

Vergaderjaar 2013–2014

**33 104**

**Studentenhuysvesting**

**Nr. 5**

**VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG**

Vastgesteld 11 oktober 2013

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft op 18 september 2013 overleg gevoerd met minister Blok voor Wonen en Rijksdienst over:

- de brief van de minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 7 juni 2013 over de stand van zaken inzake het actieplan Studentenhuysvesting (Kamerstuk 33 104, nr. 4).

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand geredigeerd woordelijk verslag uit.

De voorzitter van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,  
De Rouwe

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

**Voorzitter: De Rouwe**  
**Griffier: Hendrickx**

Aanwezig zijn zes leden der Kamer, te weten: Paulus Jansen, Knops, Van Meenen, Monasch, De Rouwe en Visser,

en minister Blok voor Wonen en Rijksdienst, die vergezeld is van enkele ambtenaren van zijn ministerie.

Aanvang 14.00 uur

De **voorzitter**: Ik open het algemeen overleg. Ik heet de minister en zijn ambtenaren welkom, alsmede de commissieleden. Ik stel een spreektijd voor van vijf minuten per woordvoerder en twee interruptiemogelijkheden. Als eerste geef ik het woord aan de heer Jansen.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Voorzitter. Het is goed dat er een aantal jaren geleden afspraken zijn gemaakt voor de middellange termijn op het terrein van de studentenhuisvesting. Ik denk dat de studentenhuisvesters wel hun best hebben gedaan om die opgave in te vullen, maar het wordt ze niet gemakkelijk gemaakt door deze minister en het regeringsbeleid. Er zijn immers allerlei bezuinigingen op het bordje van de corporaties terechtgekomen die uiteindelijk ten koste gaan van hun kernactiviteiten. De studentenhuisvesters hebben overigens nog mazzel, want de onzelfstandige eenheden zijn vrijgesteld van de verhuurderheffing. Dat is een meevaller als je ziet wat er gebeurt in de rest van Nederland. Een aantal maatregelen raakt de corporatiesector, dus ook de zogenaamde collega-corporaties die nu vaak samen met de specifieke studentencorporaties investeringen doen. Dit zal het niet eenvoudiger maken om het actieplan uit te voeren. Ik verzoek de minister, aan te geven waarom het volgens hem nog steeds haalbaar is om die opgave van 16.000 te realiseren en waarop de tussenmetingen op 1 januari 2014 en op 1 januari 2015 moeten uitkomen. Als we dat weten, kunnen we volgend jaar en het jaar daarop nagaan of we al dan niet op koers liggen.

Er wordt weliswaar gebouwd, maar het probleem is dat dit relatief veel gebeurt in de studentensteden waar het huisvestingsprobleem het kleinst is. Amsterdam en Utrecht zijn de steden met de grootste woningnood. Ik doel dan op de studentenkamers. Met name in Utrecht is er wat die kamers betreft een heel groot probleem. Wat gaat de minister dus doen om ervoor te zorgen dat de kamers daar komen waar ze het hardst nodig zijn?

Ik kom op de particuliere kamermarkt. Als er te weinig sociale kamers zijn tegen betaalbare huren, wordt daaraan invulling gegeven op de particuliere markt. Al jarenlang is een deel daarvan niet bonafide. Dit heeft een slechte prijs-kwaliteitverhouding tot gevolg, alsmede huren die hoger zijn dan het wettelijk maximum. De SP-fractie vraagt nu al aan de zesde of de zevende minister wanneer er een sluitende aanpak komt voor het probleem van huisjesmelkerij op de kamermarkt. Als een verhuurder door de huurcommissie is terechtgewezen voor het feit dat hij een huur vraagt die boven de wettelijk toegestane norm ligt, vraag ik mij af hoe het mogelijk is dat hij van de volgende huurder van diezelfde kamer wederom een huur vraagt boven de wettelijk toegestane norm zonder dat er een sanctie wordt gegeven. Als er in een studentenhuis voor een kamer door de Huurcommissie een lagere huur wordt vastgesteld, hoe is het dan mogelijk dat men gewoon voor de overige kamers de oude huur mag blijven vragen, terwijl die te hoog is? Dat moet toch niet kunnen? Waarom worden er geen boetes opgelegd in geval van recidive, dus aan verhuurders die systematisch een huur vragen die boven de wettelijke norm ligt?

Een oud idee dat volgens mij nog steeds als oplossingsrichting kan worden gebruikt, is het opleggen van een vergunningsplicht voor kamerverhuur, inhoudende dat er soepel wordt omgegaan met het uitdelen van vergunningen maar dat er streng wordt opgetreden op het punt van het intrekken van vergunningen. Als men dan over de schreef gaat, is men die vergunning dus kwijt en wordt de kamer gewoon van de markt gehaald.

Mevrouw **Visser** (VVD): Bedoelt de heer Jansen dat er naast de Huisvestingswet een vergunningplicht komt voor alleen studentenkamers, of doelt hij op iets heel anders?

De heer **Paulus Jansen** (SP): Wij hebben al een aantal keren gepleit voor vergunningen voor bemiddeling en huur. Naar ons idee hoeft het regelen daarvan niet bureaucratisch en ingewikkeld te zijn, zeker niet als het een landelijke vergunning wordt. Dit houdt in dat de verhuurder niet in alle gemeentes waar hij actief is, een vergunning hoeft aan te vragen maar dat hij dat op één plek kan doen. Wij pleiten voor een lage drempel, dus geen hoge kosten. De verhuurder raakt zijn vergunning kwijt als hij bijvoorbeeld een aantal keren in het ongelijk gesteld is vanwege de gevraagde huur. Bij een andere gelegenheid hebben we het gehad over een high trust/high penalty-benadering. Ik denk dat deze benadering ook in dit geval aan de orde zou kunnen zijn.

Ik meen dat een deel van het probleem is dat afgestudeerden minder snel uitstromen vanwege het feit dat zij geen werk kunnen vinden; zij blijven in hun studentenkamer zitten. Wel kunnen zij op basis van het campuscontract uit hun kamer «gedonderd» worden. Positiever zou zijn als die mensen perspectieven hebben en doorstromen. Wat gaat de minister doen om dat te realiseren?

In veel stadsvernieuwingswijken staan portiekwoningen en galerijflats uit de jaren vijftig, zestig en zeventig waarvoor geldt dat het lastig is om die te verhuren aan de oorspronkelijke doelgroep, aangezien er discussies zijn gevoerd over het slopen daarvan. Gezien de prijs van die complexen, zou herontwikkeling tot studentenhuisvesting op basis van meervoudige huurcontracten – een vierkamerflat voor drie studenten – een heel aantrekkelijk alternatief zijn voor sloop. Zodoende zou je snel capaciteit voor deze groep kunnen vrijmaken. Hoe gaan we dat aanpakken?

De heer **Knops** (CDA): Voorzitter. Het herstellen van de bouw begint bij studentenhuisvesting zei de minister voor Wonen tijdens zijn werkbezoek aan Kences, een brancheorganisatie voor studentenhuisvesting. Ik kan niet anders dan dit helemaal met de minister eens zijn. Niet dat dit het enige element is, maar het is wel heel belangrijk.

Op 17 november 2011 is het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2011 tot 2016 vastgesteld, waarin afspraken staan over het aantal te bouwen studenteneenheden en het wegnemen van knelpunten op het terrein van de ontwikkeling van studentenhuisvesting door bijvoorbeeld het opstellen van bouwregels, het woningwaarderingstelsel, bestemmingsplannen en een geluid- en parkeernorm. De belangrijkste opgave is realisatie van de 16.000 studenteneenheden, waarvan er inmiddels meer dan 5.000 zijn gerealiseerd, dus ongeveer 30%.

Wij hebben de brief van 5 juni jl. van de minister ontvangen. Daarin verwoordt hij een en ander heel optimistisch. Uit zijn woorden zouden we kunnen afleiden dat hij redelijk op schema ligt. In reactie daarop hebben wij een brief van Kences ontvangen waarin een ietwat ander beeld wordt geschetst. In de ogen van deze brancheorganisatie is de brief van de minister wat te optimistisch van toon en ligt de markt al een jaar stil als gevolg van allerlei andere maatregelen van het kabinet. Dit is een belangrijk signaal, dus ik verzoek de minister om daarop te reageren.

Is de minister bereid om de wensen van marktpartijen in beeld te brengen en daar waar mogelijk tegemoet te komen aan hun specifieke wensen en het oplossen van hun problemen, juist om die opgave zo snel mogelijk te realiseren?

Misschien kan de minister kort ingaan op de uitkomsten van het bestuurlijk overleg. Mocht dat nog moeten plaatsvinden, dan verzoek ik hem, aan te geven wat zijn inzet daarin zal zijn om de problemen zo snel mogelijk op te lossen. De brief waaraan ik refereerde, is van 5 juni jl. Inmiddels zijn we al wat verder gevorderd in de tijd, dus wellicht is hierover iets te melden.

