

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

2339

Vragen van de leden **Monasch** en **Mohandis** (beiden PvdA) aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over *te dure studentenkamers* (ingezonden 1 mei 2015).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst) (ontvangen 22 mei 2015).

Vraag 1

Kent u het bericht en de rapportage van het Landelijke Studentenvakbond (LSVb) over de prijs van studentenkamers?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Wat vindt u van de uitkomsten? Bent u ontstemd over het feit dat een groot deel van de studentenkamers voor te hoge huren wordt verhuurd? Kunt u dit toelichten? Welke financiële gevolgen heeft dit voor studenten?

Antwoord 2

De uitkomsten van het LSVb-onderzoek onderstrepen mijn nadrukkelijke aandacht voor de betaalbaarheid van studentenwoningen. Binnen het Landelijk Platform Studentenhuisvesting, dat opgericht is in het kader van het LAS (Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting), staat betaalbaarheid hoog op de agenda. In het AO Studentenhuisvesting op 19 november 2014² heb ik toegezegd om de betaalbaarheid in jaarlijkse monitor te laten zien. Vanaf 2015 wordt in de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting betaalbaarheid als reguliere meetindicator opgenomen om beter inzicht te krijgen in de betaalbaarheidproblematiek voor studenten.

Vraag 3

Welke mogelijkheden ziet u om deze misstanden te helpen voorkomen? Ziet u mogelijkheden om via aangescherpte wetgeving notoire huisjesmelkers die teveel vragen voor studentenkamers steviger aan te pakken? Kunt u dit toelichten?

¹ <http://www.lsvb.nl/actueel/persbericht/prijs-studentenkamers-veel-te-hoog>

² Tweede Kamer, vergaderjaar 2014–2015, 29 453, nr. 365

Antwoord 3

In het huurprijzenrecht voor woonruimte geldt in beginsel contractvrijheid; de verhuurder en huurder mogen elke huurprijs die hun goedgevondt, overeenkomen. Ik zie geen aanleiding om dit beginsel van contractvrijheid in het huurprijzenrecht te verlaten.

Op de website van de Huurcommissie³ staat informatie over de verschillende procedures en een aantal instrumenten die huurders en verhuurders kunnen gebruiken. Er is een huurprijs-check voor zelfstandige woningen en een voor onzelfstandige woonruimten. Met behulp van dit instrument kan een schatting worden gemaakt van het puntenaantal en de maximale huurprijs van de woonruimte. Wanneer de huurder meent dat hij teveel huur betaalt, kan hij in gesprek treden met verhuurder. Wanneer ze samen niet tot een vergelijk kunnen komen, kan een procedure bij de Huurcommissie gestart worden.

De Huurcommissie is er voor geschillen bij huurwoningen in het gereguleerde segment, voor zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimten. Echter voor de toetsing van de aanvangshuur van zelfstandige woningen, kan de te toetsen huurprijs in de huurovereenkomst hoger zijn dan de grens van het gereguleerde segment. Het verzoek aan de Huurcommissie om de aanvangshuur te toetsen, moet dan wel binnen zes maanden na het ingaan van de huurovereenkomst zijn ingediend. Onzelfstandige woningen (kamers) behoren per definitie tot het gereguleerde segment, omdat de liberalisatieregeling alleen voor zelfstandige woningen geldt.

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 met het huurverlagingsvoorstel instemt, kan de huurder het huurverlagingsvoorstel aan de Huurcommissie voorleggen. Voor huurders van studentenwoningen en studentenkamers geldt dus huurprijbsbescherming.

Om het inzicht in de eigen situatie van huurders en verhuurders te vergroten, zijn sinds 1 januari 2010 de uitspraken van de Huurcommissie opgenomen in een openbaar register. In dit register kunnen de uitspraken onder meer geselecteerd worden op zelfstandige of onzelfstandige woonruimte.

Vraag 4

Kunt u aangeven in welke mate studenten gebruik maken van hun recht om via huurteams of de huurcommissie de te hoge huurprijs opnieuw te laten vaststellen en kunt u toelichten welke – eventuele – belemmeringen er zijn bij studenten om van deze diensten gebruik te maken?

Antwoord 4

De Huurcommissie weet niet of een verzoeker voor het opnieuw laten vaststellen of verlaging van de huurprijs een student is of niet.

Uit het Jaarverslag 2014 van de Huurcommissie blijkt dat er in totaal, dus niet specifiek studenten, 1.284 verzoeken zijn binnengekomen bij de Huurcommissie om de aanvangshuur de toetsen (art. 249 BW) en 467 verzoeken met het voorstel om op grond van punten de huur te verlagen (art. 254 BW).

De Huurcommissie is een laagdrempelig onpartijdig instituut waar huurders en verhuurders terecht kunnen als zij samen niet tot een oplossing van hun huurprijsgeschil komen. Gelet op het laagdrempelige karakter zie ik geen belemmeringen om gebruik te maken van de diensten van de Huurcommissie.

Vraag 5

Kunt u aangeven in welke mate de doelstellingen van het actieplan Studentenhuisvesting gehaald zullen worden en of ze afdoende zijn om het aanbod zodanig te vergroten dat dit misbruik van schaarste door huisjesmelkers kan worden teruggedrongen?

³ www.huurcommissie.nl

Antwoord 5

Met doelstellingen van het Landelijk Actieplan Studenthuisvesting 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. In de voortgangsbrief van 17 juli 2014 heb ik uw Kamer geïnformeerd over de status van de doelstellingen uit het actieplan. In die brief heb ik opgenomen dat in de periode 2011–2014 8.094 eenheden zijn opgeleverd, 3.813 eenheden in aanbouw zijn en 4.395 eenheden in voorbereiding. Het totaal aantal naar verwachting te realiseren eenheden in de periode 2011–2016 komt uit op 16.302. Vóór de zomer informeer ik uw Kamer over de voortgang en het vervolg van het Landelijk Actieplan Studenthuisvesting en over de gerealiseerde aantallen in de periode tot medio 2015.