

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

### 694

Vragen van de leden **Welzijn, Van Vroonhoven** en **Omtzigt** (allen Nieuw Sociaal Contract) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de Staatssecretaris van Financiën en de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap over *een plan om het verhuren van een kamer aan studenten veel gemakkelijker te maken* (ingezonden 30 augustus 2024).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening), mede namens de Staatssecretaris Financiën, de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de Staatssecretaris van Sociale Zaken en Werkgelegenheid (ontvangen 2 december 2024). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2024–2025, nr. 12.

#### Vraag 1

Deelt u de mening dat de kamernood voor studenten zeer hoog is en de inschatting dat er op korte termijn maatregelen nodig zijn om ervoor te zorgen dat jongeren die aan het HBO, MBO en WO willen gaan studeren een kamer kunnen vinden tegen een redelijke prijs, zodat zij niet dagelijks uren hoeven te reizen met het openbaar vervoer?

#### Antwoord 1

Net als voor veel andere doelgroepen geldt voor studenten dat er een tekort aan betaalbare huisvesting is. In 2022 hebben gemeenten, huisvesters, hbo- en wo-instellingen, studenten en de Ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW) de handen ineengeslagen en samen het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) ontwikkeld en ondertekend. In een later stadium zijn ook de MBO Raad en JOBmbo aangesloten bij het LAS. De hoofddoelstelling van dit actieplan is om het tekort aan studentenhuisvesting te verminderen door de realisatie van 60.000 betaalbare studentenwoningen, via nieuwbouw en een betere benutting van de bestaande woningvoorraad, in de periode van 2022 tot en met 2030. Het huidige kabinet zet deze aanpak voort.

Op 5 september 2024 heb ik, mede namens de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting (LMS) naar uw Kamer gestuurd.<sup>1</sup> Hieruit blijkt dat het steeds beter gaat met de verhouding tussen vraag en aanbod van studentenwoningen. Wel vraagt het

<sup>1</sup> Kamerstukken II, 2024–202, 33 104, nr. 33

onderwerp blijvende aandacht om deze positieve ontwikkeling door te kunnen zetten.

#### Vraag 2

Bent u bekend met het feit dat het aantal huiseigenaren dat bereid is om een kamer (of etage) te verhuren gestegen is van 3% naar 6%, en dat dus meer dan 300.000 mensen bereid zijn om een deel van hun huis te verhuren? Volgens Choice gaat het zelfs om 8% en dus 900.000 potentiële hospita's totaal.<sup>2</sup>

#### Antwoord 2

De potentie aan mogelijke kamers via hospitaverhuur is groot. Uit publieksonderzoek, uitgevoerd door onderzoeksbureau *Choice* in opdracht van het Ministerie van BZK<sup>3</sup>, blijkt dat zo'n 8 procent van de Nederlanders overweegt hospita te worden. Van deze groep geeft 2 procent aan «wel of zeker wel» tot hospitaverhuur over te willen gaan en 6 procent dit «waarschijnlijk wel» te doen. Wanneer we kijken naar de geschikte woonruimte – huishoudens met een extra kamer over – blijkt dat ongeveer een derde van de Nederlanders hier momenteel over beschikt. Rekening houdend met deze cijfers, is berekend dat de huidige potentie voor hospitaverhuur ongeveer 100.000 kamers is.

Ondanks deze potentie kunnen potentiële hospita's in de praktijk nog belemmeringen ervaren, bijvoorbeeld vanuit hun hypotheekverstrekker, gemeente of de verhuurder (zie onderstaand).

De Tweede Kamer is op 7 mei 2024 middels de brief «stand van zaken – studentenhuisvesting» geïnformeerd over de bredere context van het publieksonderzoek en de potentie van hospitaverhuur.<sup>4</sup>

#### Vraag 3

Deelt u de mening dat als een fors deel van deze mensen dit ook werkelijk doen, als mogelijk ook een aantal huurders dit kan, we een wezenlijk verschil kunnen maken in de strijd tegen de kamernood?

#### Antwoord 3

In tijden van woningnood, zoals ook nu, biedt hospitaverhuur kansen om ruimte die anders ongebruikt zou blijven optimaal te benutten. Tegenwoordig woont de gemiddelde Nederlander steeds ruimer en het is daarom van groot belang om, naast het realiseren van de woningbouwopgave, ook bestaande woonruimte beter te benutten. Hospitaverhuur biedt een snelle, duurzame en kosteneffectieve manier om mensen onderdak te bieden, bevordert het gemeenschapsgevoel in wijken en verlaagt de druk op het kamertekort. Het geeft studenten, starters en andere woningzoekenden meer mogelijkheden om een geschikte woonruimte te vinden. Ik deel dan ook de mening dat hospitaverhuur kansen biedt om het woningtekort voor onder andere studenten te verkleinen.