De CDA-fractie vraagt ook aandacht voor de afgestudeerden – de heer Jansen sprak daar ook over – die nog in een studentenhuis wonen. Zij houden plekken bezet, maar zij kunnen niet de stap zetten naar een andere woning omdat zij bijvoorbeeld geen baan kunnen vinden. Een andere mogelijkheid is dat zij die stap niet willen zetten. Ik ben kortgeleden in Utrecht geweest. Men zegt dat dit dé studentenstad is – ik kan geen vergelijking maken, want ik heb daar niet gestudeerd – maar toen ik daar was, kwamen allerlei beelden uit mijn studententijd voorbij en zag ik dat sommige dingen niet zijn veranderd. Het mooie is dat daar allerlei initiatieven worden ontplooid om de problemen op te lossen waartegen men nu aanloopt. Één van die initiatieven is Jebber, een organisatie die zich richt op met name studenten die binnenkort afstuderen en huisvesting nodig hebben. Jebber is dus op zoek naar een gat in de markt om de kloof tussen studentenhuisvesting en reguliere huisvesting te overbruggen en is naar mijn idee heel ambitieus bezig. Ik vind het een heel mooi initiatief en weet niet of de minister daarvan op de hoogte is. Wil de minister dit soort «huismeesters», die zich richten op de mensen die er net na hun studentenperiode nog zitten, bij zijn plannen betrekken die tot doel hebben voortgang te boeken op het terrein van het realiseren van studentenhuisvesting en wat daarna komt?

Kences heeft in de brief aangegeven dat een wensenlijstje te hebben met zaken die nog zouden moeten worden gedaan. Ik ga ervan uit dat de minister die brief ook ontvangen heeft. De inhoud komt er kort gezegd op neer dat Kences duidelijkheid wil over toekomstige huurniveaus, de mogelijkheid van een lage parkeernorm, het verlengen van de termijn van tijdelijke bouwvergunningen van tien jaar naar vijftien jaar en kleinere kamers. Ik verzoek de minister, in dit debat of in een brief de vragen van Kences te beantwoorden.

Ik kom op het rijksvastgoed. Dat raakt aan een ander deel van de portefeuille van de minister. Het Rijk heeft helaas steeds meer locaties die leeg komen te staan als gevolg van de keuze die is gemaakt om te komen tot een kleinere overheid ten behoeve van een efficiëntere taakuitvoering. Die ruimten zouden ook ingezet kunnen worden voor studentenhuisvesting maar staan voor een bedrag in de boeken dat beduidend hoger is dan het bedrag dat de markt daarvoor zou kunnen betalen en dat het zou opleveren. Ik vind het schrijnend dat praktisch alle mogelijkheden aanwezig zijn om studentenhuisvesting te realiseren, maar dat het stukloopt op de vraagprijs, dat mensen van het RVOB moeten zeggen dat zij niet onder de prijs kunnen gaan zitten en dat er dus geen studentenhuisvesting gerealiseerd wordt. Herkent de minister dit probleem? Zo ja, is hij bereid om na te gaan of het mogelijk is, dit op te lossen?

**Minister Blok:** De heer Knops zou mij helpen als hij concrete voorbeelden gaf.

**De heer Knops (CDA):** Ik noem het oude belastingkantoor in Utrecht als voorbeeld. Na dit debat kan ik de minister nog veel meer voorbeelden geven, maar het gaat mij om het vraagstuk, omdat ik mij kan voorstellen dat dit zich op meerdere plekken voordoet. Heel veel van het vastgoed is namelijk in de boeken gezet in een tijd waarin de prijzen hoger waren en

met name op het gebied van kantoorhuisvesting hebben allerlei ontwikkelingen plaatsgevonden die maken dat die prijs gigantisch onder druk staat. De vraag is of de overheid incidenteel bereid is om wat de verkoopprijs betreft oplossingen te bedenken waardoor het mogelijk wordt om, als alle seinen op groen staan, die huisvesting daadwerkelijk te realiseren. Het zijn onzekere tijden. Daarmee worden niet alleen politici geconfronteerd die nadenken over hoe het met de rijksbegroting verder moet, maar ook studenten. Zij en hun ouders hebben steeds minder financiële ruimte en er is onduidelijkheid als gevolg van de aankondiging van een leenstelsel en versobering van de ov-studentenkaart. Wat is de visie van de minister op deze ontwikkelingen in relatie tot studentenhuisvesting? Daarover zou ik graag even met de minister willen doorpraten.

Mevrouw **Visser** (VVD): Voorzitter. De heer Knops en ik hebben volgens mij een werkbezoek aan dezelfde locatie in Utrecht gebracht, maar dat deden we niet gelijktijdig. Ook ik ben dus zeer benieuwd naar de antwoorden van de minister op de vragen van de heer Knops daarover. We hebben die zaken ook tijdens de begrotingsbehandeling aan de orde gesteld.

In algemene zin geldt dat wij de brief van 5 juni jl. van de minister hebben gekregen en dat vorige week landelijk de stand van zaken op het terrein van studentenhuisvesting in het nieuws is gekomen. Ik doel op het aantal kamers en de vraag hoe het gaat met de realisatie. Tussentijds vond er bestuurlijk overleg plaats tussen de minister en alle betrokkenen. Wat is er uit dat overleg gekomen? De noodklok werd geluid. Is dat in dat overleg herkend? In de media werd vervolgens namelijk de suggestie gewekt dat het wel meeviel wat de problematiek betreft. Ik zou daarop graag een toelichting horen.

Ook wij hebben de brief van Kences gekregen. We zien dat heel veel van die zaken – dat zien we ook als we lezen over de tussenstand in de G4 en in andere studentensteden – op lokaal niveau liggen. Het maakt daarbij niet uit of het bestemmingsplannen betreft en de daaraan gekoppelde parkeernormen, de bouwvergunning of tijdelijkheid. De Kamer behandelde niet zo lang geleden ook de Leegstandswet, waarbij verruiming van een flink aantal mogelijkheden aan de orde was. Er is een expertteam geweest dat gemeenten adviseerde over kantoortransformatie. Zullen de zaken die door verschillende partijen zijn aangedragen, zoals de parkeernormen, bestemmingsplannen enzovoorts, daadwerkelijk geconcretiseerd worden? Onze visie is dat landelijk de intentie is uitgesproken, maar dat de concretisering op lokaal niveau moet plaatsvinden. Daar worden immers vergunningen verleend en besluiten genomen om daadwerkelijk een aantal zaken te kunnen realiseren.

Naar aanleiding van de brief van de minister van 5 juni jl. hebben we een aantal vragen. Eén vraag hebben we al bij de bespreking van de Leegstandswet gesteld. Die had betrekking op bestaande campuscontracten. De vraag is of ook op mensen die hier een PhD doen, of andere internationale shortstaystudenten, tijdelijke contracten van toepassing zouden kunnen zijn. Kences zou vóór de zomer een definitie geven en vervolgens zou een en ander kunnen worden geëffectueerd. Is dat inderdaad gebeurd? Wat is de stand van zaken? Wat ons betreft is dat één van de oplossingen. Ik herken het punt dat de CDA-fractie net noemde, namelijk dat van de afgestudeerden die een vervolgstap willen zetten. De vraag is wat wij doen om dat probleem op te lossen. Juist de tijdelijkheid van huurcontracten zou een optie kunnen zijn. Stadgenoot heeft onlangs al een aantal zaken aangekondigd met betrekking tot tijdelijke huurcontracten voor een periode van vijf jaar. Die mogelijkheden zouden verder verkend kunnen worden, ook voor een bredere doelgroep. Vervolgens kunnen mensen wat dat betreft zelf een afweging maken. Ziet de minister mogelijkheden op het terrein van de tijdelijke verhuurcontracten?

Een ander punt waarbij de minister in zijn brief stilstaat, betreft haalbaarheid van een investerings- en obligatiefonds. Die mogelijkheid zou door Kences en Vastgoedbelang worden verkend. De vraag is wat de stand van zaken is. Staat een en ander al in de steigers of zijn er barrières? In zijn brief schrijft de minister ook over flankerend beleid. Dat is heel erg gericht op het niveau van de individuele studenten. De minister heeft twee tot drie jaar geleden nog een verkenning gedaan op het terrein van de barrières in de studentenhuisvesting. Er is toen een aantal maatregelen genomen en het Bouwbesluit is aangepast. Wij zien ook mogelijkheden op het terrein van kantoortransformatie. Wat kan daarbij de rol van de Rijksgebouwendienst zijn? Verder zien wij mogelijkheden op het terrein van transformatie van zorgvastgoed. Heeft de minister inzicht in de wijze waarop die twee zaken bij elkaar kunnen worden gebracht en welke prikkels dat verhinderen? Ik doel zowel op fiscale prikkels als op zaken vanuit de bouw en de bouwwetgeving die een en ander op dit moment verhinderen.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Ik stel een paar vragen, want veel zaken zijn al door de collega's aan de orde gesteld.

Hoe zit het precies met de bouwvolumes? Ik heb wel uit de media begrepen dat de minister er alles aan gaat doen om de afspraak – het realiseren van 16.000 kamers – na te komen.

Er is een aantal suggesties gedaan om die studentenhuisvesting goedkoper te maken en regelgeving te schrappen. De heer Knops zei al dat de parkeernormen op lokaal niveau vaak te hoog zijn. Kunnen wij daaraan iets doen met de Haagse regelgeving?

Ik kom op de grootte van de kamers. De eerstejaars studenten nemen eerder genoegen met wat kleinere kamers. Daarna stromen zij vanzelf door naar grotere kamers. Ik denk dat dit beeld wel herkenbaar is voor degenen die dit hebben meegemaakt. Is meer differentie niet wenselijk? Dat zou uiteindelijk immers ook leiden tot lagere kosten, meer bouwen en meer aanbod en die kant willen we allemaal op.

Ik kom op de panden van de Rijksgebouwendienst (RGD). Er worden prachtige verkoopregels opgesteld voor corporatiewoningen, maar het wordt misschien tijd om dergelijke regels voor de panden van de RGD op te stellen. De vraag is immers of het mogelijk is om panden te verkopen indien er een belang is in de vorm van het realiseren van studentenhuisvesting. Er is geen uitgebreid veldonderzoek naar gedaan, maar ik heb er nu te vaak iets over gehoord. Zou het niet goed zijn als de minister kritisch keek naar «zijn» RGD en zich de vraag stelde of het niet wenselijk is om wat ruimer te denken, zeker in het geval dat het plaatsen betreft waar knelpunten zijn op het terrein van studentenhuisvesting?

