

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

### 648

Vragen de leden **Voortman** en **Özdil** (beiden GroenLinks) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bericht «Studentensteden sturen brandbrief over huisjesmelkers»* (ingezonden 17 november 2017).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 12 december 2017).

#### Vraag 1

Kent u het bericht «Studentensteden sturen brandbrief over huisjesmelkers»?<sup>1</sup>

#### Antwoord 1

Ja

#### Vraag 2 en 4

Herkent u het beeld dat dat huisjesmelkers misbruik maken van het grote kamertekort?

Hebt u kennisgenomen van de stelling van de Landelijke Studentenvakbond (LSVb) dat uit onderzoek blijkt dat studenten gemiddeld € 100 tot € 160 teveel betalen voor een kamer, maar dat studenten hier, mede vanwege het grote tekort aan kamers, weinig tegen kunnen of durven doen? Welke mogelijkheden hebben studenten zelf om hier tegen op te komen? Herkent u het beeld dat studenten vaak uit vrees om helemaal geen kamer te hebben, zich neerleggen bij te hoge huren?

#### Antwoord 2 en 4

Ik herken het gegeven dat schaarste op de woningmarkt kan leiden tot oplopende prijzen. Het huurrecht is overeenkomstenrecht, en hierbij geldt in principe contractsvrijheid. Huurders kunnen echter, indien gewenst, een beroep doen op de huurprijsregelgeving, eventueel via de Huurcommissie. Ik herken tevens het beeld dat studenten zich soms nodeloos neerleggen bij een huur die hoger is dan de maximale huur op grond van het woningwaarderingsstelsel (wws). Dat kan zijn omdat hen onvoldoende duidelijk is hoe zij hiertegen actie kunnen ondernemen, omdat zij dit te lastig vinden of omdat zij repercussies vrezen. Zo is het niet altijd bekend dat een geschil over de hoogte van de huur geen legitieme opzeggingsgrond is voor een verhuurder.

<sup>1</sup> <https://nos.nl/l/2202876>

Met het oog hierop ben ik, zoals in mijn brief van 6 juli over voorlichting aan huurders en verhuurders over huurrechten en de Huurcommissie aangekondigd (Kamerstuk 27 926, nr. 280), op 24 november gestart met een landelijke campagne «Wegwijs met je huurprijs», speciaal gericht op studenten. Hier wordt studenten een handelingsperspectief geboden en gewezen op het belang van overleg met de verhuurder en het samen optrekken met medehuurlers.

Huurders kunnen, wanneer zij vermoeden dat zij een huurprijs betalen die hoger is dan de maximale huurprijs die op grond van het wws voor hun woning of kamer geldt, de huurprijscheck op de website van de Huurcommissie invullen. Indien hun huurprijs de maximale huur daadwerkelijk lijkt te overschrijden kunnen zij hun verhuurder verzoeken om huurverlaging. Indien deze hiermee niet instemt kunnen huurders de Huurcommissie verzoeken om een uitspraak te doen over de hoogte van de huur. De Huurcommissie is een laagdrempelige voorziening voor geschillenbeslechting. De huurder betaalt € 25,- aan leges, maar krijgt die bij gelijk weer terug. Ook kunnen huurders binnen zes maanden na ingang van hun huurovereenkomst de aanvangshuurprijs laten toetsen door de Huurcommissie.

### Vraag 3

Wat is de actuele stand van zaken van de vraag naar en het aanbod van studentenhuisvesting? Kunt u dit per studentenstad aangeven?

### Antwoord 3

Zoals ik eerder heb aangegeven in antwoord op Kamervragen van de leden Van Meenen en Van Eijs (D66) (Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2017–2018, nr. 146), zijn er geen exacte standen per stad te geven als het gaat om de vraag naar en het aanbod van studentenhuisvesting. Wel zijn er in de Landelijke monitor studentenhuisvesting 2016 gegevens beschikbaar over het verschil tussen het huidige aantal uitwonende studenten en het aantal studenten dat in een stad wenst te wonen. Ondanks dat deze cijfers niet gelijk staan aan de vraag en het aanbod in een stad van studentenhuisvesting, geven ze wel een indicatie in hoeverre er sprake is van krapte op de woningmarkt per stad. Aangezien om cijfers is gevraagd is hier niet een tabel uit de nieuwste Landelijk monitor studentenhuisvesting weergegeven, daarin is namelijk alleen een drukte-indicator opgenomen zonder aantallen. Zie onderstaande tabel uit de Landelijke monitor studentenhuisvesting 2016.