#### Vraag 4

Hoe gaat u op de korte termijn belemmeringen ten aanzien van hospitaverhuur in een zelfstandige huurwoning wegnemen als het gaat om het woningwaarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimte (WWSO) dat gehanteerd moet worden als drie of meer mensen niet een duurzame gemeenschappelijke huishouding vormen in deze huurwoning?

#### Antwoord 4

Deze belemmering is al weggenomen met de wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte met de Wet betaalbare huur. Met de verduidelijking van de definitie van zelfstandige en onzelfstandige woningen in het nieuwe Besluit huurprijzen woonruimte is een uitzondering voor hospitaverhuur opgenomen. Het is namelijk de bedoeling dat voor de hospitaverhuurder die tevens huurder van een zelfstandige woning is, de maximale huurprijs op

<sup>2</sup> ING, 26 maart 2024, «ING Woonbericht: toename draagvlak voor kamerverhuur», [nieuws.ing.nl/nl-NL/236075-ing-woonbericht-toename-draagvlak-voor-kamerverhuur](https://nieuws.ing.nl/nl-NL/236075-ing-woonbericht-toename-draagvlak-voor-kamerverhuur)

<sup>3</sup> Publieksonderzoek hospitaverhuur | Rapport | Rijksoverheid.nl

<sup>4</sup> Kamerstukken II, 2023–2024, 33 104, nr. 32

grond van het woningwaardingsstelsel voor zelfstandige woningen (WWS) blijft gelden. Voor de hospitahuurder kan de maximale huurprijs worden bepaald aan de hand van het WWS Onzelfstandig (WWSO).

Met de verduidelijking van de definitie van zelfstandig-onzelfstandig was er een risico dat voor zowel de hoofdhuurder als de hospitahuurder echter een maximale huurprijs op grond van het WWSO zou gelden. Dit zou nadelig uit kunnen pakken voor de hoofdverhuurder/eigenaar van de woning en ertoe kunnen leiden dat zij deze vorm van kamerverhuur niet zouden faciliteren. Om dit te voorkomen is een uitzondering opgenomen met de volgende voorwaarden:

- De hoofdhuurder (de hospita) moet tenminste twee jaar zelfstandig de huurwoning hebben bewoond;
- De hospitahuurder betreft maximaal één huishouden; en
- De hospitahuurder mag alleen een huurovereenkomst hebben met de hoofdhuurder en niet met de hoofdverhuurder/eigenaar van de woning.

Deze voorwaarden zijn nodig om te voorkomen dat deze uitzondering ook wordt toegepast in situaties wanneer er eigenlijk geen sprake is van hospitaverhuur maar van kamerverhuur. Met deze uitzondering in combinatie met specifieke voorwaarden wordt hospitaverhuur gefaciliteerd en tegelijk eventueel oneigenlijk gebruik voorkomen.

#### Vraag 5

Hoe kunt u garanderen dat de hoofdverhuurder de huurprijs van een zelfstandige huurwoning via het woningwaardingsstelsel (WWS) – en dus niet het WWSO – ook bij hospitaverhuur mag blijven rekenen?

#### Antwoord 5

Dit is geregeld met het Besluit betaalbare huur. De voorwaarden voor deze uitzondering zoals die met het Besluit betaalbare huur worden toegevoegd aan artikel 1, lid 4 van het Besluit huurprijzen woonruimte, zijn beschreven in bovenstaand antwoord op vraag 4.

#### Vraag 6

Hoe snel kunt u voor elkaar krijgen dat hospitaverhuur als uitzondering op het WWSO geldt?

#### Antwoord 6

Dit is reeds geregeld met de Wet betaalbare huur. Zie bovenstaande antwoorden.

#### Vraag 7

Hoe gaat u bekendheid geven aan de weggenomen belemmering op het vlak van het WWSO?

#### Antwoord 7

Over de Wet betaalbare huur is uitgebreid gecommuniceerd en hiervoor is tevens een aparte pagina ingericht op Rijksoverheid.nl.<sup>5</sup> Voor hospitaverhuur is recentelijk een update op Rijksoverheid.nl gepubliceerd, waarin alle voorwaarden en regelingen, inclusief de weggenomen belemmering op het vlak van het WWS(O), worden toegelicht.

