

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

356

Vragen van de leden **Beckerman** en **Futselaar** (beiden SP) aan de Ministers van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap over *verhuurder Camelot* (ingezonden 20 september 2018).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties), mede namens de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (ontvangen 22 oktober 2018).

Vraag 1 en 2

Kent u het bericht «UT-student uitgetekend door kamerverhuurder»?¹ Wat is uw reactie daarop?

Wat is uw mening over bedrijven die eerst enkel bruikleencontracten (antikraak) gebruiken en zich daarna ook opwerpen als projectontwikkelaar? Hoeveel bedrijven zijn er in Nederland die zowel anti-kraakcontracten gebruiken als projectontwikkelaar zijn? Kan er in dat geval sprake zijn van belangenverstrengeling?

Antwoord 1 en 2

Ja, ik ken het bericht en geef mijn reactie hierop in de beantwoording van de vragen. Het staat particuliere bedrijven vrij om hun nering te kiezen. Een bedrijf dat zich tot nu toe op de anti-kraakmarkt (leegstandsbeheer van gebouwen van andere eigenaren) begaf, is het toegestaan om zich ook op de transformatie-/verhuur-markt (verhuur van gebouw in eigen bezit of van een andere eigenaar) te begeven. Bij die verschillende gebouwen levert het bedrijf dan verschillende diensten en bedient het verschillende doelgroepen. Het enkele aanbieden van verschillende diensten en bedienen van verschillende doelgroepen levert geen belangenverstrengeling op. Ik heb geen gegevens over bedrijven die anti-kraakwonen voor leegstaande gebouwen aanbieden en daarnaast eigen gebouwen ontwikkelen.

Vraag 3 en 4

Waarom verwijst de Universiteit Twente buitenlandse studenten naar Camelot voor een kamer en drijft hen daardoor «volgens juristen in de armen van een geldwolf»? Is er een afspraak of contract tussen deze universiteit en Camelot om buitenlandse studenten door te verwijzen naar deze verhuurder? Zo ja, in hoeveel andere (universiteits-) gemeenten is dit ook aan de orde?

¹ <https://www.tubantia.nl/enschede/ut-student-uitgetekend-door-kamerverhuurder~ac151a6c/>

Welke andere mogelijkheden hebben buitenlandse studenten om aan woonruimte te komen in Enschede en in hoeverre worden studenten attent gemaakt op alternatieve huuropaties, door de universiteit dan wel door de gemeente?

Antwoord 3 en 4

De Universiteit Twente informeert alle (kandidaat-)studenten over huisvestingsmogelijkheden via verschillende communicatiekanalen (zoals een aparte brochure, haar website <https://www.utwente.nl/en/campus/facilities/housing/> en verschillende studentenhandleidingen die verwijzen naar de website van Universiteit Twente) en adviseert alle studenten nadrukkelijk om tijdig naar huisvesting te zoeken in Enschede of omgeving. Belangrijk nieuw additioneel communicatiekanaal is de huisvestingsportal Roomspot.nl. Op de portal Roomspot.nl worden alleen woningen aangeboden van woningaanbieders, die zijn goedgekeurd door de vijf partijen van Roomspot (Saxion Hogeschool, woningstichting De Veste, Stichting Jongeren Huisvesting Twente (SJHT), gemeente Enschede en Universiteit Twente). De student is vrij om zelf een keuze uit het woning- en kameraanbod op het portaal te maken. Na de keuze wordt de student buiten de portal om in contact gebracht met de woning-/kameraanbieder, waarna zij het aangaan van het huurcontract onderling regelen.

De Universiteit Twente voert geregeld overleg met huisvesters, zo ook met Camelot. Onder meer over het zo passend mogelijk maken van hun (financiële) huurvoorwaarden voor de studenten. Uitgangspunt hierbij is dat huisvesters als verhuurder zelf verantwoordelijk zijn voor prijsstelling en huurvoorwaarden. Dit overleg heeft er toe geleid dat Camelot aanpassingen heeft doorgevoerd, zoals niet meer eisen dat alle huurkosten van te voren betaald moeten worden (medio 2018), en dit overleg heeft recentelijk ook geleid tot verlaging van de waarborgsom van € 2.000 naar € 1.000 (begin oktober 2018).

Vraag 5

Op welke manieren heeft de Universiteit Twente, alvorens zij buitenlandse studenten ging werven, gekeken of die studenten goede en betaalbare huisvesting konden krijgen en wat het effect van hun komst zou zijn voor de al aanwezige studenten aan de Universiteit Twente?