Er is iets wat mij, sinds ik dat bericht gelezen heb, buitengewoon stoort. Mevrouw Visser refereerde er ook al kort aan. Het betreft het volgende waaraan wij vaak hebben gerefereerd. PGGM heeft belegd in 30.000 studentenwoningen in Engeland. Ik heb het gevoel dat dit niet mag gebeuren. Begrijp me niet verkeerd; ik ben blij voor Engeland. Het zou echter prettig zijn geweest als met het geld van Nederlandse pensioenfondsen in dit land in dat soort woningen werd geïnvesteerd. Er is immers nog steeds sprake van hoge nood wat de studentenkamers betreft, onderwijs is voor ons belangrijk en we willen een innovatie-economie zijn. We willen dus ook dat het mogelijk is om buitenlandse studenten te huisvesten. Een dergelijk obligatiefonds biedt in dat verband voor de toekomst dus kansen. De vraag is dus niet alleen hoe het ermee staat, maar in het kader van wat we met de pensioenfondsen hebben afgesproken, vraag ik mij af of het niet een goede gedachte is om verder te kijken dan dit actieplan. Dat actieplan is weliswaar hartstikke goed, maar regeren en besturen is vooruitzien. Als die woningen er eenmaal staan, is de belangrijkste taak van de corporatie om te zorgen voor goed beheer. En er zit een enorm kapitaalvermogen vast in stenen. Zou dat voor

pensioenfondsen niet een investeringsvehikel kunnen zijn binnen allerlei kaders die we stellen ten aanzien van betaalbaarheid en toegankelijkheid? Het is algemeen bekend dat dit een heel interessante belegging is voor bijvoorbeeld institutioneel beleggers. Het lijkt mij dus goed om vooruit te kijken en de vraag te stellen of dat obligatiefonds wat dat betreft een vehikel kan zijn. Misschien kan bezit in dat fonds worden ondergebracht en kan het beheer bij de corporaties worden ondergebracht. Met het geld dat wordt vrijgemaakt, is het misschien mogelijk om verder te gaan met als doel, de achterstand overeenkomstig dit plan te verkleinen. Tot slot kom ik op de bemiddelingskosten.

De heer **Paulus Jansen** (SP): De heer Monasch vraagt of het mogelijk is om projecten te realiseren door beleggers in te schakelen met als doel, daarmee extra geld aan te trekken in combinatie met het stellen van eisen aan de betaalbaarheid. Eerlijk gezegd, denk ik dat dit enigszins met elkaar op gespannen voet staat.

Ik noem het project Maxx Vastgoed Utrecht met 1.000 eenheden. De prijs per m<sup>2</sup> ligt ongeveer drie keer hoger dan het gemiddelde in de sociale huursector. Het zijn dus heel kleine flatjes voor heel veel geld. Hoe denkt dat heer Monasch dat probleem op te lossen?

De heer **Monasch** (PvdA): Dat probleem moeten we oplossen. Ik wil echter niet meteen in problemen denken. Het grootste probleem is de kamernood voor studenten en de achterstand op het gebied van studentenkamers. De opgave is, tot een kenniseconomie te komen en ook buitenlandse studenten te huisvesten. Hoe kunnen we met de eisen die we stellen aan betaalbaarheid, op zoek gaan naar mogelijkheden om in die sector meer geld te krijgen? Ik zeg nogmaals dat die opgave groot blijft, ook nadat dit actieplan is gerealiseerd. We moeten dus vooruit denken. Ik meen dat we dezelfde zorgen delen, maar het denken over het onderzoeken van de mogelijkheden met als doel die twee zaken bij elkaar te brengen, houdt daarmee niet op. De vraag is dus hoe we kunnen blijven investeren in studentenhuisvesting.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik ben altijd voor doordenken, maar ik geloof niet dat er heel veel uitkomt wat nieuwbouw betreft. De kosten zijn namelijk € 600 per maand voor 30 m<sup>2</sup>. Dat bedrag is voor de modale student niet te betalen. Ik heb voorgesteld, na te gaan of het mogelijk is om bijvoorbeeld in portieken of galerijflats vier kamers voor drie studenten – een vierkamerflat – beschikbaar te stellen. Dan praat je over € 250 tot € 300 per maand. Dat lijkt mij een stuk aantrekkelijker. Biedt die richting niet veel meer perspectief dan die van nieuwbouw voor beleggers?

De heer **Monasch** (PvdA): Nee, u begrijpt me verkeerd. De gerealiseerde woningen zouden in zo'n investeringsfonds gebracht kunnen worden. Met dat geld kunnen bijvoorbeeld corporaties – het is immers hun bezit – opnieuw aan de slag om woningen te bouwen. Dan is er een vehikel om het bekende probleem van corporaties op te lossen. Ik doel op het probleem dat ze rijk zijn wat stenen betreft, maar dat ze dit niet zijn wat liquide middelen betreft. De corporaties gaan beheren namens de institutioneel beleggers en vervolgens wordt nagegaan of dat geld zodanig kan worden ingezet, onder de voorwaarden die we net hebben besproken, dat verder kan worden gegaan met investeren door dat geld uit die stenen los te weken.

Mijn laatste punt betreft de bemiddelingskosten. Daarvoor hebben wij eerder aandacht gevraagd en daarover was het afgelopen weekend weer het nodige te doen. Wij hebben zorgen over twee punten, naast de zorg over zaken met betrekking tot de huisjesmelkers. Wat het laatste betreft, komt de minister gelukkig met wetgeving, wat een uitstekende zaak is.

Met name wat onzelfstandige woonruimte betreft, kunnen eigenaren twee petten op hebben. Ze vragen bemiddelingskosten voor hun eigendom. Daarvoor wordt een uitzondering gemaakt in het Burgerlijk Wetboek. Zou daaraan niet een eind moeten worden gemaakt?

Bij de rechter moet beroep worden aangetekend wat overtredingen betreft. De kosten daarvoor bedragen inmiddels € 400. Voor studenten is dat een groot bedrag. Zou het niet verstandiger zijn om dit soort zaken voortaan bij de Huurcommissie neer te leggen en haar bindende uitspraken te laten doen?

De heer **Van Meenen** (D66): Voorzitter. Dank dat ik in deze eerbiedwaardige commissie mag verschijnen. Ik doe dat als vervanger van mijn collega Kees Verhoeven, omdat hij een ander AO moet bijwonen. Ik meld alvast dat ik om 15.30 uur moet vertrekken omdat ik dan een briefing heb over, jawel, het leenstelsel.

Elk jaar trekt een nieuwe lichter studenten naar de grote steden en elk jaar moet een deel noodgedwongen bij de ouders blijven wonen. Dat is soms voor beiden geen plezier. De kamernood is nog steeds nijpend omdat het aanbod achterblijft op de vraag en daarom is het Actieplan Studentenhuisvesting in het leven geroepen. De minister is optimistisch over de voortgang, maar de Landelijke Studenten Vakbond (LSVb) heeft ondertussen terecht de noodklok geluid, want veel bouwprojecten lopen vertraging op en er dreigt een blijvende achterstand van zeker 10.000 kamers.

Een oorzaak van de vertraging is onzekerheid over het puntensysteem. In het regeerakkoord werd het oude systeem vervangen door een WOZ-waarde van 4,5%. Daarmee dreigde de verdiencapaciteit voor veel huurhuizen te verdampen en dat gold al helemaal voor studentenkamers. Gelukkig konden we dat met het Woonakkoord aanpassen. De nieuwe plannen hebben we net ontvangen en over de inhoud, de uitwerking en de effecten komt deze commissie nog uitgebreid te spreken. Ik vraag de minister alvast naar de plannen voor het puntenstelsel voor onzelfstandige kaders. Hij gaat dit stelsel misschien veranderen. Omdat daarover geen duidelijkheid bestaat, zal er alleen maar meer vertraging optreden. Kan de minister aangeven op welke termijn de gesprekken met Vastgoedbelang en Kences zullen plaatsvinden en wanneer wij daarvan de uitkomsten kunnen verwachten? Heeft de minister zelf voorkeur voor en de intentie om het waarderingsstelsel voor studentenkamers te wijzigen? Mijn fractie pleit al lange tijd voor het ombouwen van leegstaande kantoren naar studentenkamers, want daarmee kunnen twee problemen in één klap worden opgelost. Enkele stappen zijn al gezet, maar we hebben nog een lange weg te gaan en daarin moet de rijksoverheid zelf het voortouw nemen, zoals dat ook in het actieplan is overeengekomen. Toch zijn er nog maar weinig leegstaande rijkskantoren ter beschikking gesteld aan ontwikkelaars van studentenkamers. Wat zijn de belemmeringen? Collega's gaven het belastingkantoor in Utrecht al als voorbeeld. Wat kan de minister doen met het afwaarderen van rijkskantoren en is hij daartoe bereid?

Als gevolg van het gebrek aan studentenkamers vinden vaak misstanden plaats. Extreme huren, slecht onderhoud en intimidatie zijn niet van de lucht. Wij zijn benieuwd naar zijn voorstellen om dit probleem aan te pakken. Per 1 juli aanstaande zou de wetswijziging moeten ingaan. Wanneer kunnen wij het wetsvoorstel verwachten?

Buitenlandse studenten zijn onevenredig vaak de dupe van hoge huren omdat ze simpelweg niet weten waar ze een kamer moeten zoeken. Enige tijd geleden is het traject de Rode Loper gestart. Een speerpunt daarin is betere informatie over huisvesting. Het onderzoek van Kences is inmiddels afgerond. Mijn vraag is welke vervolgstappen sindsdien zijn gezet.