Daarbij is op 29 augustus jl. de campagne «Jouw huis van grote waarde!» gelanceerd. Deze campagne heeft als doel de bekendheid met hospitaverhuur te vergroten, de regelgeving te verduidelijken en het imago van hospitahuur te vernieuwen. Hiervoor zijn verschillende brochures, beeldmateriaal, handreikingen en een communicatietoolkit gepubliceerd en verspreid. We zetten in op een zo groot mogelijk bereik door een groep woningcorporaties en gemeenten te betrekken en hen te vragen om actief bij te dragen aan het vergroten van de bekendheid met hospitaverhuur. Ook Aedes en de Woonbond onderschrijven de campagne. De informatiecampagne geeft daarmee invulling aan zowel de behoefte vanuit de maatschappij als vanuit de professionals; het verkrijgen van meer inzicht in hospitaverhuur en

<sup>5</sup> Wet betaalbare huur | Home | Volkshuisvesting Nederland

verduidelijking van de regelgeving. De toolkit en campagnesite zijn te bekijken op de website volkshuisvestingnederland.nl.<sup>6</sup>

#### Vraag 8

Bent u bekend met het feit dat een fors aantal banken het niet standaard toestaat om een kamer te verhuren als er een hypotheek op het huis rust en dat het overgrote deel van de mensen die een kamer wil verhuren dat niet mag van de bank?

#### Antwoord 8

Ja. De meeste kredietverstrekkers van hypotheek op de eigen woning staan het niet toe om een kamer te verhuren of verbinden hier voorwaarden aan. Er zijn geen cijfers voor hoeveel mensen dit een belemmering vormt om over te gaan voor hospitaverhuur. Een deel van de woningeigenaren krijgt wel (al dan niet onder voorwaarden) toestemming. Er zijn ook mensen die er voor kiezen om geen toestemming te vragen aan de kredietverstrekker. Ik vind het een onwenselijke situatie als potentiële verhuurders geen toestemming krijgen of – bijvoorbeeld uit vrees geen toestemming te krijgen – geen toestemming vragen aan de kredietverstrekker. Daarom bereid ik ook een wetswijziging voor, waar ik in antwoord 9 op in ga. Overigens vindt er ook hospitaverhuur plaats in de huursector. Huurders zijn niet afhankelijk van toestemming van hypotheekverstrekkers, wel uiteraard van de verhuurder.

#### Vraag 9

Kunt u ervoor zorgen dat het wettelijk wordt vastgelegd dat de kamerverhuur (in hospitavorm) van rechtswege eindigt bij de gedwongen verkoop van een woning of de vrijwillige verkoop van de woning (met wellicht een opzegtermijn van twee maanden), zodat u voor deze situaties de zorgen van banken en huiseigenaren wegneemt?

#### Antwoord 9

Op dit moment bereid ik een wetswijziging voor die er toe moet leiden dat het huurcontract – alleen in het geval van hospitaverhuur – bij verkoop kan worden beëindigd. De precieze vormgeving werk ik op dit moment uit. Hierbij kijk ik onder andere naar een redelijke opzegtermijn, die voor de verhuurder werkbaar is, maar ook genoeg mogelijkheden biedt aan de huurder. Ik streef er naar om het wetsvoorstel binnenkort in internetconsultatie te brengen.

#### Vraag 10

Op welke termijn kunt u met een door de bankensector geaccepteerde hospita huurovereenkomst komen waarin beëindiging van de hospitaovereenkomst bij verkoop van de woning gewaarborgd is?

#### Antwoord 10

Bij de vormgeving van het wetsvoorstel houd ik contact met kredietverstrekkers om te zien of de nieuwe opzeggingsgrond werkbaar is voor hen. Het is immers van belang dat zoveel mogelijk van hen – na de wetswijziging – standaard toestemming verlenen voor hospitaverhuur. Ik heb dus contact met de sector bij de vormgeving van het wetsvoorstel en ook bij de consultatie kan de sector reageren. In het antwoord op vraag 14 ga ik in op modelhuurcontracten.

#### Vraag 11

Bent u bereid om met de banken in overleg te treden en hen te vragen kamerverhuur bij een hypotheek onder een aantal standaardvoorwaarden (contractvorm moet hospitaverhuur zijn, geen hypotheekachterstand, etc.) standaard toe te staan? Kunt u hierover binnen vier weken terug rapporteren aan de Kamer of zij hiermee akkoord kunnen gaan?

