

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

314

Vragen van het lid **Peter de Groot** (VVD) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het bericht «Nieuwe huurregels kunnen studenten hun woning kosten»* (ingezonden 13 september 2024).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 18 oktober 2024).

Vraag 1

Bent u bekend met het artikel «Nieuwe huurregels kunnen studenten hun woning kosten»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Herkent u het in het artikel geschetste beeld dat veel studenten hun onderdak verliezen als gevolg van de Wet betaalbare huur? Waarom wel of waarom niet?

Antwoord 2

Ik herken de berichtgeving in de media over tijdelijke contracten van studenten die niet verlengd worden en neem deze signalen serieus. Het is echter nog niet te zeggen voor hoeveel studenten dit de afgelopen periode geldt en evenmin of dit het gevolg is van de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur. Een verhuurder die overweegt om een tijdelijk huurcontract wel of niet te verlengen weegt immers meer mee dan enkel de Wet betaalbare huur (te denken valt aan de gestegen rente, de fiscaliteit of andere maatregelen binnen het huurdomain, zoals de Wet vaste huurcontracten). Ik wil hierbij wel benadrukken dat de mogelijkheden om een lopend contract voor onbepaalde tijd te beëindigen door dwingend huurrecht zijn beperkt. Een verhuurder kan een dergelijk contract niet beëindigen om het pand uit te ponden.

¹ NRC, 11 september 2024, «Nieuwe huurregels kunnen studenten hun woning kosten» (<https://www.nrc.nl/nieuws/2024/09/10/nieuwe-huurregels-kunnen-studenten-hun-woning-kosten-a4865202>).

Vraag 3

Kunt u uiteenzetten welk onderdeel van de Wet betaalbare huur specifiek de situatie creëert dat studenten die gezamenlijk in een huurhuis wonen nu op straat komen te staan?

Antwoord 3

De verhuur van studentenkamers is reeds sinds 1979 gereguleerd. Dit houdt in dat ook vóór de komst van de Wet betaalbare huur al maximale huurprijzen golden op grond van het Woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woningen (WWSO). Om de verhuur van studentenkamers aantrekkelijker te maken, heeft de Wet betaalbare huur en de onderliggende regelgeving het WWSO gemoderniseerd, onder meer door de maximale huurprijzen van het WWSO met 25% te verhogen. Als gevolg hiervan kan de verhuur van (studenten)kamers juist beter uit dan voorheen. Kences, studenten en andere belangenbehartigers (waaronder verhuurders) zijn overigens ook betrokken geweest bij de herziening van dit puntensysteem voor kamers. Zoals ik in mijn antwoord op vraag 2 heb uiteengezet, kan niet zonder meer gesteld worden dat een beslissing van een verhuurder om een tijdelijk contract niet te verlengen is veroorzaakt door de Wet betaalbare huur. Naast de gestegen rente en de fiscaliteit is het ook goed mogelijk dat een verhuurder ervoor kiest om een contract niet te verlengen door de Wet vaste huurcontracten. Het lid De Groot verwijst in zijn vraagstelling specifiek naar studenten die gezamenlijk in een huurhuis wonen. Naar ik vermoed wordt daarmee bedoeld op studenten die contractuele medehuur plegen, bijvoorbeeld in de vorm van een groepscontract. Voor deze situaties heeft de Wet betaalbare huur slechts verduidelijkt dat indien sprake is van feitelijke kamerverhuur, zoals bij meerdere studenten die samenwonen, dat de maximale huurprijzen op grond van het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimten (WWSO) van toepassing zijn. Met dit onderdeel van de wet is dus gewaarborgd dat het juiste puntenstelsel wordt toegepast. Zo is het voor huurders en verhuurders duidelijk dat een groep studenten met een gezamenlijk contract zoals een groepscontract nog steeds recht heeft op een maximale huurprijs op grond van het WWSO. Het is mogelijk dat deze verduidelijking ervoor gezorgd heeft dat verhuurders zijn gaan controleren wat de maximale huurprijs dient te zijn voor de verhuurde kamers op basis van het nieuwe WWSO. Daar waar de huurprijs eerst boven het reeds geldende maximum op basis van het WWSO lag, kan het zijn dat een verhuurder nu de huur moet verlagen, ondanks de met 25% verhoogde WWSO-huurprijzen. Dit kan een reden zijn voor verhuurders om de woning te verkopen.

Vraag 4

In hoeveel gevallen zijn studenten op straat komen te staan sinds het ingaan van de Wet betaalbare huur? Kunt u dit met cijfers toelichten?

Antwoord 4

Er zijn geen cijfers beschikbaar over het aantal studenten waarvan een aflopend tijdelijk contract niet verlengd is sinds het ingaan van de Wet betaalbare huur per 1 juli 2024. Het Kadaster houdt wel bij hoeveel woningen verkocht worden, maar biedt verder geen inzicht in de mogelijke huursituatie.

Vraag 5

Ziet u een verband tussen het aantal studenten dat op straat is komen te staan en de cijfers van het Kadaster over woningverkoop? Indien dit verband er is, bent u het er dan mee eens dat uitzettingen worden gedaan omdat verhuren niet loont en de woning om die reden wordt verkocht? Waarom wel of waarom niet?