Tot slot. Gewone huurders betalen geen bemiddelingskosten. Bij de verhuur van studentenkamers mogen die wel in rekening worden gebracht, om zo de non-profitbemiddelaars in de lucht te houden. Het kan echter niet zo zijn dat studenten een rekening van honderden euro's voor het uitprinten van een huurcontract voor hun kiezen krijgen, zoals onlangs in het programma Kassa te zien was. Heeft de minister zicht op deze problematiek? Welke oplossingen overweegt hij? Is het mogelijk om de bezwaarprocedure via de Huurcommissie te laten lopen, zodat de drempel om een procedure te starten lager is?

**De voorzitter:** Dank u wel. Hiermee is de eerste termijn van de Kamer ten einde. Ik stel voor dat we tien minuten schorsen voor het antwoord van de minister.

De vergadering wordt van 14.30 uur tot 14.40 uur geschorst.

**De voorzitter:** Ik geef de minister het woord voor zijn eerste termijn. Ik stel maximaal twee interrupties per persoon voor. We zitten goed in de tijd, dus als iemand een heel prangende derde vraag heeft, die kort gesteld en beantwoord kan worden, is dat geen probleem.

Minister **Blok:** Voorzitter. De brief die wij bespreken, dateert alweer van voor de zomer. Sindsdien heeft er inderdaad bestuurlijk overleg plaatsgevonden, waarover ook berichten in de pers zijn verschenen. Volgens mij zijn wij sinds die tijd ook allemaal op werkbezoek geweest en hebben we, vervuld van jeugdsentiment, door die studentenkamers gelopen. Het is dus goed om een update te geven.

Cruciaal daarbij is de vraag naar de voortgang, die alle leden hebben gesteld. Mijn ambtsvoorganger Donner heeft een goed initiatief genomen – ik geloof dat wij dat met elkaar eens zijn – door afspraken te maken over extra studentenwoningen met Kences, de studentenbonden, de betrokken gemeenten, hbo's en universiteiten. Aan het begin van het jaar was er onzekerheid in de markt naar aanleiding van het woningwaarderingstelsel. De leden kennen de geschiedenis: in het regeerakkoord stond de 4,5% WOZ-waardering die uit Wonen 4.0 was overgenomen maar die in de praktijk al snel tot een aantal onwerkbaar situaties bleek te leiden, onder meer in de studentenhuysvesting. Ik heb dan ook al snel bekendgemaakt dat wij de 4,5% niet meer op die manier zouden toepassen. Ik heb de Kamer vorige week een brief gestuurd hoe wij zelfstandige woonruimte kunnen invullen conform het woonakkoord. Wat betreft onzelfstandige woonruimte is het niet zo dat ik zelf een heel dringende behoefte heb om dat systeem op stel en sprong te wijzigen. In het bestuurlijk overleg gaven sommige partijen echter aan dat ze willen verkennen of je studenten meer helderheid en investeerders meer zekerheid kunt geven door een kleine aanpassing van het woningwaarderingstelsel. Die ruimte wil ik bieden. Het is dus eigenlijk een initiatief van onderaf. Ik vind wel dat dit niet eindeloos moet duren. Dat vind ik overigens niet omdat er veel onzekerheid uit voort zou komen, want, nogmaals, het initiatief komt van onderaf, maar het moet niet eindeloos boven de markt blijven hangen.

Ik ga terug naar de vraag hoever wij nu zijn. Er zijn over 2012 ruim 5.000 extra woonruimten gerealiseerd. Op grond van de stand nu zitten we wat betreft in harde planning vastliggende woonruimte boven de 8.000. We zijn nog niet in 2016 en wij zijn nu, anno 2013, halverwege het geplande aantal. Als ik daarbij ook de signalen van Kences en andere organisaties in aanmerking neem dat er voortgang in zit, heb ik er inderdaad vertrouwen in dat wij die 16.000 zullen halen.

De heer Jansen vraagt of ik het precies in de tijd kan plannen. Ik heb geen planning waarin staat hoeveel studentenwoningen er per 1 januari 2014 precies moeten zijn, maar het lijkt mij redelijk dat als het niet tijdseven-

redig verloopt, wij kritisch de vinger aan de pols houden om te bezien of het tempo erin blijft zitten. De signalen, nogmaals, zijn echter positief nu er weer duidelijkheid is over de woningwaardering.

Behalve het actieplan speelt daarbij zeker ook een rol dat het volgens informatie uit de markt op dit moment mogelijk is om op een rendabele manier studentenwoningen te bouwen. Het levert geen enorme rendementen op maar wel een positief rendement. Dat is natuurlijk cruciaal, want anders zal er niet snel in geïnvesteerd worden. Ook dat geeft mij dus vertrouwen dat de doelstellingen inderdaad kunnen worden gehaald.

Ik ga nu in op de specifieke vragen. De leden Jansen en Knops vroegen hoe wordt omgegaan met de doorstroming uit studentenwoningen, los van het bestaan en het veel toegepast worden van de tijdelijke campuscontracten. Daarbij is de aanpassing van de huren die we per 1 juli hebben doorgevoerd, de inkomensafhankelijke huurverhoging, cruciaal. Een heel belangrijke motivatie daarbij is de wetenschap dat landelijk honderdduizenden sociale huurwoningen die bedoeld zijn voor de lagere-inkomensgroepen – waaronder veel mensen die net zijn afgestudeerd en die aan hun eerste baan beginnen – bewoond worden door mensen met inmiddels een hoog inkomen. Mede daardoor staan de lagere inkomensgroepen lang op de wachtlijst. Het algemene huurbeleid, waarop ik enige kritiek hoorde van de heer Jansen, heeft juist positieve gevolgen voor de doorstroming van mensen vanuit studentenwoningen.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik vrees dat dit een theoretische benadering is waar de afgestudeerden die op dit moment in een studentenkamer zitten, weinig aan hebben. Zij hebben nog te weinig woonhuur opgebouwd om überhaupt aan de bak te komen. Het gaat er in wezen om of er voorrang is voor deze groep, een alternatief in de regio waar zij wonen, waar zij met hun inkomen terechtkunnen zolang ze nog niet meer verdienen. Ik nodig de minister uit om voor een aantal concrete regio's zoals Utrecht en Amsterdam, waar je heel veel studentenkamers zou kunnen vrijmaken als de doorstroom beter geregeld was, aan te tonen dat er alternatief aanbod is voor deze groep, een alternatief waar ze naartoe kunnen verhuizen. Dat alternatief is er namelijk niet.

Minister **Blok**: Het is bekend dat met name in Amsterdam en Utrecht de wachtlijsten lang zijn. Als we geen beleid zouden voeren, in de vorm van de inkomensafhankelijke huurverhoging, had de heer Jansen een punt als hij zegt dat dit kabinet er niets aan doet. Maar we doen er juist veel aan en dat doen wij ook heel bewust om de doorstroming te bevorderen, om zo mensen met een kleine beurs weer een reële mogelijkheid te bieden om in een sociale huurwoning terecht te komen. De leden hebben de debatten met mij gevoerd, maar ik weet dat we het er niet over eens zijn. Dus ja, wij doen er heel veel aan.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik geef een concreet voorbeeld in de sfeer van de nieuwbouw, het Maxx-complex. Je praat dan over flatjes van 35 m<sup>2</sup> voor meer dan € 600 per maand. In wezen drijft deze verhuur op huurtoeslag; de enige reden dat exploitatie van deze flatjes interessant is voor beleggers als Rabo Vastgoedgroep is dat studenten of afgestudeerden van 23 jaar en ouder er huurtoeslag voor kunnen krijgen. Vindt de minister dit een goede ontwikkeling?

Minister **Blok**: De ontwikkeling waar de heer Jansen op doelt, ontgaat mij een beetje. Er is in Nederland toegang tot huurtoeslag. Dat is een groot goed, dat als doelstelling heeft dat mensen met een kleine beurs een goed dak boven hun hoofd kunnen hebben. Onderdeel van het regeerakkoord en van het woonakkoord is dat er ruim 400 miljoen extra beschikbaar komt voor die huurtoeslag, juist om mensen met een kleine beurs die met huurverhogingen geconfronteerd kunnen worden, te ontzien. De heer

Jansen vraagt of ik dit een goede ontwikkeling vind. Nogmaals, er is heel bewust beleid in gang gezet om de doorstroming te bevorderen en mensen met een kleine beurs te ontzien, juist om het doel te bereiken dat de heer Jansen en ik zouden moeten delen, maar waarvan we kennelijk de methode niet delen.

Waar de heer Jansen en ik het volgens mij wél over eens zijn, of in ieder geval moeten kunnen worden, is de aanpak van huisjesmelkers. Ik heb een wetsvoorstel ter aanscherping van die aanpak naar de Raad van State gestuurd. De heer Van Meenen heeft hier ook naar gevraagd. Na ommekomst van een reactie van de Raad van State zal dit wetsvoorstel nog dit najaar aan de Tweede Kamer worden gestuurd. In dat wetsvoorstel wordt ingegaan op sancties bij recidive. Dat was een van de vragen van de heer Jansen.