---

<sup>6</sup> Minister Keijzer start informatiecampagne: Word hospita! | Nieuwsbericht | Home | Volkshuisvesting Nederland

#### Antwoord 11

Zoals ik bij vraag 10 heb aangegeven, heb ik bij de vormgeving van het wetsvoorstel contact met kredietverstrekkers, zodat ik kan toetsen of de wetswijziging voor hen werkbaar is. Zij zullen pas toezeggen hun beleid aan te passen als zij weten hoe de wetswijziging er precies uit komt te zien, bijvoorbeeld welke concrete voorwaarden er worden gesteld. Als dit duidelijk is, ga ik graag met de sector in gesprek om van hen commitment te krijgen hospitaverhuur – na ingang van de wet – toe te staan. Omdat de precieze voorwaarden nog niet zijn uitgewerkt, lukt dit niet binnen vier weken. Ik kan me overigens voorstellen dat de beoordeling voor een deel nog steeds maatwerk blijft, want geldverstrekkers blijven mogelijk kiezen voor enige vorm van beoordeling (bijvoorbeeld ten aanzien van betaalachterstanden).

#### Vraag 12

Hoe gaat u ervoor zorgen dat ook een Tweede Kamer van een hospitaverhuurder onder de kamerverhuurvrijstelling gebracht wordt, vermits ook voor die kamer het maximale bedrag van de vrijgestelde inkomsten niet overschreden worden?

#### Antwoord 12

De kamerverhuurvrijstelling die in 1993 in de wet is opgenomen heeft vergroting van het kameraanbod door eigenwoningbezitters ten doel. De vrijstelling is met name op gericht op het stimuleren van het aanbod van kamers door hospita's. De kamerverhuurvrijstelling is weliswaar vormgegeven als een algemene vrijstelling en niet gekoppeld aan een bepaalde groep huurders, maar in de Memorie van Toelichting en verdere parlementaire behandeling is de vrijstelling steeds in verband gebracht met vraagstukken rondom studentenhuusvesting.

Bij de invoering van de kamerverhuurvrijstelling gold een vrijstelling indien de huuropbrengsten niet meer bedroegen dan 5.000 gulden per jaar ongeacht het aantal verhuurde kamers. De grens van 5.000 gulden is destijds gebaseerd op een advies van de Raad voor de Volkshuisvesting (Ravo). De Ravo komt op dit bedrag van 5.000 gulden op grond van de redenering dat een fiscale vrijstelling van zodanige omvang moet zijn dat daarvan voldoende prikkel uitgaat om tot verhuur van ten minste één kamer over te gaan. De Ravo had destijds vastgesteld dat in schaarstegebieden de netto kamerhuurprijzen van hospitakamers (volgens het puntensysteem van de Huurprijzenwet woonruimte) in de regel het bedrag van 5.000 gulden per jaar niet te boven gaan.<sup>7</sup>

Het grensbedrag van de kamerverhuurvrijstelling wordt jaarlijks geïndexeerd door het te vermenigvuldigen met de verhouding van de indexcijfers van de woninghuren over juli van het voorafgaande jaar tot dat indexcijfer over juli van het tweede voorafgaande kalenderjaar. Dit bedrag van 5.000 gulden is – middels indexaties – inmiddels 5.998 euro per jaar.

In 2017 is er een evaluatie geweest van de Kamerverhuurvrijstelling. Dit heeft niet tot een aanpassing geleid. Inmiddels is de evaluatie 7 jaar geleden en is de woningkrapte toegenomen. Daarnaast is het WWSO – waarmee de maximale huur voor hospitakamers kan worden bepaald – op 1 juli 2024 gemoderniseerd en de maximale huurprijzen met 25% verhoogd. Dat biedt een aanknopingspunt om de regeling opnieuw tegen het licht te houden. Daarom ga ik – conform motie Van Vroonhoven c.s.<sup>8</sup> – de komende tijd met het Ministerie van Financiën verkennen of er op dit moment obstakels zijn bij de kamerverhuurvrijstelling. Daarvoor wil ik ook het gebruik van en ervaringen met hospitaverhuur beter in beeld brengen. Dit doe ik onder meer via een peiling die ik op dit moment heb lopen waarbij onder andere hospitaverhuurders worden bevraagd.

#### Vraag 13

Bent u ermee bekend dat er ook animo is voor kamerverhuur onder huurders en kunt u aangeven hoe groot deze animo is?

<sup>7</sup> Raad voor de Volkshuisvesting, 1989, «Advies inzake de wijziging van de huurbescherming in het kader van het flankerend beleid jongerenhuusvesting».

