

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

De voorzitter van de commissie,
Ziengs

De griffier van de commissie,
Roovers

Voortgang Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De leden van de CDA-fractie zien dat het aantal traditionele studentenhuizen (woningen waar uitsluitend meerdere studenten een woongemeenschap vormen) afneemt. Bovendien is de werking van de

Huurtoeslag dermate dat dat de realisatie van zelfstandige studentenwoningen stimuleert. Graag vernemen deze leden de visie op het langzaam verdwijnen van studentenhuizen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In de voortgangsbrief spreekt de Minister erover dat de vinger aan de pols gehouden wordt over de te verwachten studentenaantallen i.v.m. corona. Uit onderzoek van Nuffic blijkt dat een aanzienlijk deel van de internationale studenten in Nederland zou willen studeren zodra dat weer kan. Daarnaast meldt de Minister een toename in de aanmeldcijfers van Nederlandse studenten. Dit wordt ondersteund door prognoses van de VU die ook minder uitstroom van Nederlandse studenten laten zien door versoepelde BSA-maatregelen. Hierover hebben de leden van de fractie van GroenLinks enkele specifieke vragen: Hoe groot schat de Minister de kans dat, als er in januari weer normaal gereisd zou kunnen worden, er door de hogere aantallen Nederlandse studenten en de hernieuwde instroom van internationale studenten een stijging van de studentenaantallen is ten opzichte van andere jaren? Indien de Minister rekening houdt met dit scenario, wat voor soort maatregelen denkt zij te treffen om de huisvesting van deze studenten in goede banen te leiden?

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

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

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

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

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

Voorts vragen de leden van de SP-fractie wat het financiële gevolg is voor onderwijsinstellingen die de kosten voor de leegstand (gedeeltelijk) op zich nemen. Wat is de totale omvang van de leegstand in studentensteden en hoeveel van deze leegstand is geschikt om te verbouwen naar studentenhuisvesting?

De leden van de SP-fractie vragen in dat kader of hier ook over gesproken is bij de verschillende lokale overleggen en als dat niet het geval is of dit alsnog gaat gebeuren. In welke steden zitten studenten nog niet structureel aan tafel tijdens overleg met andere stakeholders? De leden van de

SP-fractie vragen of het mogelijk is om te verankeren in wet- en regelgeving dat studenten een volwaardige plek krijgen tijdens lokaal overleg. De leden van de SP-fractie vragen of een lokaal overleg over studentenhuisvesting zonder de vertegenwoordiging van studenten niet ontoereikend is.

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

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

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

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

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

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

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

De leden van de ChristenUnie-fractie zien dat een aantal steden, met Amsterdam als negatieve uitschieter, niet kunnen voldoen aan de gestelde ambities. Wat zijn de gevolgen van dit achterblijven op de huisvesting van

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

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

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

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

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

Zou juist in verband met deze, deels tijdelijke, verwachte toenemende druk enerzijds en beperkte internationale instroom anderzijds, het niet logisch zijn om de woningen die zijn gereserveerd voor internationale studenten beschikbaar te stellen voor binnenlandse studenten, bijvoor-

beeld voor de duur van het eerste semester? Bent u bereid dit verzoek bij onderwijsinstellingen neer te leggen?

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