans. Woningcorporaties die specifiek voor studenten huysvesting bouwen en beheren zijn daarin een belangrijke speler, net zoals particuliere verhuurders. Om het tekort aan studentenwoningen in te lopen is de inzet van alle partijen nodig. Dit is ook vastgelegd in het Landelijk Actieplan Studentenuysvesting.

Door de schaarste aan kamers kan de betaalbaarheid onder druk komen te staan. Samen met betrokken partijen zet ik daarom in op een aantal zaken. Een van de afspraken uit het Landelijk Actieplan Studentenuysvesting is de aanpassing van het wws onzelfstandig te verkennen om bijvoorbeeld zaken als verduurzamingsmaatregelen of de kwaliteit van voorzieningen op een eerlijk manier mee te nemen in de puntentelling voor de huurprijs.

Daarnaast heb ik me, samen met het LPS, ingezet om studenten middels de campagne Wegwijs met je huurprijs te wijzen op de mogelijkheid hun huurprijs te laten toetsen bij de Huurcommissie. Dit geldt voor zowel zelfstandige als onzelfstandige wooneenheden. De Huurcommissie heeft tevens op hun website de huurprijscheck naar het Engels vertaald zodat ook internationale studenten dit kunnen doen. Daarnaast richten verschillende gemeenten zich binnen de aanpak Goed Verhuurderschap met communicatie op huurders en studenten. Het is mijn verwachting dat het stimuleren en ondersteunen van huurteams ertoe leidt dat studenten de Huurcommissie nog beter weten te vinden.

Via de landelijke studentenmonitor houd ik zicht op de ontwikkeling van de woonlasten en de woonquote van studenten. Deze cijfers zijn ook uitgesplitst voor verschillende studentensteden, zodat ook op lokaal niveau hierover gegevens beschikbaar zijn. Dit najaar zal ik u de nieuwste monitor sturen. Over de huurprijs van nog op te leveren studentenwoningen heb ik geen cijfers. Gemeenten kunnen bij de bouw van nieuwe studenteneenheden betaalbaarheid bespreken met de betrokken partijen en hierover – indien wenselijk – afspraken te maken.

Tot slot met betrekking tot de betaalbaarheid hebben deze leden [van Groenlinks] nog een vraag n.a.v. de afspraken die de Minister met verhuurders heeft gemaakt over maatwerk in tijden van corona. De Minister verwijst vaak naar deze afspraken. Een gedeelte van de verhuurders – ook die van studentenwoningen – is echter helemaal niet aangesloten bij een van de partijen waarmee de Minister afspraken heeft gemaakt. Hoe kan de Minister ervoor zorgen dat ook studenten die bij een verhuurder die niet is aangesloten bij IVBN, Vastgoed belang en geen sociale verhuurder is fatsoenlijk behandeld worden als zij door corona in de financiële problemen komen en de huur niet meer kunnen betalen? Graag ontvangen deze leden een concreet antwoord op deze vraag.

De verhuurdersorganisaties Aedes (vereniging van woningcorporaties), IVBN (institutionele beleggers in vastgoed, Nederland), Vastgoed Belang (vereniging van particuliere verhuurder) en Kences (Kenniscentrum Studentenhuisvesting) vertegenwoordigen circa 80% van de huurwoningen. Om de vinger aan de pols te houden over het toepassen van maatwerk heb ik daarnaast bij de Huurcommissie een registratiepunt ingericht waar huurders zich kunnen melden als de verhuurder niet wil meewerken aan een oplossing. Tot medio september hebben ongeveer 120 huurders een melding gedaan bij de Huurcommissie. Daarnaast heb ik aangekondigd⁴ dat huurders met een laag inkomen en een hoge huur bij woningcorporaties in aanmerking komen voor een huurverlaging in 2021.