<sup>8</sup> Kamerstukken II, 2024–2025, 36 602, nr. 113.

#### Antwoord 13

In navolging op het publieksonderzoek van *Choice* naar potentiële hospita-verhuurders, waar ik in mijn antwoord op vraag 2 op ben ingegaan, loopt er op dit moment een tweede peiling in opdracht van mijn ministerie, zoals in het antwoord op vraag 12 aangegeven. Dit onderzoek richt zich op zowel huidige hospita-huurders en -verhuurders, als potentiële hospita-huurders. Zij worden gevraagd naar hun ervaringen en/of wensen met betrekking tot hospita-huur. De uitkomsten van dit onderzoek, inclusief het animo voor hospita-huur, zullen worden gebruikt ter ondersteuning van de verdere beleidsvorming op het gebied van hospita-verhuur. Na afronding zullen de uitkomsten ook beschikbaar worden gesteld op de website van de Rijksoverheid.

#### Vraag 14

Hoe snel kunt u met de particuliere huursector en de corporatiesector komen tot een hospita-verhuurmodelcontract dat hospita-verhuur mogelijk maakt?

#### Antwoord 14

Als onderdeel van de informatiecampagne ben ik de afgelopen tijd bezig geweest met het opstellen van een handreiking voor professionals (bijvoorbeeld gemeenteambtenaren en verhuurders) en met het maken van een brochure voor huurders. Hiermee is de informatievoorziening over bijvoorbeeld de contractvorm en proeftijd verbeterd. Er zijn al enkele woningcorporaties die werken met modelcontracten voor hospita-verhuur; hetzelfde geldt voor de bemiddelingspartijen actief op dit terrein en de Sociale Verzekeringsbank biedt op haar website een modelcontract aan.

#### Vraag 15

Hoe gaat u, in samenspraak met de Minister van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, regelen dat er een positieve prikkel tot hospita-verhuur komt voor potentiële hospita-verhuurders die voor hun levensonderhoud afhankelijk zijn van de aanvullende inkomensvoorziening ouderen (AIO) of bijstandsuitkering?

#### Antwoord 15

Gemeenten en de SVB hebben de mogelijkheid om hospita-verhuurders met een bijstandsuitkering of AIO te ondersteunen bij mogelijke bijkomende kosten van levensonderhoud door hospita-verhuur. Dit kan door middel van afstemming via artikel 18, eerste lid van de Participatiewet. Ook het niet volledig verrekenen van inkomsten uit hospita-verhuur – in het geval van gemaakte kosten – kan hieraan bijdragen. Dit kan door middel van artikel 33, vierde lid van de Participatiewet. Zie hierover verder het antwoord op vraag 18.

#### Vraag 16

Kunt u aangeven in welke mate de kostendelersnorm als belemmering wordt ervaren bij het delen van een woning?

#### Antwoord 16

Als bijstandsgerechtigden (alleenstaanden of gehuwden) een woning willen delen met iemand van 27 jaar of ouder, kunnen zij te maken krijgen met de kostendelersnorm. Dat kan voor hen een belemmering zijn om te gaan samenwonen of iemand in huis te nemen. We hebben geen inzicht in hoeveel mensen dit ook daadwerkelijk als een belemmering ervaren. Wel is in opdracht van het Ministerie van SZW in 2020 door Significant Ape een onderzoek uitgevoerd naar belemmeringen voor bijstandsgerechtigden om woonruimte te delen<sup>9</sup>. Uit het onderzoeksrapport *Samen onder dak; belemmeringen voor bijstandsgerechtigden om woonruimte te delen* bleek dat sinds 2015 (toen de kostendelersnorm werd ingevoerd) een grotere uitstroom plaatsvond van jongeren uit bijstandshuishoudens in het jaar waarin ze 21 jaar worden. Dat is de leeftijd waarop de kostendelersnorm van toepassing wordt. Ook waren sinds 2015 in bijstandshuishoudens waar iemand 21 jaar wordt meer uitschrijvingen uit de Basisregistratie Persoonsgegevens (BRP) met «bestemming onbekend» in vergelijking met huishoudens

<sup>9</sup> Kamerstukken II 2020/21, 34 352, nr. 199.

zonder bijstandsgerechtigden. Dat gold met name voor bijstandshuishoudens met jongeren in de leeftijdscategorie 21 t/m 23 jaar.

