

AH 2417
2021Z05192

Mededeling van minister Ollongren (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 20 april 2021)

Vraag 1

Kent u het bericht 'Studenten in de stress door tijdelijk huurcontract'? 1)

Antwoord vraag 1

Ja.

Vraag 2 en 9

Wat is uw reactie op huurders, waaronder veel studenten, die zich zorgen maken over het feit dat ze (telkens) een tijdelijk huurcontract hebben? Deelt u de mening dat een kwalitatieve en betaalbare woning een essentiële voorwaarde is voor studenten om hun studie op een goede manier te kunnen volgen en afronden? Zo nee, waarom niet?

Hoe beoordeelt u het feit dat verhuurders nu al de mogelijkheid hebben om via zogenoemde campuscontracten een tijdelijke huurovereenkomst voor meerdere jaren kunnen aanbieden, maar dat zij hier, blijkens het onderzoek van onderzoeker Huisman, kennelijk weinig gebruik van maken?

Antwoord vraag 2 en 9

Ik vind het van belang dat iedereen prettig, zorgeloos en betaalbaar kan wonen. Dat geldt voor studenten niet anders.

Er worden verschillende huurcontracten aangeboden aan studenten. Hierbij valt ook te denken aan contracten van aard naar korte duur waarbij de (internationale) studenten geen huur(prijs)bescherming en duidelijkheid over de duur van het verblijf genieten. Met de Wet doorstroming huurmarkt 2015 zijn naast contracten voor specifieke doelgroepen zoals grote gezinnen, promovendi en jongeren ook generieke tijdelijke contracten van maximaal 2 jaar voor zelfstandige woningen en maximaal 5 jaar voor onzelfstandige woningen (kamers) geïntroduceerd. De

achterliggende reden hierbij was niet alleen de doorstroming en flexibiliteit te bevorderen maar ook om huurders, waaronder (internationale)studenten, een alternatief te bieden ten opzichte van de contracten naar aard van korte duur. Met deze tijdelijke contracten hebben huurders wel huurprijsbescherming, zowel op de aanvangshuurprijs als de huurverhogingen.

Ondanks dat ik van mening ben dat tijdelijke verhuur niet de norm mag worden, kan ik mij voorstellen dat er situaties zijn waarin dit een passende oplossing biedt. Denk hierbij bijvoorbeeld aan spoedzoekers die direct een woning nodig hebben na een scheiding. Voor wat betreft de huisvesting van studenten in studentencomplexen of zogenoemde campuscomplexen ligt een huurcontract voor onbepaalde tijd niet in de rede. De woning moet immers weer vrijkomen voor een nieuwe student als de studie is beëindigd. Voor wat betreft het door verhuurders afsluiten van tijdelijke huurcontracten bij studenten, kom ik terug bij de antwoorden die zien op de evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 (vraag 3, 4, 8 en 12).

Vraag 5

Bij hoeveel procent van de meldingen/klachten bij (stedelijke) huurteams en bij de Huurcommissie gaat over zaken waarbij een tijdelijk huurcontract aan de orde is?

Antwoord vraag 5

Een aantal huurteams wordt betrokken bij de genoemde evaluatie. Hierdoor moet duidelijk worden of en in welke mate er klachten zijn over het gebruik van tijdelijke huurcontracten. Aangezien de Huurcommissie mij heeft laten weten dat zij geen cijfers bijhouden of geschillen gaan over reguliere of tijdelijke huurcontracten heb ik naast een aantal huurteams ook de Woonbond betrokken in de evaluatie om een goed beeld te krijgen over eventueel oneigenlijk gebruik van tijdelijke contracten.

Vraag 6

Kunt u in een tabel aangeven hoeveel studentenwoningen er de afgelopen tien jaar beschikbaar waren? Kunt u ook in een tabel aangeven hoeveel tekort er aan

studentenwoningen was in de afgelopen tien jaar?