De heer Jansen vroeg ook naar de mogelijkheden die in veel steden voor studenten te vinden zijn in te renoveren of zelfs te slopen na oorlogse huurwoningen. Afgelopen voorjaar hebben wij met Kamerbrede instemming de Leegstandwet aangepast, juist om de verhuur van dergelijke panden gemakkelijker te maken. Dat gebeurde mede met de doelgroep van studenten voor ogen. Zij zijn daarmee zeer geholpen, doordat ze nu de mogelijkheid hebben om voor sloop of renovatie bestemde panden gedurende zeven jaar te huren. Daarnaast hebben we ook gezegd dat kantoorpanden die voor tijdelijke woondoeleinden worden omgebouwd, gedurende tien jaar kunnen worden verhuurd. Dus precies de situatie die de heer Jansen beschrijft, hebben we met brede instemming mogelijk gemaakt.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik gooi mijn laatste interruptie in de strijd, voorzitter. Ik doelde op het geven van een tweede leven aan die portiekflats als gedeelde studentenwoning. Waar de minister op doelt, is in afwachting van sloop of renovatie het tijdelijk te doen. Dat is een andere constructie. De SP-fractie pleit er juist voor om in een aantal gevallen complexen een nieuw leven te geven met een beperkte investering en de focus te leggen op lagere woonlasten. Dat is de insteek van mijn fractie. Ik denk dat dat uiteindelijk betekent dat je betaalbare studentenhuysvesting kunt creëren voor € 150 à € 200 per maand minder.

Minister **Blok**: Voor de hoogte van de huur hebben wij natuurlijk regels afgesproken; die hoogte is in Nederland niet onderhevig aan het vrije spel der krachten. € 150 lijkt mij een beetje een lage raming, maar betaalbaar moet het zeker kunnen zijn in dit soort complexen.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik kom terug op het gat tussen de fancy nieuwbouw van appartementjes van 45 m<sup>2</sup> voor € 600 of meer per maand – wat een modale student en zelfs een afgestudeerde zonder werk niet kan betalen – en betaalbare huysvesting, bijvoorbeeld door een vierkamerflat aan drie studenten te verhuren. Dan praat je over huurniveaus die € 200 lager kunnen liggen. Waarom zet de minister er niet op in dat corporaties en andere partijen een substantieel deel van die oude voorraad voor deze groep bestemmen?

Minister **Blok**: De minister heeft dat met de Kamer mogelijk maakt. Ik zou geen enkele reden weten waarom een corporatie in een studentenstad, die op aard» is om mensen te huysvesten en die er daarnaast belang bij heeft om inkomsten te genereren om die vervolgens weer te kunnen investeren in huysvesting, niet op die manier woonruimte zou verhuren. Sterker nog, volgens de signalen die ik krijg, onder meer uit Amsterdam, wordt er al op grote schaal en dankbaar gebruik van gemaakt. Ik ken dus geen signalen dat dit niet zou werken. Als die signalen er wel zijn, ben ik altijd beschikbaar voor de heer Jansen om die op papier of per mail te ontvangen.

De heer Knops en mevrouw Visser vroegen naar de afspraken die zijn gemaakt in het bestuurlijk overleg over studentenhuisvesting van vorige week. Deze afspraken sluiten nauw aan bij de brief van Kences waaruit enkele leden citeerden. Allereerst ga ik in op het punt van de leegstaande rijksgebouwen. Ook ik vind het aantrekkelijk als die voor studentenhuisvesting beschikbaar komen. De heer Monasch vroeg om verkoopregels voor rijksgebouwen. Die zijn er. Het gaat uiteindelijk om bezit van ons allemaal. Eigenlijk is er een vrij vast patroon voor het beschikbaar komen van rijksgebouwen, los van de vraag of ze voor studentenhuisvesting gebruikt kunnen worden. Er is vaak een lokale roep: mogen wij het gebouw voor € 1 hebben? Dat is heel begrijpelijk. De leden, echter, zullen van mij als medebewaker van publieke goederen eisen dat ik niet zomaar gebouwen weggeef. Sterker, als ik dat doe en even later zou blijken dat de marktwaarde veel hoger lag, zouden de leden mij terecht naar de Kamer roepen. Onderdeel van de verkoopregel is dus wel dat wij het gebouw op een marktconforme manier overdragen. «Marktconform» is nu natuurlijk wel lager dan vier of vijf jaar geleden, maar is niet hetzelfde als «voor afbraakprijzen». Immers, als het gebouw op een goede locatie staat en het wordt voor een lage prijs verkocht, zal iedere geïnteresseerde partij kunnen zeggen: dit hadden wij ook wel gewild. De overheid moet in het kader van de rechtsgelijkheid hierin een nette middenweg vinden. Concreet gezien is men in Utrecht nog in onderhandeling. In Maastricht is heel recent een oud militair gebouw in het centrum overgedragen aan de gemeente Maastricht. Het is nu aan de gemeente om er een bestemming aan te geven. Dat zou inderdaad heel goed kunnen in de vorm van studentenhuisvesting.

De heer **Knops** (CDA): Ik dank de minister voor zijn antwoord. Laat ik vooropstellen dat ik nooit de indruk heb gehad dat deze minister gebouwen zomaar gaat weggeven. Ik heb er alle vertrouwen in dat dit niet gebeurt. Wel zie je dat er, ook door lagere overheden, wordt vastgehouden aan boekwaarden. Dan ontstaat er een probleem. In de casus te Utrecht wordt er een behoorlijk bedrag geboden, maar dat is nog beduidend minder dan de boekwaarde. Je zou echter wel kunnen zeggen dat het marktconform is. Ik kan het niet helemaal beoordelen, maar ben wel blij dat de minister toezegt dat marktconform ook marktconform is. Het lijkt me dat we dan ook externen er een beeld van moeten kunnen geven. Als «marktconform» immers wordt uitgelegd als «het bedrag waarvoor het in de boeken staat», vrees ik dat er heel weinig verkocht gaat worden en dan heeft de minister dus ook geen opbrengsten. Tenzij de plannen van het kabinet ertoe leiden dat al die marktprijzen in één keer omhoog schieten --- en zelfs deze minister verwacht denk ik niet dat dit op heel korte termijn gebeurt – zou ik zeggen: boek een deel af en laat dat bijdragen aan een andere maatschappelijke doelstelling, in dit geval het huisvesten van studenten. Natuurlijk moet je het niet om niet weggeven, dat zult u mij niet horen zeggen, maar je kunt het wel verkopen tegen redelijke en reële prijzen.

Minister **Blok**: De kantorenmarkt zal niet snel aantrekken, naar mijn verwachting. «Marktconform» is dus iets anders dan het een aantal jaar geleden was, maar dan geldt nog steeds dat marktconform, marktconform is en ben ik wel gehouden om het op die manier aan te bieden. Ik denk ook dat je op die manier wel degelijk ook panden voor studentenhuisvesting kunt inzetten. Graag zelfs.

De heer **Knops** (CDA): Ik wil voorkomen dat deze discussie vaag blijft. Er is nu één casus aan de orde. Ik wil het volgende met de minister afspreken. Ik verwacht niet nu van hem een antwoord op dit punt, maar het is misschien goed om de casus in Utrecht te volgen en te kijken of het lukt. Als het lukt, ben ik de eerste om te zeggen: prima, steun voor deze

aanpak van de minister. Als het niet lukt, denk ik dat de Kamer erop terug moet komen, omdat het al op heel veel plekken niet gaat lukken, vrees ik, en we dus uiteindelijk het paard achter de wagen spannen. Ik wil dus de toezegging dat de minister zich verdiept in deze casus en daarover rapporteert aan de Kamer. Immers, de casus in Utrecht is slechts een van de vele gevallen die zich de komende tijd nog kunnen voordoen.

Minister **Blok**: Ik heb er geen enkel probleem mee om de Kamer te informeren over wat er met het oude kantoor van de Belastingdienst in Utrecht gebeurt. Het is wel zo dat deze minister, iedere minister, gehouden is aan algemene regels, om redenen die ik net schetste en die, denk ik, iedereen wel begrijpt; je kunt niet op een plaats één partij bevoordelen. Wij spreken nu over studentenhuisvesting, maar bij bijna ieder gebouw of stuk grond dat ergens in een gemeente beschikbaar komt voor verkoop, begint het met de vraag: mogen we het voor een heel goed doel onder de prijs hebben? Om die reden hebben we juist met elkaar afgesproken dat het reële prijzen moeten zijn en dat het niet moet worden weggegeven. Ik neem aan dat de heer Knops begrijpt dat ik wel binnen die speelruimte moet opereren. Binnen dat kader ben ik even blij als hij als het studentenhuisvesting zou kunnen worden.

De heer **Knops** (CDA): Ik heb de vraag om de Kamer te informeren niet gesteld om de minister te controleren, maar ik vind het aardig om deze casus uit te werken. Waar spreken we concreet over: is deze casus oplosbaar of niet? Nogmaals, de minister zal op dit moment dat antwoord niet kunnen geven, maar is hij bereid de Kamer te informeren of het al dan niet lukt?

Minister **Blok**: Ja. Ik dacht dat ik dat al had toegezegd.

De heer **Van Meenen** (D66): Mijn vraag sluit aan bij dat punt. Vindt de afwaardering in de boeken van de minister ook actief plaats of wordt dat telkens gaandeweg, per geval, opnieuw vastgesteld? Is er echt een afwaardering? Zo nee, staat het ontbreken daarvan dan dit soort ontwikkelingen in de weg?

Minister **Blok**: Het Rijk waardeert onroerend goed natuurlijk op een reële, marktconforme manier. Voor onroerend goed is niet ergens een metertje dat op en neer beweegt waarmee je kunt aangeven hoeveel het nu precies is; het is erg locatiegebonden. In antwoord op de vraag van de heer Knops, echter, gaf ik al aan dat dat de marktwaarde van nu niet de marktwaarde is van een aantal jaar geleden. Het pand in Utrecht staat op een mooie locatie. Uiteindelijk is daar echt belangstelling voor. Nogmaals: stel dat we het zouden aanbieden voor een heel lage prijs. In een rechtsstaat is het dan zo dat andere partijen die het daar ook voor hadden kunnen krijgen, dan kunnen zeggen dat zij het ook hadden gewild.