Tot slot zijn de leden van de fractie van GroenLinks benieuwd naar de actuele stand van zaken bij de Huurcommissie. Hoeveel wachtende zaken zijn daar op dit moment en hoeveel daarvan zijn van studenten? Daarbij hoort ook genoeg capaciteit bij de huurcommissie, wat betreft de leden van de ChristenUnie-fractie. Is die capaciteit momenteel afdoende? Wat zou voor het kabinet een acceptabele wachttijd zijn, daarbij in ogenschouw nemend dat een langere wachttijd de kans op escalatie van het conflict vergroot? Welke investering zou ervoor nodig zijn om deze wachttijd tot het gewenste niveau terug te brengen? Is de Minister hiertoe bereid? Verder vragen de leden van de ChristenUnie-fractie hoe de bekendheid van de mogelijkheid van een gang naar de huurcommissie ook onder studenten verder kan worden verbeterd.

⁴ Kamerstuk 27 926, nr. 327.

De werkvoorraad van de Huurcommissie bestond begin dit jaar uit 5.875 geschillen. De Huurcommissie legt daarbij niet vast of een huurder student is. De Huurcommissie registreert wel of het geschil een onzelfstandige woonruimte betreft. Dit was het geval bij 17% van de in 2019 ontvangen verzoeken.

De Huurcommissie is in 2018 verrast door een onverwacht hoge instroom van verzoeken. Daardoor is de werkvoorraad gegroeid en zijn de wettelijke termijnen voor de behandeling van verzoeken onder druk komen te staan. Om deze achterstanden weg te werken heb ik in de afgelopen jaren aanvullende middelen beschikbaar gesteld voor onder meer organisatieontwikkeling, extra medewerkers om de werkvoorraad terug te dringen en het verbeteren van het ICT-systeem van de Huurcommissie. De Huurcommissie is gereorganiseerd om effectiever, klantgerichter en toekomstbestendiger haar werk te kunnen doen. Dit heeft ertoe geleid dat de productie van de Huurcommissie vorig jaar met 25% is gestegen ten opzichte van 2018. Ook dit jaar zet de Huurcommissie daar verder op in, dat neemt niet weg dat de coronacrisis een impact op de doorlooptijden bij de afhandeling van (nieuwe) verzoeken.

Zoals ik in mijn brief van 23 juni 2020 heb aangegeven, heb ik reeds op verschillende manieren ingezet op het vergroten van de bekendheid van de Huurcommissie onder (internationale) studenten.⁵ Hiervoor is ingezet op onder meer de campagne Wegwijs met je huurprijs, de Engelstalige variant van deze campagne (realaboutrent.nl) en het vertalen naar het Engels van de huurprijschecks op de website van de Huurcommissie. Daarnaast richten verschillende gemeenten zich binnen de aanpak Goed Verhuurderschap met communicatie op huurders en studenten. Het is de verwachting dat het stimuleren en ondersteunen van huurteams ertoe leidt dat studenten de Huurcommissie nog beter weten te vinden. In dit kader kan ik ook meegeven dat de Huurcommissie werkt aan aanpassingen van de website, om informatie beter te kunnen ontsluiten. Zo wordt de website in begrijpelijke taal herschreven en naar verwachting in de loop van 2021 in een nieuw jasje gestoken.

Wat is de impact van het leenstelsel op studenten die de keuze moeten maken om een kamer te huren, zo vragen de leden van de SP-fractie. Zijn er sinds de invoering van het leenstelsel relatief meer of minder studenten op kamers gaan wonen?

Er zijn verschillende onderzoeken gedaan naar het wonen van studenten en de uitkomsten van die onderzoeken lijken af te hangen van het peilmoment dat wordt gekozen. In de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting van 2019, die ik in oktober 2019 aan uw Kamer heb aangeboden⁶, wordt uitgebreid ingegaan op de woonsituatie van studenten. Volgens die monitor is sinds collegejaar '14-'15 er sprake van een stijging van het aantal thuiswonende studenten. In de laatste vier jaar is het aandeel thuiswonenden gestegen van 43,6 naar 47,0 procent. Daarvoor schommelde het aantal thuiswonenden tussen de 43 en 44 procent. In deze monitor is de maand oktober als peilmoment aangehouden. In de monitor beleidsmaatregelen⁷ is gekeken naar de woonsituatie aan het eind van het eerste jaar van studenten. De conclusie die daaruit volgt is dat het percentage eerstejaarsstudenten dat aan het eind van het studiejaar nog thuis woont het hoogst was in het jaar van invoering van het leenstelsel,

⁵ Kamerstuk 33 104, nr. 24.