Antwoord 5

De Universiteit Twente helpt studenten bij het vinden van passende huisvesting, met sinds voorjaar 2017 het volgende huisvestingsbeleid:

- alle visumplichtige studenten, medewerkers en gasten hebben een garantie voor huisvesting voor maximaal het eerste jaar;
- voor alle niet-visumplichtige (nationale en internationale) studenten, medewerkers en gasten heeft de Universiteit Twente een inspanningsverplichting om voldoende aanbod op de markt creëren, zodat deze groepen zelf hun huisvesting kunnen vinden.

Dit onderscheid tussen visumplichtige en niet-visumplichtige woningzoekenden is gemaakt, omdat het voor de visumplichtige woningzoekenden (nog) moeilijker is om tijdig huisvesting te vinden. Uit de praktijk blijkt dat niet-visumplichtige internationale studenten gemakkelijker huisvesting vinden dan visumplichtige studenten. Conform het recent opgestelde Actieplan Studentenhuisvesting 2018–2021 is het uiteindelijke doel van de Universiteit Twente om in samenwerking met andere partijen in de regio (huisvesters, studentenorganisaties en gemeente), op termijn iedereen huisvesting te kunnen garanderen.

De Universiteit Twente heeft prognoses gemaakt over hoeveel extra huisvesting nodig is om tenminste aan de garantieplicht te voldoen voor de visumplichtige groep. In deze prognoses werd de stijging van de instroom al voorzien. Als gevolg daarvan heeft Camelot, aanvullend op de kamers van De Veste en de SJHT, kamers beschikbaar gesteld via Roomspot. De vijf partijen van Roomspot zijn momenteel bezig om dit aanbod te vergroten door extra aanbieders toegang te geven tot de portal. Ook voor niet-visumplichtige studenten voert de universiteit vanuit haar inspanningsverplichting gesprekken met woningbouwcorporaties over voldoende aanbod.

Vraag 6

Wat is uw (morele) oordeel over het feit dat studenten 2.000 euro borg moeten betalen en al direct 3.000 euro over moet maken aan Camelot? Vind u dit betaalbaar? Zo nee, wat doet u ertegen?

Antwoord 6

Zoals aangegeven in het antwoord op de vragen 3 en 4, heeft Camelot naar aanleiding van overleg met Universiteit Twente de waarborgsom inmiddels verlaagd naar € 1.000.

In de jurisprudentie worden waarborgsommen tot maximaal driemaal de (kale) maandhuur doorgaans redelijk geacht. Of een waarborgsom van € 2.000 redelijk geacht kan worden of niet, hangt dus af van de huurprijs. Huurders kunnen het teveel betaalde bedrag aan waarborgsom van de verhuurder terugvorderen, eventueel via de rechter als de verhuurder niet wil terugbetalen. Huurders die menen een onredelijk hoge waarborgsom te hebben moeten betalen, kunnen voor gratis juridisch advies over de te nemen (juridische) stappen naar Het Juridisch Loket (ook een vestiging in Enschede). Uit de door u aangehaalde nieuwsberichten maak ik op dat er al namens enkele huurders een rechterlijk oordeel is gevraagd over (onder meer) de hoogte van de waarborgsom. Ik zie het oordeel van de rechter met belangstelling tegemoet.

Vraag 7 en 8

In hoeverre mag een verhuurder een huurder dwingen om bestek en bedlinnen of andere voorzieningen af te nemen bij de verhuurder? Kunt u uw antwoord toelichten?

Hoe kan het dat een huurder borg moet betalen in verband met de meubels, maar dat tegelijkertijd de verplichte aankoop van bestek en bedlinnen te maken heeft met de meubels, zoals een woordvoerder van Camelot stelt? Hoe kan een huurder controleren of er niet dubbel betaald moet worden voor diensten?²

Antwoord 7 en 8

De woningen van Camelot voor studenten van universiteit Twente worden gemeubileerd en gestoffeerd verhuurd. De studenten betalen via de servicekosten voor de meubilering en stoffering. Het bedlinnen en keukengerei maken geen onderdeel uit van het meubilair en de stoffering. Op de site van Camelot staat aangegeven dat de pakketten bedlinnen en keukengerei optioneel zijn. Huurders worden dus niet gedwongen om deze pakketten af te nemen.

Vraag 9

Hoe verhouden de kosten van 200 euro zich op het webportaal MyCastle zich tot borg, de huurprijs en de verplichte afname van voorzieningen, wanneer een woordvoerder van Camelot stelt dat die 200 euro alle kosten omvatten?