Antwoord vraag 6

Aangezien ik Kences jaarlijks in de gelegenheid stel om de kennis over de situatie op de woningmarkt voor studenten op peil te houden, heb ik uw vragen zes en zeven aan hen voorgelegd. Kences heeft zich in hun antwoorden gebaseerd op de verschillende edities van de Landelijke monitor studentenhuisvesting waarin dit jaar voor het eerst een tekort aan wooneenheden is uitgedrukt in een getal. Volgens Kences is een studentenwoning als zodanig een lastig begrip: studenten wonen op kamers, in éénkamerwoningen en méér-kamerwoningen, waarbij we over het algemeen aanhouden dat de méér-kamerwoningen 'gewone' woningen zijn. Dit zijn woningen die niet specifiek voor studenten zijn en ook niet altijd door studenten worden bewoond. Het aandeel studenten in een 'gewone' woning is gestegen van 20% naar 25% in acht jaar tijd.

Kences geeft aan dat het aantal uitwonende studenten (inclusief internationale studenten) die wonen in een studiestad in de afgelopen acht jaar met 25% is toegenomen. Van 210.000 in 2012 naar 261.500 in 2020. Dit is een goede indicator voor de groei van het aantal studentenwoningen aangezien die studenten niet thuis wonen maar op zichzelf. Het tekort is in 2020 volgens Kences 22.000 wooneenheden¹.

Vraag 7

Kunt u in een tabel aangeven hoe de prijs van een gemiddelde studentenwoning zich de afgelopen tien jaar heeft ontwikkeld?

Antwoord vraag 7

Gelet op de onduidelijke definitie van een studentenwoning en de verschuivingen binnen de woningmarkt in de afgelopen jaren (groter gebruik van één- en meer-kamerwoningen) is volgens Kences niet met een tabel aan te geven hoe de prijs van studentenwoningen zich heeft ontwikkeld. In de monitor studentenhuisvesting wordt wel de woonquote gevolgd. Van de vergelijkbare deelonderzoeken betaalbaarheid is hieronder een tabel opgenomen die is terug te vinden in de landelijke monitor studentenhuisvesting 2020².

¹ [Landelijke monitor studentenhuisvesting - Kences](#)

² [Landelijke monitor studentenhuisvesting 2020 - Kences](#)

Tabel 4.2: Ontwikkeling gemiddelde woonquote (definitie MS, gecorrigeerd voor inflatie) van uitwonende studenten naar type woonruimte, collegejaren '17-'18 tot en met '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student betaalbaarheid 2018, 2019 en 2020')

	'17-'18	'18-'19	'19-'20
Kamers met gedeelde voorzieningen	43%	38%	39%
Eénkamerwoningen	54%	47%	48%
Meerkamerwoningen	60%	55%	55%
Totaal uitwonenden	49%	43%	44%

Vraag 10

Kunt u een actuele stand van zaken geven over de achterstanden bij de Huurcommissie? Kunt u ook de actuele stand van zaken van de gevolgen van covid-19 op het werk van de Huurcommissie geven?

Antwoord vraag 10

Door de maatregelen tegen de verspreiding van het coronavirus heeft de Huurcommissie vorig jaar tijdelijk de zittingen en onderzoeken ter plaatse stil moeten leggen. Het werd daardoor moeilijk voor de Huurcommissie om zaken af te handelen. Daarom heeft de Huurcommissie zich erop gericht om zo veel mogelijk zaken voor te bereiden voor behandeling op zitting. Dit heeft ervoor gezorgd dat de werkvoorraad bij de Huurcommissie eind vorig jaar is opgelopen tot circa 10.500 zaken.

Vraag 11

Deelt u de mening dat het juist ook voor mensen met een tijdelijke huurovereenkomst van groot belang is dat zij, wanneer ze een geschil aan de Huurcommissie willen voorleggen, op korte termijn een uitspraak kunnen verwachten? Zo nee, waarom niet? Zo ja, hoe gaat u dit concreet bewerkstelligen?