⁶ Kamerstuk 33 104, nr. 23.

⁷ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2019/08/31/monitor-beleidsmaatregelen-hoger-onderwijs-2018-2019>. Zie ook pagina 100 van de beleidsdoorlichting artikel 11 studiefinanciering: Kamerstuk 31 511, nr. 39.

maar daarna weer is gedaald naar het oude niveau. Het lijkt er dan ook op dat studenten als gevolg van het leenstelsel gemiddeld iets later op kamers gaan, maar niet structureel minder op kamers gaan.

Goed Verhuurderschap

In de brief schrijft de Minister dat zij in wil zetten op goed verhuurderschap. Dat klinkt positief, maar wat betekent dit concreet, zo vragen de leden van de fractie van GroenLinks? Deze leden vinden het belangrijk dat hierover scherpe doelstellingen worden geformuleerd.

De aanpak Goed Verhuurderschap bestaat uit veel verschillende onderdelen die zich richten op alle stakeholders, zoals huurders, verhuurders, makelaars en lokale overheden. Concreet betekent dit dat wordt ingezet op voorlichting voor zowel huurders als verhuurders over hun rechten en plichten. Daarnaast investeert BZK in kennisdeling tussen het Rijk en gemeenten die kampen met malafide verhuurders, waaronder veel studentensteden. In het kader van de aanpak Goed Verhuurderschap worden daarnaast 8 pilots gesteund, waarmee enkele grote steden onderzoek doen naar nieuwe methoden om Goed Verhuurderschap te bewerkstelligen. Deze pilots richten zich op veel verschillende aspecten, zoals onderzoek naar discriminatie op de huurmarkt, het tegengaan van achterstallig onderhoud, het versterken van handhaving door gemeenten in samenwerking met huurteams, het bieden van voorlichting aan huurders en verhuurders en het instellen van lokale vergunningsplichten voor de verhuur van woonruimte. Deze aspecten zijn veelal ook van toepassing op studentenhuisvesting. De resultaten van de pilots kunnen worden benut door alle betrokken steden, maar ook worden gebruikt in de vormgeving van aanvullende maatregelen. De aangekondigde opkoopbescherming met daaraan verbonden eisen van goed verhuurderschap is hiervan een voorbeeld.

Kan de Minister – mede in het licht van de levende zorgen over discriminatie op onder andere de woningmarkt nader ingaan op discriminatie van studenten op de woningmarkt? Wat is hierover concreet bekend en wat wordt er concreet gedaan om dit tegen te gaan?

De leden van de SP-fractie vragen of het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en het Ministerie van Onderwijs Cultuur en Wetenschap (OCW) nog een verdere rol spelen in het aanpakken van discriminatie van internationale studenten op de woningmarkt. In hoeverre faciliteren de ministeries de ambities van Kences en de Landelijke Studentenvakbond (LSVb) om deze discriminatie tegen te gaan, zo vragen de leden van de SP-fractie.

De leden van de D66-fractie lezen dat er gevallen bekend zijn waarin woonruimten alleen voor Nederlandse studenten worden aangeboden. Deze leden vragen in hoeverre ook deze gevallen worden meegenomen in de pilot «mysterycalls» en de actieve meldplicht op de woningmarkt om dergelijke gevallen tegen te gaan?

In Rotterdam en Utrecht lopen pilots aangaande het onderwerp discriminatie op de huurwoningmarkt. Daarnaast is er een landelijk onderzoek met mystery guests en praktijktesten. De pilots en het onderzoek zien niet specifiek op discriminatie van studenten op de woningmarkt. In dat kader beschik ik ook niet over cijfers. Voor wat betreft de eventuele discriminatie van internationale studenten ten opzichte van Nederlandse studenten hebben, zoals reeds gemeld, Kences en andere betrokken partijen zoals Vastgoed Belang, Nuffic en de LSVb de ambitie een campagne te starten om de positieve en waardevolle kanten van internationale studenten als huisgenoot te belichten. Onwelwillendheid tegenover internationale studenten wordt overigens niet door alle huisvesters herkend.