De heer **Van Meenen** (D66): Er zijn twee houdingen die de minister hierin kan aannemen. Hij kan zeggen: ik ga eens kijken of zich ergens in een gemeente een partij aanbiedt die gaat vragen of een bepaald pand beschikbaar is. Maar hij zou ook zelf kunnen kijken naar het kantorenbestand om te bezien of er wellicht mogelijkheden zijn om zelf de waarde actief te bepalen en zo nodig af te waarden om het ten behoeve van studentenhuisvesting beschikbaar te krijgen. Wacht hij af wat de markt doet of wil hij er ook zelf mee aan de slag?

Minister **Blok**: Wij wachten zeker niet af wat de markt doet. Wij hebben een rijksvastgoedstrategie die regelmatig aan de Kamer wordt gepresenteerd. Daarin zit ook de beleidslijn die ik voor u schetste: marktconform prijzen, maar niet het bezit van ons allen ver onder de prijs weggeven.

Dit zeg ik overigens naar aanleiding van de onderwerpen uit het bestuurlijk overleg die ook in de brief van Kences zijn genoemd. Het eerste punt ging over de rijksgebouwen die ter beschikking komen. Er was enige onduidelijkheid over de cijfers over gerealiseerde eenheden. Het verschil komt door de vraag op welk moment een gemeente rapporteert, c.q. welke optelling de LSVb heeft gemaakt. Gemeenten blijken een iets breder overzicht te hebben van wat er in de planning zit in verschillende stadia van hardheid. Vandaar dat daar verschil tussen zat, maar we hebben afgesproken dat we een gezamenlijke definitie zullen maken. Over het woningwaarderingstelsel heb ik al gezegd dat in het overleg een aantal partijen zeiden nog eens te willen kijken naar het puntenstelsel voor onzelfstandige woonruimte, dat ik hun die gelegenheid wil bieden, maar dat ik het niet eindeloos boven de markt wil laten hangen. Wij gaan inderdaad een aantal regels bekijken die nu mogelijk extra of betaalbare studentenhuisvesting in de weg staan. Wat de oppervlakte-eis betreft, herkende ik zeer het betoog van de heer Monasch, die in kennelijk net zo'n kleine kamer is begonnen als ik – hij zegt nu «nog kleiner»-- maar dat ook is ontgroeid. In het eerder genoemde overleg hebben we afgesproken dat we zullen bekijken of het Bouwbesluit toch niet te conservatief is. Daar zal ik dus op terugkomen.

De **voorzitter**: De minister zegt dat hij erop terugkomt. Bedoelt hij dat hij daarop nog in dit debat terugkomt, of binnenkort?

Minister **Blok**: Binnenkort. Dit najaar.

De **voorzitter**: In welke vorm?

Minister **Blok**: In een brief, want ik kom nog terug op het Bouwbesluit. Dan kom ik op de parkeernormen bij studentenhuisvesting. Dat zijn lokale normen. Ook ik heb het signaal gekregen dat die normen vaak hoger zijn dan nodig. Samen met Kences hebben wij zeer recent een handleiding uitgegeven voor gemeentes. Ik heb deze handleiding meegenomen. Daarin nemen wij gemeentes bij de hand om uit te leggen wat er wel en niet verplicht is en dus ook wat er mogelijk is rondom studentenhuisvesting. Op die manier willen wij gemeentes laten zien dat het bijvoorbeeld niet nodig is om zulke hoge eisen te stellen voor de parkeernorm. Zo kan er meer ruimte worden gecreëerd. Het volgende punt betreft de regelgeving rondom shortstayverhuur. Ik zal die bekijken en kom erop terug. De directe verantwoordelijkheid ligt bij de collega van Infrastructuur en Milieu, maar daar zal ik de leden niet mee lastigvallen, ik zal er bij hen op terugkomen. Tot zover de punten uit de brief van Kences, voorzitter. Daarmee heb ik ook de vraag van mevrouw Visser op dit punt beantwoord. Mevrouw Visser heeft ook gevraagd of er al een nieuwe definitie is van de tijdelijke contracten, de PhD-contracten. De afspraak was dat Kences daar een voorstel over zou doen aan mij. Dat is nog niet afgerond, want het moet juridisch sluitend zijn. Wij zijn het er wel over eens dat wij die definitie dit jaar moeten hebben. De heer Monasch vroeg waarom in die gevallen waarin dubbele bemiddelingskosten of überhaupt te hoge bemiddelingskosten worden berekend, het beroep niet via de Huurcommissie maar via de rechter loopt. Bij onzelfstandige woonruimte is er bewust wettelijke ruimte gelaten om aan twee kanten, om het zo maar te zeggen, kosten te berekenen omdat er een belang bij is dat zo'n bemiddelaar actief op zoek gaat naar studentenhuisvesting. Die is nog steeds schaars. Zeker particulieren die een of twee kamers beschikbaar zouden kunnen stellen in het huis waarin zij zelf wonen, moeten echt nog weleens een drempel over. Rechters hanteren over het algemeen de NVM-norm voor redelijke huur. Het beroep is niet bij de Huurcommissie neergelegd, omdat zij een eigen expertise heeft, die

geen betrekking heeft op de bemiddelingskosten. Het zou dus echt een nieuw terrein voor de commissie zijn. Om die reden is ervoor gekozen om het beroep bij de rechter neer te leggen.

De heer **Monasch** is ook ingegaan op de belegging van PGGM in Engeland. Dat triggerde mij. Ik wil zelf graag die informatie hebben. Het is logisch dat ik die dan ook meteen met de Kamer deel. Ik ben benieuwd waarom en onder welke condities er in Engeland in studentenwoningen wordt belegd. Als ik die informatie heb, stuur ik die graag door naar de Kamer.

De heer **Monasch** (PvdA): Dat stel ik op prijs. Een van de voordelen is dat de schaal groter is. Dat is een van de gedachten achter een investeringsfonds. Daarmee kun je schaal creëren omdat je bezit onderbrengt in een investeringsfonds, waarbij je het beheer door andere partijen laat doen. Als de minister dit onderwerp wil oppakken en uitwerken, kunnen wij het debat daarover vervolgen.

Minister **Blok**: Ja, dat doe ik. Dat brengt mij meteen op het investeringsfonds. Daar hebben de leden Monasch en Van Meenen naar gevraagd. Daar wordt op twee plaatsen aan gewerkt. Ik heb eerder met de Kamer de afspraak gemaakt dat ik de heer Kroes zou vragen om te kijken naar zowel het verhandelbare hypotheekproduct voor de koopmarkt, waarover gisteren een rapport is gepubliceerd, als de financiering van woningcorporaties. Zo'n model zou natuurlijk ook toepasbaar zijn op studentenwoningen. Daarnaast heeft Kences zelf aangegeven ook te willen kijken naar de uitwerking daarvan. Kences wil de uitwerking van het woningwaarderingstelsel daarbij betrekken. Ik heb al gezegd dat ik onzekerheid over het woningwaarderingstelsel niet eindeloos boven de markt wil laten hangen. Ook van Kences verwacht ik dus een voorstel. Informatie over de ervaringen in Engeland zal ik met de Kamer delen.

Mevrouw **Visser** (VVD): Ik wil graag een verduidelijking. De minister noemt alleen Kences. In zijn brief schrijft hij ook over Vastgoed Belang. Daarover hoor ik de minister nu niet in zijn beantwoording. In de brief staat heel helder dat beide partijen aan tafel zouden zitten om hiertoe te komen. Als ik de minister zo beluister, concludeer ik dat daarin geen voortgang is geboekt. Ik hoor alleen een procesverhaal, maar niets over de voortgang. Wat is de stand van zaken en wat zijn de eventuele belemmeringen, zoals de omvang, waardoor dit niet van de grond komt? Dit is immers een langlopend traject en de constatering is dat er iets gedaan zou kunnen worden. Blijkbaar zijn er intenties uitgesproken, maar ik hoor nog niets over de inhoud.

Minister **Blok**: Ik begrijp dat de vraag nog steeds over het investeringsfonds gaat. Kences wil in ieder geval duidelijkheid over het woningwaarderingstelsel. Wat dat betreft is Kences geëxcuseerd dat het er nog niet is. Het is geen simpele operatie. De heer Kroes heeft een hoop barrières overwonnen, maar is ook weer nieuwe barrières tegengekomen. Als het makkelijk was, was het natuurlijk gebeurd. Dat neemt niet weg dat ik het wel zeer de moeite waard vind om te verkennen.

Mevrouw **Visser** (VVD): Ik wil graag een specifiek antwoord. Ik houd niet het pleidooi dat de zaken simpel zijn. Het onderwerp dat wij nu bespreken is vergelijkbaar met het onderwerp waarover wij morgen zullen spreken in een algemeen overleg, te weten de werkgroep Actieagenda Bouw. Daarin is ook sprake van een investeringsfonds waarin corporaties, pensioenfondsen en dergelijke participeren. Ook nu wordt er over een investeringsfonds gesproken. Overal wordt erover gesproken, maar blijkbaar is het lastig om die stap te zetten. Daarover gaat mijn vraag. De minister noemt in zijn beantwoording alleen Kences. Vastgoed Belang is

een andere partij. Welke initiatieven zijn er op dit vlak en vanuit welke perspectieven worden die genomen? De minister kan hierop ook per brief ingaan. Wij zien nog geen concrete resultaten in de inhoudelijke voortgang behalve dan de rapportage van de heer Kroes, die de minister net noemde. Wij zijn benieuwd wat de belemmeringen zijn, want als het woningwaarderingstelsel het enige is ...