Antwoord vraag 11

De Huurcommissie speelt voor huurders en verhuurders een belangrijke rol als onafhankelijke geschillenbeslechter. Het is van belang dat geschillen tijdig worden behandeld, zodat huurder en verhuurder weten waar zij aan toe zijn. Dat geldt ook voor huurders met een tijdelijk huurcontract. Om deze achterstanden weg te kunnen werken heeft de Huurcommissie afgelopen jaar, samen met mijn

ministerie, het actieplan Aanpak achterstanden opgesteld³. In dit actieplan beschrijft de Huurcommissie de maatregelen die zij neemt om het werkproces waar mogelijk te versnellen, zoals het stroomlijnen van het intakeproces voor nieuwe verzoeken en het toepassen van schriftelijke uitspraken bij zaken waar geen twijfel over de uitkomst bestaat.

Ik zie erop toe dat de Huurcommissie door toepassing van het actieplan de achterstanden wegwerkt tot een reguliere werkvoorraad. In mei informeer ik uw Kamer met het jaarverslag van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de werkzaamheden van de Huurcommissie in 2020. Daarnaast zal ik uw Kamer zoals eerder toegezegd vóór de zomer informeren over de voortgang van actieplan en het effect daarvan op de werkvoorraad van de Huurcommissie.

Vraag 3, 4, 8 en 12

Kunt u aangeven hoeveel procent (bij benadering) van de huurovereenkomsten op dit moment tijdelijk is en hoeveel procent een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd betreft? Kunt u dit per woningmarktregio uitsplitsen?

Kunt u specifiek voor studentenkamers aangeven hoeveel procent (bij benadering) een tijdelijke huurovereenkomst betreft? Kunt u dit per studentenstad uitsplitsen?

Hoeveel extra huurwoningen zijn er door de Wet doorstroming huurmarkt (bij benadering) bij gekomen? Waar baseert u deze gegevens op?

Wanneer kan de Kamer de evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt tegemoetzien? Bent u bereid om de Wet zo aan te passen dat ongewenste excessen - zoals onder andere beschreven in het genoemde artikel - worden tegen gegaan?

Antwoord vraag 3, 4, 8 en 12

Op dit moment wordt deze Wet doorstroming huurmarkt geëvalueerd om te zien of de wet heeft bijgedragen aan de flexibilisering van de huurmarkt en daarmee een positief effect heeft gehad op de doorstroming en het beschikbaar komen van

³ Kamerstuk 27926, nr.328

extra huurwoningen. Daarnaast wordt gekeken of doelgroepen profijt hebben gehad met de introductie van tijdelijke contracten en of er neveneffecten van de wet zijn te onderscheiden. Tot slot wordt onderzocht in welke mate er tijdelijke contracten in zijn algemeenheid worden afgesloten met daarbij een uitsplitsing naar schaarste en niet-schaarste gebieden.

Aangezien er destijds in de wet geen doelgroepencontract voor studenten is geïntroduceerd (er was al een mogelijkheid om campuscontracten af te sluiten voor studenten), wordt niet specifiek onderzocht hoeveel studenten met een tijdelijk contract wonen. Bij de evaluatie wordt wel gekeken of er generieke tijdelijke contracten voor studenten worden gebruikt en wordt gevraagd welke contractvorm voor studenten wenselijk zou zijn.

Eind volgende maand zal ik uw Kamer de uitkomsten van de evaluatie van de Wet doorstroming 2015 doen toekomen. Op basis van deze evaluatie zal vervolgens worden gezien of de doelstellingen van de wet zijn behaald en of de wet moet worden aangepast. Indien dit het geval is zal een nieuw kabinet u deze wetswijziging voorleggen.

Vraag 14

Kunt u deze vragen één voor één beantwoorden?

Antwoord vraag 14

De antwoorden zijn zoveel als mogelijk separaat beantwoord. Om dubbelingen te voorkomen heb ik een aantal vragen geclusterd beantwoord.

- 1) NRC, 29 maart 2021; <https://www.nrc.nl/nieuws/2021/03/29/stress-door-tijdelijk-huurcontract-a4037710>