Antwoord 5

Aangezien er geen cijfers beschikbaar zijn over het aantal studenten waarvan een aflopend tijdelijk contract niet verlengd is, is het niet mogelijk een dergelijk verband te schetsen. Ondanks dat er geen verband gemaakt kan worden, is het natuurlijk mogelijk dat een verhuurder bij een aflopend tijdelijk contract besluit om uit te ponden. Deze beslissing kan ingegeven zijn vanuit verschillende beweegredenen, zoals ik in mijn antwoord op vraag 2 heb toegelicht. Wel blijft het van belang om hierbij mee te wegen dat de Wet betaalbare huur en de onderliggende regelgeving de puntprijzen van het

WWSO verhoogd heeft met 25%, waardoor de verhuur in overeenstemming met het WWSO van studentenkamers voor verhuurders juist aantrekkelijker is geworden dan voorheen.

Vraag 6

Welke mogelijkheden heeft u om studenten te helpen die gedupeerd worden door de Wet betaalbare huur?

Antwoord 6

Het staat een verhuurder vrij om een tijdelijk huurcontract niet te verlengen. In een dergelijk geval bestaan dan ook geen mogelijkheden om deze studenten bij te staan. Huurders met een dergelijk contract wisten ook dat de mogelijkheid bestond dat een tijdelijk contract niet verlengd zou worden. Huurders met een contract voor onbepaalde tijd zijn echter wel beschermd tegen opzegging. Daar waar huurders onder druk worden gezet om ondanks deze bescherming hun huis te verlaten², kunnen zij zich tot het lokale gemeentelijk meldpunt Goed verhuurderschap richten. Een gemeente die constateert dat sprake is van intimidatie kan hiertegen optreden.

Vraag 7

Welke maatregelen gaat u nemen om dit negatieve effect, dat een gevolg is van de Wet betaalbare huur, weg te nemen?

Antwoord 7

Zoals ik in mijn antwoord op vraag 2 heb toegelicht, valt nog niet te zeggen in hoeverre het niet verlengen van een contract (deels of gedeeltelijk) toe te wijzen is aan de Wet betaalbare huur. Ook is geen inzicht in de hoeveelheid gevallen waarbij een tijdelijk contract niet is verlengd sinds de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur.

Zoals toegezegd monitor ik de effecten van de Wet betaalbare huur nauwgezet. Daarbij hecht ik er wel belang aan om aan te geven dat het van belang is om de Wet betaalbare huur na diens inwerkingtreding te laten landen in de woningmarkt alvorens te bezien welke mogelijke negatieve effecten optreden en hoe de wet verbeterd kan worden. Zonder een goed inzicht in data valt immers niet goed in te schatten wat de effecten zijn en evenmin of sprake is van een tijdelijk of een blijvend effect.

Om voor voldoende woningen voor studenten te zorgen moeten we sneller en meer bouwen en bestaande gebouwen beter benutten. Het kabinet wil dit doen door efficiëntere processen en procedures en het verminderen van belemmeringen voor woningbouw. Met de wet Versterking regie volkshuisvesting maken we afspraken hierover afdwingbaar, ook voor specifieke doelgroepen, zoals studenten. Voor de ondersteuning van de bouw van deze woningen is in totaal € 5 miljard beschikbaar gesteld tot en met 2029. Om de business case voor investeringen in nieuwbouw en bestaande bouw verder te verbeteren verlagen we de overdrachtsbelasting per 1 januari 2026 naar 8%. Ook verhogen we de maximale renteaftrek in de vennootschapsbelasting van 20% naar 25% van de gecorrigeerde winst (EBITDA) en willen we de belastingdruk op het verhuren van woningen voor particuliere verhuurders in box 3 beter laten aansluiten bij het werkelijke rendement dat momenteel in deze sector wordt verdiend. Tot slot werken we aan een tegenbewijsregeling voor box 3, naar aanleiding van de arresten van de Hoge Raad van 6 en 14 juni 2024. Hierdoor krijgen beleggers de mogelijkheid om het werkelijk rendement aan te tonen aan de Belastingdienst.

Vraag 8

Op welke manier monitort u de verdere negatieve effecten van de Wet betaalbare huur, naast de effecten voor studenten? Kunt u dit toelichten?

Antwoord 8

Ik houd nauwkeurig in de gaten welke effecten de Wet betaalbare huur in de praktijk heeft, in het specifiek de ontwikkeling van de huurvoorraad, zowel qua omvang van de voorraad als de betaalbaarheid daarvan. Periodiek komt data beschikbaar op basis waarvan kan worden bezien wat de effecten van de

² «Huurders ervaren meer intimidatie door verhuurder» (de Volkskrant, 23 september 2024).

wet zijn, zoals data van het Kadaster over aan- en verkopen van beleggers op de woningmarkt. Ik zal uw Kamer hierover ook periodiek informeren. Ook ontvangt uw Kamer binnenkort een brief waarin ik uiteenzet hoe de monitoring van de wet eruit zal zien en hoe ik uw Kamer hierover regulier zal informeren.

Vraag 9

Kunt u deze vragen één voor één beantwoorden?

Antwoord 9

Ja.