Antwoord 9

De Universiteit Twente zal deze kosten à € 200 voor het gebruik van het webportaal MyCastle en/of administratiekosten meenemen in haar overleg met Camelot.

De communicatie van Camelot over de € 200 voor het webportaal MyCastle is niet eenduidig. Enerzijds wordt gecommuniceerd dat de huurder dit bedrag louter moet betalen om gebruik kunnen te maken van het (enige) communicatiemiddel met Camelot. Anderzijds wordt gecommuniceerd dat het gaat om administratiekosten van het sluiten van het huurcontract.

Uit de door u aangehaalde nieuwsberichten maak ik op dat er al namens enkele huurders een rechterlijk oordeel is gevraagd over de hoogte van de waarborgsom en de hoogte van de kosten voor het webportaal MyCastle dan wel administratiekosten.

² <https://www.destentor.nl/deventer/verhuurder-van-containerwoningen-knutteldorp-ligt-onder-vuur-af46282a/>

Ik zie de uitkomsten van het overleg tussen de universiteit en Camelot en het oordeel van de rechter met belangstelling tegemoet.

Vraag 10, 11 en 12

Welke wet- en regelgeving moet worden aangepast om te voorkomen dat huurders als melkkoeien worden gebruikt door verhuurders, door onder meer een stapeling van verplichte kosten als borg, servicekosten of verplichte afname van voorzieningen? Bent u bereid de regels aan te scherpen, zodat dergelijke huisjesmelkerij niet meer voor kan komen?

Welke wet- en regelgeving moet worden aangepast om te voorkomen dat universiteiten hun buitenlandse studenten afhankelijk maken van huisjesmelkers? Bent u bereid deze regels aan te passen?

Bent u bereid deze problematiek ook mee te nemen in het uitwerken van het actieplan studentenhuysvesting? Kunt u uw antwoord toelichten?³

Antwoord 10, 11 en 12

De in de vragen 10 tot en met 12 genoemde punten vormen een belangrijk onderdeel van het op 4 oktober 2018 in werking getreden Actieplan Studentenhuisvesting 2018–2021⁴ – onder het kopje voorlichting over huur(prijs)regeling aan studenten – en van de aanpak Goed verhuurderschap.

In het Actieplan Studentenhuisvesting is het volgende afgesproken:

«Via het geven van voorlichting worden studenten geïnformeerd over hun rechten en plichten als huurders. Daarmee worden ze minder kwetsbaar als zij zich een weg banen op de woningmarkt. Concreet betekent dit dat de campagne «Wegwijs met je huurprijs» wordt herhaald in 2018/2019 en de campagnewebsite wordt vertaald in het Engels. Via deze campagne worden studenten aangespoord om hun (aanvangs)huurprijs te toetsen bij de Huurcommissie».

Daarnaast werk ik met verschillende gemeenten en met de partijen uit de sector aan de aanpak Goed verhuurderschap. Zoals ik in mijn brief over de voortgang aanpak woningmarkt van 25 september 2018 (Kamerstuk 32 847, nr. 428) heb aangegeven worden in de aanpak Goed verhuurderschap concrete afspraken voorbereid om diverse ongewenste gedragingen in de verhuursector tegen te gaan, waaronder discriminatie op grond van afkomst, huisjesmelkerij en onterecht berekende bemiddelingskosten ten nadele van de huurder. Uit de onderhavige casuïstiek blijkt dat overleg, in dit geval van onderwijsinstanties met verhuurders, effectief is en kan leiden tot aanpassing van de (financiële) huurvoorwaarden van die verhuurders ten gunste van huurders. Met diverse partijen in de sector verken ik of aanvulling of aanpassing van wet- en regelgeving nodig is, bijvoorbeeld als vrijwillige afspraken niet afdoende zijn. Partijen erkennen de meerwaarde van de aanpak Goed verhuurderschap en nemen de uitkomsten mee in het Actieplan Studentenhuisvesting.

Ik spreek op 1 november met de sector over de aanpak Goed verhuurderschap. In het AO Huuraangelegenheden van 26 september 2018 (Kamerstuk 32 847, nr. 436) heb ik toegezegd dat ik uw Kamer na dat overleg zal informeren.

³ <https://www.aedes.nl/artikelen/klant-en-wonen/bijzondere-doelgroepen/jongeren-en-studenten/kamer-vraagt-nieuw-actieplan-studentenhuisvesting.html>

⁴ Uw Kamer aangeboden bij brief van 5 oktober 2018 (Kamerstuk 33 104, nr. 20)