Deze uitkomsten leidden ertoe dat het kabinet Rutte III in 2021 een verkenning heeft uitgevoerd naar een andere vormgeving van de kostendelersnorm.<sup>10</sup>

Deze verkenning heeft ertoe geleid dat de kostendelersnorm per 1 januari 2023 is gewijzigd<sup>11</sup> zodat inwonende jongvolwassenen tot 27 jaar niet langer meetellen als kostendeler voor de uitkering van huisgenoten.

De kostendelersnorm is niet van toepassing bij een zakelijke of commerciële relatie zoals bij hospitaverhuur. Wel moeten de inkomsten uit onderverhuur of hospitaverhuur worden verrekend met de hoogte van de bijstandsuitkering. Ook als er sprake is van de uit onderverhuur of hospitaverhuur voortvloeiende lagere algemene noodzakelijke bestaanskosten als gevolg van het delen van kosten dan moet daarmee bij het vaststellen van de hoogte van de bijstandsuitkering rekening worden gehouden, voor zover dat niet is gedaan bij vaststelling van de norm. Dat geldt echter ook voor uit onderverhuur of hospitaverhuur voortvloeiende hogere algemene noodzakelijke bestaanskosten zoals energiekosten en lokale belastingen. Zie hierover ook het antwoord op vraag 18.

Wat betreft mantelzorg geldt in beginsel de kostendelersnorm. Echter geldt ook bij mantelzorg dat als het gaat om vooropgesteld tijdelijk verblijf, crisissituaties of dreigende dakloosheid dat de gemeente via artikel 18, eerste lid, maatwerk kan toepassen en daarmee de geldende kostendelersnorm kan verhogen tot de oorspronkelijke norm. In het wetsvoorstel Participatiewet in balans worden verschillende voorstellen gedaan om meer ruimte te creëren voor mantelzorg, waaronder het voorstel om in een situatie waarin de intensieve zorgbehoefte aanleiding is om samen te wonen, dit niet als een gezamenlijk huishouden aan te merken.

Wat betreft de situatie van beginnend samenwonen waarbij beide betrokkenen nog hun eigen adres aanhouden, kunnen gemeenten tijdelijk voor een periode van enkele maanden in overleg met beide betrokkenen de oorspronkelijke bijstandsnorm (indien van toepassing) aanhouden in plaats van uit te gaan van een gezamenlijke huishouding. Enkele gemeenten zoals Amsterdam, Tilburg en (recent) Zoetermeer zijn hiermee een proef gestart. In de beantwoording op Kamervragen van de leden Koerhuis en De Kort (beiden VVD) van 3 februari 2022 is door onze voorgangers, de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijk Ordening (VRO) en de Minister voor Armoedebeleid, Participatie en Pensioenen toegelicht waarom een dergelijke proef is toegestaan<sup>12</sup>.

#### Vraag 17

Kunt u een maatschappelijke kosten-baten analyse laten uitvoeren zodat de uitkomsten betrokken kunnen worden bij de politieke keuze om al dan niet over te gaan tot (deels) afschaffen van de kostendelersnorm?

#### Antwoord 17

Het volledig afschaffen van de kostendelersnorm kost structureel € 425 miljoen per jaar. Het houdt geen rekening met het vangnetprincipe van de bijstand met schaalvoordelen bij meerdere inkomens of stapeling van uitkeringen in een huishouden. Dit ondergraaft het draagvlak voor het vangnet.

Uw Kamer heeft met de motie Podt (D66) het vorige kabinet opgeroepen tot het uitvoeren van maatschappelijke kosten-batenanalyses (MKBA's) binnen het sociaal domein<sup>13</sup> en met de motie Palland verzocht uw Kamer het vorige kabinet en komende kabinetten tot het in kaart brengen van de maatschappelijke kosten en baten van het afschaffen van de kostendelersnorm voor familieleden, bijvoorbeeld in vrijkomende huisvesting en zorg voor elkaar<sup>14</sup>. In navolging hiervan heeft SEO Economisch Onderzoek in opdracht van SZW een haalbaarheidsstudie uitgevoerd voor een MKBA op een zevental participatie-instrumenten waaronder de kostendelersnorm. Uit deze haalbaarheidsstudie blijkt dat voor de kostendelersnorm geldt dat op afzienbare tijd

<sup>10</sup> Kamerstukken II 2020/21, 34 352, nr. 211.

<sup>11</sup> Kamerstukken II 2021/22, 35 394, nr. 22.

<sup>12</sup> Kamerstukken II 2021/22, 2021Z21719.

<sup>13</sup> Kamerstukken II 2021/22, 34 352, nr. 239.