[De leden van GroenLinks vragen:] hoe staat het met de pilot van de verhuurvergunningen in Groningen? Ziet de Minister mogelijkheden om ook andere steden hier snel mee te laten werken? Zo ja, op welke termijn? Zo nee, waarom niet?

De leden van de D66-fractie vragen wat de huidige stand van zaken is van het breder opzetten van de pilots rondom het Groningse model, waarmee malafide verhuurders kunnen worden geweerd, ook in de studentenhuisvesting? Daarnaast vragen zij of er tussen steden inmiddels best practises zijn uitgewisseld rondom het tegengaan van malafide verhuurders en ontvangen zij indien mogelijk om een overzicht hiervan.

Het vergunningensysteem voor kamerverhuur dat in Groningen op grond van de APV is ingericht heeft inmiddels geleid tot verstrekking van circa 7.300 vergunningen aan verhuurders. Indien huurders melding maken van malafide verhuurpraktijken kan de gemeente een verleende verhuurvergunning intrekken. Het vergunningensysteem heeft nog niet tot handhavingsactiviteiten of juridische procedures geleid. Er bestaan op dit moment geen aanwijzingen dat voor een dergelijke gemeentelijke verhuurdervergunning grote juridische belemmeringen bestaan. De pilot is echter nog niet afgerond. Hetzelfde geldt voor de vergunningsplicht die in het kader van de pilot van gemeente Schiedam is ingesteld. Na afronding van de pilots wordt duidelijk of deze gemeentelijke vergunningen ook een uitkomst kunnen bieden voor andere steden. In de tussentijd kunnen andere steden die kampen met vergelijkbare problematiek de opgedane kennis benutten voor hun eigen handhaving van malafide verhuurders.

De leden van de ChristenUnie-fractie vinden het positief dat met de opkoopbescherming een vergunningssystematiek wordt geïntroduceerd voor verhuurders. Ziet het kabinet met de leden van de ChristenUnie-fractie dat dit een waardevolle toevoeging kan betekenen voor de bescherming van de positie van huurders, in het bijzonder studenten? De Minister schrijft dat zij met een aanvullende wettelijke grondslag komt om malafide verhuurders aan te pakken. [De leden van GroenLinks vragen:] wanneer komt zij hiermee en wat gaat dit voorstel inhouden?

In mijn brief van 15 mei 2020 heb ik aangekondigd om een maatregel uit te werken die gemeenten in staat stelt om, waar dat echt nodig is, een opkoopbescherming in te voeren voor betaalbare koopwoningen.⁸ Gemeenten kunnen in bepaalde gevallen een vergunning verlenen voor verhuur, waaraan eisen omtrent goed verhuurderschap kunnen worden verbonden. Hiermee krijgen gemeenten naar verwachting al meer vat op malafide verhuurders. Deze eisen kunnen verbonden worden aan woningen die onder de opkoopbescherming verhuurd worden. Het invoeren van een uniforme wettelijke grondslag die op elke verhuurder kan worden toegepast is echter een verstrekkende maatregel en perkt de bewegingsvrijheid die gemeenten op dit gebied hebben in. Ik zie de voordelen in van een landelijke uniformering van de aanpak van malafide verhuurders voor zowel gemeenten, huurders als verhuurders. Tegelijkertijd zie ik dat gemeenten binnen de huidige mogelijkheden veel verschillende instrumenten zelf ontwikkelen en inzetten om goed in te spelen op de lokale omstandigheden.

Voorts vragen de leden van de ChristenUnie-fractie of, in lijn met de motie van het lid Dik-Faber, alle gemeenten die in de tabel worden benoemd over een (regionaal) huurteam beschikken. Indien dit niet het geval is,

⁸ Kamerstuk 32 847, nr. 654.

roepen genoemde leden het kabinet op in de afspraken met deze steden ook nadrukkelijk de wens tot het oprichten van een huurteam op tafel te leggen.

Voor zover mij bekend is, kent circa de helft van de studentensteden uit de tabel een huurteam. In het kader van Goed Verhuurderschap heb ik met de Woonbond afgesproken dat zij onderzoekt hoe in elke studentenstad een huurteam gerealiseerd kan worden. Daarnaast zal ik binnen het Landelijk Platform Studentenhuisvesting aandacht vragen voor de ontwikkeling van huurteams in deze steden. Ook zet ik door mijn steun aan verschillende pilots Goed Verhuurderschap in op het versterken en professionaliseren van bestaande huurteams.