De **voorzitter**: Mag het wat korter? De kern van de vraag is de voortgang.

Minister **Blok**: Ik denk dat enig ongeduld goed is, maar ter relativering zeg ik het volgende. De overleggen met institutionele beleggers zijn iets minder dan anderhalf jaar geleden gestart in het kader van wat toen nog het Catshuisproject heette. Gisteren is op een aantal verschillende terreinen voortgang gemeld. Hierbij gold expliciet – dat is ook begrijpelijk – dat het woningwaarderingstelsel een van de factoren was. Vorige week heb ik de lijn voor de zelfstandige woonruimte aangegeven. Voor de onzelfstandige woonruimte hebben partijen zelf gevraagd of wij hun nog even de ruimte willen geven om daarnaar te kijken. Ik heb niet het gevoel dat wij voor een zinloos tijdrekken staan. Wij staan gewoon voor een aantal stappen die echt gezet moeten worden. De heer Van Meenen vroeg hoe het staat met het Rode Loper project voor buitenlandse studenten. Dat is uitgevoerd. Onderdeel daarvan is onder meer het vervallen van de belastingverklaring voor buitenlandse studenten. Dat is dus volgens afspraak verlopen. Daarmee heb ik de vragen beantwoord.

De **voorzitter**: Ik kijk even rond of er behoefte is aan een tweede termijn. Dat is het geval. Ik stel een spreektijd voor van twee minuten per fractie.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Voorzitter. Ik dank de minister voor de beantwoording. Het is goed dat hij met een strafrechtelijke aanpak van huisjesmelkers komt. Ik had ook gevraagd of de minister een en ander gemakkelijker kan maken. Kan hij ervoor zorgen dat een uitspraak van de Huurcommissie over één kamer in een studentenpand ook van toepassing wordt verklaard op de andere kamers in dat pand?

Ik kom op de 16.000 studentenwoningen. De minister zegt dat deze tijdsevenredig, in 2014, 2015 geleverd moeten worden. De minister heeft nog niet gereageerd op mijn vraag hoe wij ervoor kunnen zorgen dat de studentenkamers op de juiste plek worden gerealiseerd. Ik denk daarbij met name aan Utrecht en Amsterdam. Er blijkt immers steeds gebouwd te worden op een andere plek dan waar de nood het hoogst is.

Ik heb het gevoel dat de minister nog niet goed snapt hoe het oprijvend effect van de huurtoeslag voor zelfstandige mini-eenheden werkt. De stelling van de SP-fractie is dat de huur hoger wordt doordat corporaties en particuliere beleggers een constructie maken waarbij zij maximaal profiteren van de huurtoeslag. Dat lijkt mij niet te bedoeling. Volgens mij is het de bedoeling dat er zo goedkoop mogelijk wordt gebouwd.

De heer **Monasch** (PvdA): Dit vind ik een heel interessante aanzet. Deze is niet alleen van toepassing op de studentenhuysvesting, maar geldt voor de hele woningmarkt. Dat is een van de redenen dat de boel op sommige plekken te duur is geworden. Ik denk graag met de heer Jansen mee. Wat wil de heer Jansen hieraan doen? Wil hij de huurtoeslag overhevelen naar de corporaties of naar de gemeentes, zodat de toewijzing efficiënter wordt en men meer invloed kan hebben op betaalbaar bouwen? Wat is het vervolg van deze vraag?

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik denk dat je in ieder geval een relatie moet leggen met de omvang van de woning. De trend naar kleinere woningen is al heel lang gaande. De huurtoeslaggrens van € 675 staat



min of meer vast; die is alleen geïndexeerd met de prijsindex. Het gevolg is dat er steeds kleinere woningen worden geleverd die tegen die grens aanzitten. Inmiddels zijn wij op het niveau van het kippenhok beland. Dat bevalt mij niet. Ik zie dat als een pervers effect, dat niet de bedoeling is van de Huurtoeslagwet en dat uiteindelijk de houdbaarheid van het stelsel ondermijnt. Het helpt de student slechts tijdelijk. Het is natuurlijk leuk om veel huurtoeslag te krijgen, maar ik denk dat studenten gebaat zijn bij betaalbare kamers.

De heer **Monasch** (PvdA): Daar ben ik het helemaal mee eens, maar wat kunnen wij eraan doen?

De heer **Paulus Jansen** (SP): Dat heeft te maken met de grondslag voor de huurtoeslag. Ik denk dat deze toe is aan een herijking, waarbij ook de grootte van de woning meetelt. Daardoor gaat de perverse prikkel die er in mijn ogen in zit, eruit. Dat geldt in wezen ook voor de liberaliseringsgrens. Een nieuwe eengezinswoning heeft op basis van de puntentelling – dat zal met de WOZ-factor niet anders worden – een huur van € 900. Dan zit je standaard al in het geliberaliseerde segment. Dat is volgens mij niet de bedoeling, want dan bouw je straks alleen nog maar flatjes van 30 m<sup>2</sup> onder de € 675. Dat is het fenomeen waarop ik wil wijzen.

Ik kom op de portiek- en galerijflats. De minister zegt dat dit al gebeurt. Wat inderdaad op grote schaal gebeurt, is dat flats die in afwachting zijn van sloop of renovatie, tijdelijk verhuurd worden, vaak aan eenpersoonshuishoudens, studenten, of stelletjes. Mijn voorstel is dat er een goede contractvorm komt waarbij je met meervoudige contracten die drie- en vierkamerportiekflats of -galerijflats kunt verhuren aan twee, drie of misschien vier studenten. Volgens mij kan de minister een rol spelen bij het verhelpen van deze bottleneck.

De **voorzitter**: De heer Knops ziet af van een tweede termijn. Het woord is aan mevrouw Visser.

Mevrouw **Visser** (VVD): Voorzitter. In mijn interrupties was al duidelijk dat ik op zoek ben naar antwoorden van de minister over het investerings- of obligatiefonds. In de beantwoording refereert hij alleen aan Kences, maar in zijn brief schrijft hij dat Vastgoed Belang met het ministerie van Binnenlandse Zaken om de tafel heeft gezeten om hierop invloed uit te oefenen. Mijn vraag blijft waar de belemmeringen zitten. Voor Kences zijn de belemmeringen blijkbaar gelegen in het woningwaarderingstelsel. Op de vragen hierover is nog geen eenduidig antwoord gegeven. In zijn brief schrijft de minister dat Kences en Vastgoed Belang om tafel gaan zitten om te kijken naar de onzelfstandige eenheden. Vervolgens hebben wij een brief gekregen van Kences dat dit niet zo is. Er is met de minister gesproken over dit onderwerp. Mijn vraag blijft: waar zitten de belemmeringen die een vervolgstap binnen dit dossier verhinderen? Daarin zouden wij inzicht willen hebben, zodat wij kunnen nagaan wat nodig is voor een vervolgstap of wat hiervoor veranderd zou moeten worden in de wet- en regelgeving.

Dit brengt mij bij een andere vraag die de minister nog niet heeft beantwoord. De minister gaf in de beantwoording aan dat hij een handleiding heeft geschreven voor de gemeenten over de vraag hoe zij moeten omgaan met studentenhuysvesting. Daarbij spelen onder andere de parkeernormen een rol. De minister neemt deel aan het bestuurlijk overleg. In mijn bijdrage heb ik aangegeven dat dit op gemeentelijk niveau gerealiseerd moet worden. De gemeente besluit over de parkeernormen. Door de aanwezige gemeenten is de intentie uitgesproken om wijzigingen aan te brengen, juist om dit aantal te kunnen realiseren. De intentie is er wel, maar op lokaal niveau gaat het om de effectuering.

In dat kader heb ik gevraagd of er nog andere belemmeringen zijn. De minister heeft een aantal jaren geleden een inventarisatie gedaan. Heel veel kantoorruimte staat leeg. Ook zorgvastgoed zal tijdelijk leeg komen te staan. Deze leegstand zal over twintig jaar wel weer ingevuld worden, maar nu biedt deze veel mogelijkheden voor andere huisvesting. Zijn er belemmeringen, in het kader van het Bouwbesluit of andere wet- en regelgeving, bijvoorbeeld op fiscaal gebied, die tijdelijke functies van dit soort vastgoed in de weg staan? Als de minister daarop nu geen antwoord kan geven, kan hij de Kamer daarover schriftelijk informeren.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Ik dank de minister voor zijn beantwoording en voor de toezegging dat hij nader zal kijken naar differentiatie in de grootte, naar aanleiding van de discussie over het investeringsfonds.

Het is treurig om te vernemen dat de parkeernorm op lokaal niveau heel ruim wordt geïnterpreteerd. Wij doen hier allemaal ons best om de bouw te stimuleren. De een vindt dat het voldoende is, de ander zegt dat het nooit voldoende is. Het begint zo langzamerhand wel in de kijker te lopen dat er op lokaal niveau allerlei normen zijn. Wij horen voortdurend over de steeds maar toenemende bouwleges; daarover zijn vragen gesteld. Misschien is het zaak dat de lokale overheid nog eens kritisch kijkt naar haar eigen normen en leges zodat zij kan stimuleren waar mogelijk en zodat zij niet allerlei blokkades, in regelgeving dan wel in prijsverhogingen, opwerpt.

Het antwoord van de minister over de bemiddeling is helder. Volgens hem is het geen taak van de Huurcommissie. De minister heeft hierover een aantal dingen gezegd. Ik kom daar later op terug, waarschijnlijk bij de begrotingsbehandeling. Ik wil nagaan of het wenselijk is om daar toch ruimte voor te creëren. Ik dank de minister voor de toezegging en de beantwoording.

