

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

3160

Vragen van het lid **Paulus Jansen** (SP) aan de minister voor Wonen en Rijksdienst over *de huurprijzen van studentenkamers* (ingezonden 22 juli 2013).

Antwoord van minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst) (ontvangen 9 september 2013)

Vraag 1

Heeft u kennis genomen van het onderzoek van Savills naar de huurprijzen van studentenkamers?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Worden de uitkomsten bevestigd door Nederlands onderzoek? Zo nee, wat is de bandbreedte van de uitkomsten tussen de diverse onderzoeken?

Antwoord 2

Voor zover bekend, rapporteert geen erkend wetenschappelijk onderzoeksinstituut (zoals bijvoorbeeld het CBS) over de ontwikkeling van de huurprijzen van studentenkamers.

Het onderzoek van Savills naar huurprijzen van studentenkamers is niet door Savills zelf uitgevoerd. Het is gebaseerd op Nederlands onderzoek door Kamernet.nl op een databestand van nieuw aangeboden kamers in 2012. Belangrijke kanttekening bij deze cijfers is dat deze niet het volledige aanbod van studentenkamers in Nederland beschrijven, maar slechts het (bij Kamernet.nl) geadverteerde aanbod. Bovendien blijkt het ook om kamers voor andere doelgroepen dan studenten te gaan. De huurprijs wordt veelal aangegeven inclusief de bijkomende kosten als gas, elektra, water en stoffering (servicekosten). De aanbieders zijn in het algemeen particuliere verhuurders, die gemiddeld vaak een hogere huur vragen dan de sociale verhuurders van studentenkamers. Nu het bij dit onderzoek ontbreekt aan een adequate onderzoeksverantwoording, kunnen deze gegevens niet goed op waarde worden geschat en daarmee is vergelijking met ander onderzoek niet opportuun.

¹ Parool, 17 juli 2013, «Duurste kamers in Amsterdam»

Vraag 3

Heeft u inzicht in de ontwikkeling van de vierkantemeterprijs voor studentenkamers in de studentensteden? Klopt onze conclusie dat de gemiddelde huurprijs in Amsterdam inmiddels circa € 30 per vierkantemeter bedraagt, vier keer zoveel als de gemiddelde vierkantemeterprijs bij sociale huurwoningen?

Antwoord 3

Vanwege het ontbreken van valide en betrouwbaar onderzoek over huurprijzen voor studentenkamers en de ontwikkeling daarvan (zie ook antwoord 2), is er geen inzicht in de hoogte en ontwikkeling van de vierkante meterprijs.

Vraag 4

Is het mogelijk om dergelijke extreme huurprijzen te vragen binnen de wettelijke huurprijsbescherming voor onzelfstandige woonruimte? Zo ja, rechtvaardigt dit de conclusie dat deze huurprijsbescherming zijn naam niet waard is? Wat gaat u daaraan doen?

Antwoord 4

In het huurprijzenrecht voor woonruimte geldt in beginsel contractvrijheid; de verhuurder en huurder mogen elke huurprijs die hun goeddunkt overeenkomen.

Met behulp van het woningwaarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimte (puntenstelsel) kan een huurder uitrekenen wat de maximale kale huurprijs voor zijn kamer is.

Wanneer de huurder meent dat hij teveel huur betaalt, kan hij de huurprijs op twee manieren via de huurcommissie verlagen:

- door binnen de eerste zes maanden van de huurovereenkomst bij de huurcommissie om verlaging van de aanvangshuurprijs te vragen;
- als de eerste zes maanden van de huurovereenkomst reeds zijn verstreken, kan de huurder een huurverlagingsvoorstel aan de verhuurder doen. In dat geval werkt de huurverlaging niet terug tot de ingangsdatum van de huurovereenkomst, maar gaat de huurverlaging later in. Voorstellen tot huurprijswijziging (verhoging en verlaging) voor woonruimten dienen namelijk minimaal twee maanden voor de voorgestelde ingangsdatum bij de wederpartij te worden ingediend. Als de verhuurder niet het met huurverlagingsvoorstel instemt, kan de huurder het huurverlagingsvoorstel aan de huurcommissie voorleggen.

Voor huurders van kamers geldt dus huurprijsbescherming.

Op het gebied van studentenhuisvesting is een Landelijk Actieplan Studenthuisvesting opgesteld. In mijn brief van 5 juni 2013 (Kamerstukken II, 2012/13, 33 104, nr. 4) heb ik u geïnformeerd over de stand van zaken van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) 2011–2016. Het plan kent een tweeledige doelstelling:

- a) het vergroten van het landelijk aanbod studentenhuisvesting met 16.000 studenteneenheden in de periode 2012–2016 en;
- b) het bevorderen van betere samenwerking tussen betrokken partijen om op lokaal niveau tot een goede en tijdige invulling van het tekort aan studentenhuisvesting te komen.

Daarmee wordt beoogd dat de woningmarkt voor studenten in de komende jaren meer in balans komt, wat naar verwachting ook een matigend effect zal hebben op de huurprijsontwikkeling.