De leden van de ChristenUnie-fractie herkennen het enthousiasme over de maatregelen die gemeenten Groningen en Leiden hebben genomen om goed verhuurderschap te bevorderen. Tegelijkertijd heeft de aanpak van Leiden ook tot problemen geleid voor huurders die huurden bij een verhuurder die daar geen toestemming voor had. Hoe kan het Rijk kaders bieden zodat bij regulering ten gunste van de positie van huurders in het algemeen, passende oplossingen worden gevonden voor huurders die door dergelijke regulering juist uit hun huurwoning dreigen te moeten?

Bij de uitwerking van wettelijke maatregelen, zoals de opkoopbescherming, heb ik oog voor beide kanten en is het mijn verantwoordelijkheid om tot een gebalanceerd voorstel te komen.

De leden van de SP-fractie vragen op welke manieren een huurprijs die boven het woningwaarderingsstelsel (WWS) valt, ontmoedigd wordt. Is er bereidheid om het instrumentarium voor de handhaving van het WWS-puntensysteem uit te breiden waar het vragen van een te hoge huur moet worden aangemerkt als een economisch delict? Indien deze mogelijkheden worden onderzocht, worden hier ook krachten uit het veld bij betrokken zoals de verschillende huurteams en de LSVb, zo vragen de leden van de SP-fractie?

Het WWS is niet bedoeld om als instrumentarium te werken voor economisch delicten. Wel wijs ik u graag op mijn eerdere antwoord over het traject van Goed Verhuurderschap en de aangekondigde maatregelen om excessen op de woningmarkt tegen te gaan.

De leden van de ChristenUnie-fractie zijn zich ervan bewust dat internationale studenten belangrijk zijn voor academische uitwisseling en voor de financiering van hoger onderwijs. Tegelijkertijd constateren de leden van de ChristenUnie-fractie dat in het buitenland wordt geworven, ook als er een tekort is aan studentenwoningen. Welke verantwoordelijkheid ziet het kabinet hier voor de onderwijsinstellingen om internationaliseringsbeleid te koppelen aan huisvestingsbeleid?

Dat er in steden een tekort is aan studentenhuisvesting heeft verschillende oorzaken. Het is te kort door de bocht om dit direct aan de komst van internationale studenten te wijten. Die steden hebben vaak te maken met een algehele krapte op de woningmarkt en dat is ook terug te zien in het aanbod van studentenhuisvesting. Daarom is het belangrijk dat deze steden inzetten op woningbouw, specifiek ook voor studentenhuisvesting. Het gesprek tussen instellingen, gemeenten en huisvesters is hiervoor cruciaal. Dit is met het Actieplan in gang gezet. Zoals aangegeven in de voortgangsbrief resulteert dit in steeds meer concrete bouwplannen.

Zou juist in verband met deze, deels tijdelijke, verwachte toenemende druk enerzijds en beperkte internationale instroom anderzijds, het niet

logisch zijn om de woningen die zijn gereserveerd voor internationale studenten beschikbaar te stellen voor binnenlandse studenten, bijvoorbeeld voor de duur van het eerste semester? Bent u bereid dit verzoek bij onderwijsinstellingen neer te leggen?

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen tot slot hoe het reserveren van woningen voor enkel internationale studenten zich verhoudt tot het pleidooi om huurders en huisvesters op te roepen geen advertenties enkel gericht op Nederlandse studenten te hanteren. Hoe wordt hierin gelijke behandeling van beide groepen betracht?

De positie van internationale studenten op de Nederlandse studentenwoningmarkt is van een andere aard dan de Nederlandse. Het verschil is dat internationale studenten die naar Nederland komen geen vangnet hebben. Daarom is de noodzaak om te zorgen dat zij meteen bij aankomst in een kamer of woning terecht kunnen groter. Tegelijkertijd ben ik van mening dat Nederlandse en internationale studenten niet tegenover elkaar moeten worden geplaatst. Beiden moeten toegang hebben tot woonruimte en daar blijf ik mij voor inzetten.