De heer **Van Meenen** (D66): Voorzitter. Ik volsta met de minister te danken voor zijn beantwoording.

Minister **Blok**: Voorzitter. De heer Jansen is even weg, dus ik zal de beantwoording van zijn vragen uitstellen. Mevrouw Visser vroeg of Kences en Vastgoed Belang nog knelpunten hebben genoemd. Het antwoord daarop is «nee». Zij hebben niet uitgebreid gesproken over knelpunten die zij tegenkomen. Het enige waar zij op wachten, is duidelijkheid over het woningwaarderingstelsel. Dat begrijp ik. Deels is daarover al helderheid, deels zal daarover snel helderheid komen. Zij moeten hun advies dus klaar kunnen krijgen.

De leden Visser en Monasch hebben gevraagd naar de toepassing van gemeentelijke regelgeving die ertoe kan leiden dat er niet of veel minder wordt gebouwd. Er zijn geen toezeggingen gedaan. Daarvoor was de samenstelling van de delegatie overigens ook niet logisch. Het raakt aan de kern van de manier waarop wij de democratie in Nederland hebben ingericht. Als wij in de gemeenteraad zouden zitten, zouden wij zeggen: wij leggen de parkeernorm rond studentenhuizen erg laag en bouwleges zijn, zeker in deze tijd, niet de manier om de inkomsten op te schroeven. Overigens moeten de leges in hun totaliteit wel kostendekkend zijn. Daar worden zij op getoetst. Het zou wel ver gaan als Den Haag tegen gemeentes zou zeggen: u mag op beide gebieden niet meer zelf beslissen. Die grens wil ik niet zomaar over. Wij nemen de gemeentes wel bij de hand – dat vind ik een wezenlijke stap, want voor veel gemeentes is studentenhuisvesting geen dagelijkse opgave – en vertellen hun hoe zij het gemakkelijker kunnen maken. Ik wil echter niet de stap zetten naar bindende normen op deze gebieden.

Mevrouw Visser vroeg of er nog meer knelpunten zijn bekendgemaakt. Een aantal knelpunten hebben wij al verholpen. Er is net aangekondigd

dat de btw-integratieheffing komt te vervallen. Dat is belangrijk bij het ombouwen van kantoren naar studentenhuizen. Wij hebben de Leegstandwet aangepast. Al eerder is in het Bouwbesluit de oppervlakenorm verlaagd naar 18 m<sup>2</sup>. Ik krijg een duidelijk signaal van de Kamer om hier nog eens naar te kijken. Ik had al toegezegd dat ik dit najaar zal terugkomen op het Bouwbesluit. Het betreft dan niet specifiek de studentenhuysvesting, maar dit onderwerp kan ik er wel bij betrekken. Ik heb de Kamer wat dat betreft goed gehoord. Verder is er, naast de brief van Kences, die een aantal concrete onderwerpen bevat, geen lijst met problemen aangereikt, dus die kan ik moeilijk aan de Kamer sturen. Het is eerder andersom. Als een partij, die nu meeluistert, nog een knelpunt tegenkomt, sta ik daarvoor open.

Ik had de beantwoording van de vragen van de heer Jansen uitgesteld, maar ik kom nu toch aan zijn vragen toe. De heer Jansen is even weg, maar hij kan mijn antwoord vernemen via het verslag dat van dit overleg wordt gemaakt. Ah, daar is hij; hij komt net op tijd binnen. De eerste vraag van de heer Jansen was of een uitspraak van de Huurcommissie voor één kamer in een huis algemeen toepasbaar kan zijn. Ik vrees dat het niet zo kan werken. Het raakt immers aan de kern van de rechtsstaat. Je kunt niet zomaar zeggen: uw geval is hetzelfde als een geval dat ik eerder gezien heb. Daarvoor moet dat geval wel voorgelegd worden. U zult later in de Rotterdamwet zien dat er wel mogelijkheden zijn om zeer consequente overtreders op een aantal gebieden aan te pakken, maar op deze manier een gerechtelijke uitspraak of een uitspraak van de Huurcommissie algemene strekking geven, zou wel erg ver gaan.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Een suggestie van mijn kant was de volgende. De Huurcommissie kan zeggen: als er voor één kamer van een studentenhuys een bovenwettelijke huur geconstateerd is, gaan wij zelf in de andere kamers kijken en doen wij actief onderzoek. Daarna kan er naar mijn mening wel degelijk actief worden opgetreden.

Minister **Blok**: De omgekeerde weg lijkt mij logischer. De andere bewoners van het huys kunnen naar de verhuurder stappen en zeggen: u hebt gehoord dat de Huurcommissie net een uitspraak heeft gedaan; wij kunnen naar de Huurcommissie stappen, maar dan moet u kosten maken; zullen wij dat voorkomen door een directe aanpassing van de huur? Bij een gang naar de Huurcommissie krijgt de verhuurder immers behoorlijke kosten voor zijn rekening. Dat kan; dat is juridisch zuiver.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Als de politie constateert dat er in een buurt meer ingebroken wordt dan gemiddeld, gaat zij daar vaker kijken. Ik beschouw dit als een variant op dat thema. Als de Huurcommissie constateert dat de wettelijke huurnorm wordt overtreden, is het toch logisch dat daar actief tegen opgetreden wordt? Dan hoef je toch niet af te wachten of mensen zelf tot actie overgaan?

Minister **Blok**: Een waterdichte situatie is onmogelijk voor een proactief overheidsop treden, of het nu is op het gebied van huren of op een ander gebied waarop overtredingen plaatsvinden. Nogmaals: het lijkt mij logisch dat de direct belanghebbende, de huurder van de kamer naast die kamer waarover net een uitspraak is gedaan, naar de verhuurder stapt.

De heer Jansen vroeg of ik kan waarborgen dat de extra huysvesting per stad wordt toegewezen. Zo precies kan een minister niet sturen, omdat de ruimte die lokaal wordt geboden, sterk afhangt van lokale beslissingen, zoals leges, parkeervergunningen en bestemmingsplannen. Over dat type beslissingen spreken wij nu juist. Een belangrijke winst van dit actieplan – er zijn meerdere winstpunten – vind ik dat de gemeentes ook aan tafel zitten. Bij de bezoeken die ik heb afgelegd, merkte ik dat gemeentes zich profileren als aantrekkelijke studentenstad en studentenhuysvesting dus

ook als hun verantwoordelijkheid zien. Ook universiteiten, hbo-instellingen en hun koepels zien het als onderdeel van hun marketing – dat is echt wel anders dan in het verleden – dat de studentenhuisvesting goed geregeld is in hun plaats.

Ik ga in op de oproep om goedkoper te bouwen. Het goede nieuws is dat dit gebeurt. Een van de redenen waarom er inmiddels weer een positief rendement is op studentenhuisvesting, is innovatie. Er is enorme voortgang geboekt met modulair bouwen, zoals dat heet. Dat betreft geprefabriceerde compartimenten die in een gebouw naar binnen worden geschoven. Er is inderdaad een duidelijke vraag naar goedkopere kamers. Dat hoor ik terug in het hier gedane verzoek om na te gaan of de oppervlakte iets omlaag zou kunnen.

Tot slot ga ik in op het voorstel voor het verhuren van drie- of vierkamerflats. Ik zou daarvoor geen belemmering weten. Een corporatie kan op die manier kamers verhuren. Mocht ik een belemmering over het hoofd zien, dan houd ik mij aanbevolen voor informatie over concrete belemmeringen die er zouden zijn. Het lijkt mij immers een goede manier om in de kamernood te voorzien.

De **voorzitter**: Volgens mij zijn er geen onbeantwoorde vragen. Ik zal de gedane toezeggingen met de Kamerleden doornemen. Daarna kunnen wij nagaan of een VAO nodig is.

- In het najaar ontvangt de Kamer het wetsvoorstel voor de aanpak van huisjesmelkers;
- De Kamer wordt geïnformeerd over de verkoop en het gebruik van rijksgebouwen voor studentenhuisvesting. Dat betreft specifiek Utrecht. Onder anderen de leden Monasch en Knops hebben daarnaar gevraagd.

Minister **Blok**: Ik zou ingaan op de casus van het oude kantoor van de Belastingdienst in Utrecht.

De **voorzitter**: Dat klopt, dat specificeren wij even.

- Er volgt een brief inzake het Bouwbesluit en de aanpassingsmogelijkheden voor studentenhuisvesting;
- Er komt op korte termijn informatie over de kostenberekeningen voor short stay. Op welke termijn kunnen wij die brief verwachten?

Minister **Blok**: Dit najaar zal ik in overleg met de collega van I en M nagaan of een verruiming mogelijk is voor short stay.

De **voorzitter**: De laatste toezegging betreft het bericht dat PGGM investeert in Groot-Britannië. De minister zal hierover nadere informatie vergaren en de Kamer hierover informeren. Hij zal daarbij betrekken wat hij daarvan vindt en welke lessen wij daaruit kunnen leren.

De heer **Monasch** (PvdA): Kan de minister bij de brief over PGGM nadrukkelijk betrekken wat dit betekent voor het investeringsfonds dan wel obligatiefonds waarover in de brief gerept werd en hoe wij dit verder kunnen uitbouwen?

De **voorzitter**: De minister knikt, dus dat is bij dezen in de toezegging opgenomen. Hebben de leden behoefte aan een VAO? Dat is niet het geval. Ik dank de minister voor zijn beantwoording en ik dank iedereen voor zijn aanwezigheid.

Sluiting 15.32 uur.