

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2021-0000261981

Uw kenmerk

Datum 16 juni 2021
Betreft Beantwoording schriftelijke vragen over studentenwoningen
niet meetellen als sociale huurwoningen

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de schriftelijke vragen die zijn gesteld door het lid Beckerman (SP) over studentenwoningen niet meetellen als sociale huurwoningen. Deze vragen werden ingezonden op 3 mei 2021, met kenmerk 2021Z07339.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

Vraag 1

Kent u het bericht 'Horen studentenwoningen bij sociale huur? Nee zegt Aedes'?¹

Antwoord op vraag 1

Ja.

Vraag 2 en 5

Bent u het met Aedes eens dat studentenwoningen niet zouden moeten meetellen als sociale huurwoningen?

Bent u ermee bekend dat het college van B&W van Rotterdam nieuwbouw van studentenwoningen meetelt als sociale huurwoningen?²

Antwoord op vraag 2 en 5

Een sociale huurwoning is een huurwoning waarbij de kale huur bij aanvang van de huurovereenkomst niet hoger is dan de liberalisatiegrens (2021: €752,33 per maand). De kwaliteit van de woning bepaalt de maximale huurprijs. Door middel van een puntensysteem (het woningwaarderingstelsel) wordt de maximale huur voor een woning vastgesteld. Ik ben ermee bekend dat het college van B&W van Rotterdam nieuwbouw van zelfstandige studentenwoningen meetelt als sociale huurwoningen. Woningen die voldoen aan bovenstaande kenmerken en randvoorwaarden zijn volgens de definitie sociale huurwoningen, ook als ze worden verhuurd aan studenten. Daarom kunnen gemeenten studentenwoningen in hun monitoring meetellen als sociale huurwoningen, ook de gemeente Rotterdam. Desondanks acht ik het wenselijk en ligt het voor de hand om studentenwoningen als aparte categorie mee te tellen in de monitoring van de bouw van sociale huurwoningen en het los te bezien van de behoefte aan reguliere sociale huurwoningen.

Vraag 3

Kent u het bericht 'Sociale huurwoning? In zeker een kwart van de gemeenten wacht je meer dan 7 jaar'?³ Deelt u de mening dat de wachtlijsten van sociale huurwoningen niet afnemen wanneer gemeenten studentenwoningen optellen bij sociale huurwoningen?

Antwoord op vraag 3

¹ Dagblad010, 25 april 2021. 'Horen studentenwoningen bij sociale huur? Nee zegt Aedes' (<https://dagblad010.nl/Politiek/horen-studentenwoningen-bij-sociale-huur-nee-zegt-aedes>)

² College van B&W Rotterdam, 24 november 2020. 'Beantwoording van de schriftelijke vragen de raadsleden K. Jonker (SP), E. Büyükçifçi (NIDA), P.J.H.D. Verkoelen (50PLUS) en R.T.J. van der Velden (Partij voor de Dieren) over 'Laag aantal bouw sociale huurwoningen'.' (<https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/9457655/1/20bb16643>)

³ NOS, 24 april 2021. 'Sociale huurwoning? In zeker een kwart van de gemeenten wacht je meer dan 7 jaar' (<https://nos.nl/op3/artikel/2377995-sociale-huurwoning-in-zeker-een-kwart-van-de-gemeenten-wacht-je-meer-dan-7-jaar>)

De gemiddelde inschrijfduur bij toewijzing van studentenwoningen is in de regel een stuk korter dan die van (andere) sociale huurwoningen. Sociale studentenhuisevesters wijzen hun woningen vaak via een eigen, specifiek op studenten gericht, systeem toe en bovendien niet altijd op basis van inschrijfduur. De in het artikel aangehaalde wachttijd refereert aan verhuring van sociale huurwoningen, zonder studentenwoningen mee te tellen. Wanneer de woningtoewijzingen van studentenwoningen wel zouden worden meegeteld, daalt in veel gevallen de berekende inschrijfduur bij toewijzing.

Vraag 4

Kent u het bericht 'De oplossing voor het woningtekort is simpel: laat corporaties meer bouwen in het sociale segment'?⁴ Herkent u het door Richard Sitton, voorzitter van de raad van bestuur van Woonbron geschetste beeld dat Rotterdammers met een modaal of lager inkomen zoals leraren, zorgverleners, agenten, schoonmakers, bouwvakkers of taxichauffeurs bijna niet meer aan een huis komt?

Antwoord op vraag 4

De afgelopen periode heeft dit kabinet erop ingezet om de investeringscapaciteit van corporaties voor maatschappelijke opgaven op peil te houden. Het tarief van de verhuurderheffing is verlaagd en bovendien is er een korting op de verhuurderheffing voor nieuwbouw geïntroduceerd. Ik heb eind vorig jaar bestuurlijke afspraken met Aedes en de VNG gemaakt om tot 2025 de bouw van 150.000 betaalbare sociale huurwoningen te versnellen. Hiervoor heeft het kabinet ruim € 1,8 miljard aan heffingsverminderingen beschikbaar gesteld. Op lokaal niveau maken huurdersorganisaties, gemeenten en corporaties prestatieafspraken met elkaar om te bepalen waar corporaties zich de komende jaren voor inzetten.