<sup>14</sup> Kamerstukken II 2023/24, 36 410 XV, nr. 48.



een MKBA onhaalbaar is, gegeven de beperkte bestaande empirische evidentie. Dit is gemeld in de Monitoringsbrief Participatiewet 2024<sup>15</sup> die 15 oktober 2024 naar uw Kamer is gestuurd. Echter, in aanvulling daarop verkent het kabinet, zoals in het regeerprogramma staat vermeld, wat de consequenties zijn als de kostendelersnorm wordt aangepast of afgeschaft in de sociale zekerheidswetten met een kostendelersnorm (Participatiewet, AIO, IOAW, IOAZ, Anw en de Toeslagenwet) en welk effect dit heeft op woningdelen.

#### Vraag 18

Kunt u tot een vrij te stellen bedrag komen om (een deel van de) huuropbrengsten verkregen uit hospitaverhuur voor AIO'ers en ontvangers van bijstand ongemoeid te laten?

#### Antwoord 18

Nee, de bijstand is een vangnet en bedoeld om voor mensen die dat zelf niet kunnen, te voorzien in noodzakelijke bestaanskosten en om volwaardig mee te kunnen doen met de samenleving. De bijstandsuitkering is derhalve complementair (aanvullend) van aard. Het inkomen verkregen uit werk is uitgangspunt. Indien het inkomen uit werk niet toereikend is tot het sociaal minimum (de bijstandsnorm) en men voldoet aan de voorwaarden van de Participatiewet, kan dit inkomen worden aangevuld met algemene bijstand. Om de prikkel naar werk en uitstroom uit de bijstand te vergroten kent de Participatiewet een vrijlating van inkomsten uit arbeid, dit is een beperkte en tijdelijke vrijlating om een armoedeval te voorkomen. Een eventuele vrijlating van inkomsten uit hospitaverhuur of andere huuropbrengsten draagt niet bij aan de arbeidsinschakeling van de betrokkenen. Bovendien leidt een dergelijke vrijlating van permanente aard tot een ongewenste ongelijkheid ten opzichte van bijstandsgerechtigden met een tijdelijke vrijlating van inkomsten uit arbeid.

De AIO, onderdeel van de Participatiewet, is algemene bijstand die vanuit de SVB verstrekt wordt in de vorm van inkomensondersteuning voor ouderen die een inkomen hebben dat beneden het sociaal minimum ligt, veelal veroorzaakt door een onvolledige AOW. Het is niet in lijn met de doelstelling van de AIO om hierbinnen grote verschillen ten opzichte van de gemeentelijke algemene bijstand te gaan maken. Voor de AIO gelden op enkele uitzonderingen na dezelfde voorwaarden als voor gemeentelijke algemene bijstand.

In aanvulling op het antwoord op vraag 15 wat betreft aanvullende woonkosten van hospitaverhuur of kamerverhuur zoals water, gas en licht en hogere gemeentelijke belastingen, biedt de Participatiewet ruimte aan gemeenten en SVB om deze in aanmerking te nemen en zo de inkomsten uit hospitaverhuur of kamerverhuur niet volledig te verrekenen. Ook kunnen gemeenten de bijstandsnorm van de betrokkene afstemmen afhankelijk van het individuele geval.

#### Vraag 19

Kunt u de huuropbrengsten verkregen uit hospitaverhuur uitgezonderen van de inkomensafhankelijke huurverhoging? Zo nee, waarom niet, en hoe wel?

#### Antwoord 19

Er wordt ingezet op het niet doorvoeren van de inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) bij woningen waar sprake is van hospitaverhuur. Ook nu al worden deze woningen vaak door woningcorporaties uitgezonderd aan de voorkant van het proces. Om te kunnen garanderen dat er geen IAH wordt doorgevoerd bij hospitaverhuur in huurwoningen van zowel woningcorporaties als private verhuurders, is dit ook onderdeel van de inventarisatie rond het eerder genoemde wetgevingstraject. Dit om de negatieve financiële prikkels om tot hospitaverhuur over te gaan zoveel mogelijk te dempen. Ik ben voornemens dit zo vorm te geven dat huurders bezwaar in mogen dienen tegen de IAH als zij door het extra inkomen van de huurder boven de IAH-grens uitkomen. We zijn samen met onze partners aan het inventariseren hoe dit verder het beste uit te werken.

<sup>15</sup> Kamerstukken II, 2024/2025, 34 352, nr. 327.