Tabel 1. Huidig aantal en verschil tussen huidig en gewenst aantal uitwonende voltijdstudenten naar woonstad, collegejaren '13-'14, '14-'15 en '15-'16 (Bron: DUO, CBS en enquête «Wonen als Student 2014, 2015 en 2016»)

Tabel 2.4: Huidig aantal en verschil tussen huidig en gewenst aantal uitwonende voltijdstudenten naar woonstad, collegejaren '13-'14, '14-'15 en '15-'16 (bron: DUO, CBS en enquête 'Wonen als Student 2014, 2015 en 2016')

	Aantal uitwonenden			Verschil huidig-wens		
	'13-'14	'14-'15	'15-'16	'13-'14	'14-'15	'15-'16
Amsterdam	46.700	47.300	50.500	11.700	9.200	12.000
Arnhem	4.900	5.800	6.100	600	1.000	700
Breda	7.200	7.500	7.600	700	1.500	800
Delft	12.700	12.900	15.000	1.000	800	1.300
Den Haag	14.300	14.100	15.000	1.000	2.600 *	800
Deventer	1.700	1.500	1.600	0	200	200
Ede	2.400	2.500	2.300	-100	0	0
Eindhoven	10.200	10.800	11.900	1.400	2.200	2.100
Enschede	9.800	9.500	10.200	600	600	500
Groningen	32.300	33.300	35.600	1.400	2.300	1.900
Leeuwarden	6.500	6.800	7.000	400	100	0
Leiden	12.200	12.600	13.900	1.800	1.900	2.000
Maastricht	11.100	11.000	14.900	800	1.500	300
Nijmegen	16.400	17.100	18.900	2.900	3.800	2.700
Rotterdam	21.500	21.500	24.200	2.300	3.300	4.800
's-Hertogenbosch	2.700	2.600	2.800	700	1.400	800
Tilburg	11.500	11.700	12.400	900	1.100	800
Utrecht	27.300	29.200	30.800	8.700	9.200	5.100
Wageningen	6.300	6.600	7.100	500	200	100
Zwolle	3.500	3.500	3.700	1.000	1.600	1.200

\* Het veldwerk heeft in collegejaar '14-'15 voor Den Haag in december plaatsgevonden

Het is moeilijk om toevoegingen aan de woningvoorraad onder te verdelen in een deel regulier en een deel studentenhuisvesting. Wel heb ik gegevens die

uit het actieplan studentenhuisvesting 2003–2010 en het landelijk actieplan studentenhuisvesting 2011–2016 voortkomen.

In het actieplan studentenhuisvesting 2003–2010 is de ambitie opgenomen van de in Kences deelnemende corporaties om voor 2010 12.000 eenheden studentenhuisvesting aan de bestaande voorraad toe te voegen. De uitvoering hiervan is voortvarend ter hand genomen. Uiteindelijk zijn er door de Kencesleden 16.800 eenheden studentenhuisvesting gerealiseerd en zaten er destijds nog 2.000 extra eenheden in het vat.

Ten aanzien van de doelstelling uit het Landelijk actieplan studentenhuisvesting 2011–2016 van het realiseren van studenteneenheden door studentenhuisvesters (verenigd in Kences) heb ik u in de voortgangsrapportage van september 2015 (Kamerstuk 33 104, nr. 10) gemeld dat de realisatie van extra eenheden naar verwachting uitkomt op 17.708. Dit is exclusief de 9.142 in voorbereiding zijnde eenheden. Daarnaast bouwden ook private partijen en andere woningbouwcorporaties studentenwoningen. Uit cijfers van 2015 blijkt dat naar verwachting het totaal aantal opgeleverde (10.663) en in aanbouw zijnde (1.921) eenheden van de niet-Kencesleden uitkomt op 12.584.

Ik beschik niet over de raming van de bouwproductie van studenteneenheden per stad. Wel probeer ik om hier meer inzicht in te krijgen. Zo ben ik samen met OCW reeds in gesprek met verschillende kennisinstellingen, Kences en de VSNU om meer inzicht te krijgen in de specifieke opgave die er ligt voor de huisvesting van internationale studenten en hoe alle partijen hier gezamenlijk iets aan kunnen doen. Daarbij zet ik in op het bevorderen van de afstemming tussen kennisinstellingen, gemeenten en studentenhuisvesters, met als doel dat alle partijen van elkaars ambities op de hoogte zijn en dat partijen deze ambities kunnen vertalen naar wat er in de praktijk nodig is ten aanzien van huisvesting.

Vraag 5

Welke mogelijkheden hebben gemeenten nu om huisjesmelkers aan te pakken?

Antwoord 5

Diverse gemeenten hebben gemeentelijke huurteams ingesteld waarbij huurders terecht kunnen bij problemen met de woning of met de verhuurder en die huurders de weg wijzen naar de Huurcommissie of rechter. Gemeenten geven ook voorlichting, evenals belangenorganisaties van huurders en studenten.

Wanneer een verhuurder niet alleen een (te) hoge huur vraagt, maar de huurder ook intimideert of bedreigt is het strafrecht van toepassing en kan een huurder de politie inschakelen.

Bij overbewoning, slechte brandveiligheid, ongeoorloofde verkamering en dergelijke kan de gemeente daarnaast bestuursrechtelijk ingrijpen op grond van Huisvestingswet, bestemmingsplan of Bouwbesluit.

Vraag 6

Bent u bereid om op het verzoek van de wethouders van de studentensteden in te gaan en hen meer bevoegdheden te geven om ongewenst gedrag van huisjesmelkers aan te pakken? Zo ja welke mogelijkheden bovenop de bestaande mogelijkheden wilt u hen geven? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 6

Uiteraard ben ik bereid om met de wethouders in overleg te gaan over dit thema. In dit overleg kan bepaald worden of en welke mogelijkheden bovenop de bestaande mogelijkheden wenselijk en haalbaar zijn.

Vraag 7

Bent u bereid deze vragen te beantwoorden voor het wetgevingsoverleg wonen en ruimtelijke ordening?

Antwoord 7

Ja