Dit neemt niet weg dat ik het van groot belang vind om te bouwen naar behoefte, en er dus meer gebouwd moet worden in het sociale huursegment zolang de vraag veel groter is dan het aanbod. Corporaties moeten en kunnen in veel gevallen ook meer bouwen, mits gemeenten ze daartoe in staat stellen. Het is belangrijk dat er naast studentenwoningen ook sociale huurwoningen voor andere doelgroepen gebouwd worden, zodat iedereen prettig, zorgeloos en betaalbaar kan wonen.

Vraag 6 en 7

Kent u de Rotterdamse projecten Our Domain en Lee Towers beide gericht op studenten en werkende jongeren? Bent u ervan op de hoogte dat de kale huur van de 630 woonkamereenheden in Our Domain varieert van 590 euro (18 m²) tot 960 euro (50 m²) en dat huurders circa 250 euro aan servicekosten moeten gaan betalen?^{5,6} Bent u ervan op de hoogte dat de kale huur van de 880

⁴ AD, 31 oktober 2020. 'De oplossing voor het woningtekort is simpel: laat corporaties meer bouwen in het sociale segment' (<https://www.ad.nl/rotterdam/de-oplossing-voor-het-woningtekort-is-simpel-laat-corporaties-meer-bouwen-in-het-sociale-segment~af8c3f00/>)

⁵ <https://www.thisisourdomain.nl/en/rotterdam-blaak>

wooneenheden in de Lee Towers ver boven de liberalisatiegrens ligt?

Vindt u het terecht dat de Our Domain en Lee Towers woningen door de gemeente Rotterdam worden meegeteld als sociale huurwoningen?

Antwoord op vraag 6 en 7

Ik sta in goed contact met de gemeente Rotterdam en ken de Rotterdamse nieuwbouwprojecten Our Domain en Lee Towers op hoofdlijnen. Wat er precies wordt gebouwd en tegen welke huurprijs is een uitkomst van lokale mogelijkheden en keuzes, waar de gemeente Rotterdam in samenspraak met de betreffende ontwikkelaars over gaat. Als de woningen voldoen aan de kenmerken van sociale huurwoningen, zoals uiteengezet bij het antwoord op vraag 2 en 5, kunnen ze ook als zodanig worden meegeteld. Als dit niet het geval is, dan kunnen de woningen niet worden meegeteld als sociale huurwoningen.

Vraag 8 en 9

Bent u ermee bekend dat het Rotterdamse college zich ten doel stelt 900 sociale huurwoningen per jaar te bouwen? Bent u er voorts van op de hoogte dat de vier grote Rotterdamse woningcorporaties sinds 2018 slechts 305 sociale huurwoningen hebben gebouwd en opgeleverd? Vindt u dat er de afgelopen twee jaar in de sociale bouwsector in Rotterdam sprake is geweest van een wanverhouding tussen het aandeel van projectontwikkelaars en dat van de woningcorporaties?

Deelt u de mening dat op deze manier de wooncrisis alleen maar groter wordt? Bent u bereid met de gemeente Rotterdam in gesprek te gaan om wél te komen tot voldoende betaalbare/ sociale huurwoningen voor alle leeftijden?

Antwoord op vraag 8 en 9

Om corporaties in staat te stellen om voldoende sociale woningen te realiseren heb ik vorig jaar € 1,8 miljard uitgetrokken voor de heffingsvermindering nieuwbouw, waarvoor ook Rotterdamse corporaties aanvragen hebben gedaan. Bovendien heb ik in bestuurlijke afspraken met Aedes en de VNG vastgelegd dat corporaties de komende vijf jaar 150.000 nieuwe sociale huurwoningen zullen bouwen. De Taskforce nieuwbouw sociale huurwoningen helpt gemeenten en corporaties bij het realiseren van zoveel mogelijk van deze woningen.

Ik ben bekend met de voornemens en realisatie van sociale woningbouw in Rotterdam. De lokale partijen huurdersorganisaties, woningcorporaties en gemeenten kunnen prestatieafspraken maken over de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad, mede op basis van het gemeentelijk woonbeleid. In Rotterdam is dat vastgelegd in een Woonvisie 2030 en het Addendum Woonvisie 2030. Daarmee kan een gemeente sturen op een passende woningvoorraad en afspraken maken over de betaalbaarheid van de woningvoorraad en de door hen als doel gestelde aantallen te behalen.

⁶ <https://atta.nl/nieuwbouw/the-lee-towers-galvanistraat-huur/>

Vraag 10

Zijn er meer gemeenten die net als Rotterdam dit type studenten- en jongerenwoningen meetellen als sociale huurwoningen? Schaart u zich achter de oproep van Rotterdamse corporaties en Aedes om op bestuurlijk niveau een onderscheid te maken tussen studentenwoningen en reguliere sociale huurwoningen? Zo nee, waarom niet? Zo ja, welke stappen gaat u zetten?

Antwoord op vraag 10

Sommige gemeenten monitoren nieuwbouw van onzelfstandige sociale huurwoningen (zoals verzorgings- en studentenhuizen; kamers met gedeelde voorzieningen) en zelfstandige sociale huurwoningen (waaronder ook 'gewone' studentenwoningen) als aparte categorieën. Daardoor hebben zij een nauwkeuriger beeld dan wanneer ze het bij elkaar zouden optellen.

Het is belangrijk dat lokaal wordt gebouwd naar behoefte en dat de woningvoorraad aansluit bij de vraag naar verschillende type woningen. Daarom moedig ik gemeenten aan om dit onderscheid te maken zodat zij meer sturingsinformatie hebben. De beslissing over de wijze van monitoring door gemeenten wordt op lokaal gemaakt.