Overigens is de IAH ook nu al optioneel en wordt deze hogere huurverhoging lang niet altijd doorgevoerd door verhuurders, zo blijkt ook uit de evaluatie van de IAH die 18 april 2024 aan uw Kamer is aangeboden.<sup>16</sup>

#### Vraag 20

Kunt u aangeven hoe huurtoeslag ingezet kan worden om kamerverhuur beter betaalbaar te maken aangezien dit de preferente voorkeur heeft onder studenten?

#### Antwoord 20

De huurtoeslag kan momenteel niet ingezet worden om kamerverhuur beter betaalbaar te maken. In beginsel bestaat er namelijk geen recht op huurtoeslag voor huurders van onzelfstandige woonruimtes (kamers). Eventuele opties om de huurtoeslag uit te breiden naar onzelfstandige woonruimtes zijn eerder verkend, maar bieden voorsnog geen oplossing op de korte of middellange termijn.

Om het recht en de hoogte op huurtoeslag vast te stellen, maakt Dienst Toeslagen gebruik van gegevens uit o.a. de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Zonder deze gegevens kan Toeslagen niet vaststellen of de woning voldoet aan de (minimum)eisen voor huurtoeslag, of dat voor de betreffende woning reeds huurtoeslag is aangevraagd. In de BAG worden momenteel echter geen onzelfstandige woonruimtes geregistreerd. Hierdoor is een uitbreiding van de huurtoeslag naar onzelfstandige woonruimtes niet uitvoerbaar. Een uitbreiding kan in dit opzicht dus pas overwogen worden als onzelfstandige woonruimtes adequaat worden geregistreerd in een (landelijk) systeem. Deze ontwikkeling wordt tevens gezien in relatie tot de verkenning naar de mogelijkheden voor een huurregister.

Naast de uitvoeringstechnische belemmeringen, brengt een uitbreiding van de huurtoeslag verder ook financiële gevolgen met zich mee, waarvoor momenteel geen budgettaire dekking is. Naar schatting zullen de kosten voor de huurtoeslag tussen de € 925 mln. en € 1,3 mld. per jaar stijgen. Deze kosten zijn gebaseerd op een situatie waarbij alle onzelfstandige woonruimtes in aanmerking komen voor huurtoeslag. Het is namelijk juridisch en technisch niet mogelijk om voor studenten een uitzondering te creëren. Daarnaast zijn er de kosten die gepaard gaan met een uitbreiding van de BAG zelf of een eventuele andere vorm van landelijke registratie van onzelfstandige woonruimtes.

#### Vraag 21

Bent u bereid om met de woonbond, de studentenkoepels, Aedes en de koepels van private verhuurders in overleg te treden om te zien of u in overleg tot een vorm van hospitaverhuur in de huursector kunt komen die voor alle partijen begrijpelijk en profijtelijk is?

#### Antwoord 21

Ja, ik ben hiertoe bereid. Met alle bovenstaande partijen zijn al gesprekken gevoerd over hospitaverhuur en de aankomende wetswijziging. Allereerst is er een klankbordgroep samengesteld, waarin vertegenwoordigers van gemeenten, woningcorporaties, Aedes, VNG, Kences, hospitabemiddelingspartijen en andere betrokkenen zitting hebben. Het doel van deze klankbordgroep is om informatie uit te wisselen, beleidsvoornemens te toetsen aan de praktijk en input te verzamelen voor de informatiecampagne. Naast de klankbordgroep en het contact met individuele corporaties en Aedes, is er vanuit ons ministerie een koplopersgroep ingericht. Hieraan nemen twaalf corporaties deel die hospitaverhuur toestaan en actief met deze vorm van beter benutten bezig zijn. De intentie van de koplopersgroep is dat kennisdeling plaatsvindt en steeds meer corporaties zich aansluiten bij de groep, zodat de bekendheid van hospitaverhuur in de sector wordt vergroot en het geven van toestemming bij steeds meer corporaties standaard wordt. Bij de verdere beleidsvorming rond hospitaverhuur blijf ik inzetten op overleg met alle betrokken partijen, om tot een werkbare vorm van hospitaverhuur te komen die voor iedereen haalbaar is.

<sup>16</sup> Kamerstukken II, 2023/24, 27 926, nr. 384.

Vraag 22

Kunt u deze vragen een voor een en binnen drie weken beantwoorden?

Antwoord 22

De vragen zijn los van elkaar beantwoord. Het was helaas niet mogelijk om de vragen binnen de gestelde termijn van drie weken te beantwoorden, omdat er afstemming nodig was met betrokken departementen (het Ministerie van Financiën, het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid).