

Kences

Kences is in 1999 opgericht als kenniscentrum studentenhuisvesting en samenwerkingsverband van sociale studentenhuisvesters in Nederland. De bij Kences aangesloten negen deelnemers en vier partners huisvesten samen ongeveer 87.000 studenten¹. Het gaat hierbij om Nederlandse studenten, internationale diplomastudenten, studiepuntmobiele- en uitwisselingsstudenten.

Proces

Kences heeft om te beginnen een vraag over het proces.

Dit rondetafelgesprek wordt gehouden ter voorbereiding op het algemeen overleg van 6 juli a.s. Inmiddels heeft minister Blok in zijn brief aan de Tweede Kamer van 10 juni jl. echter laten weten dat, in afwijking van de eerdere planning, het rapport van het Interdepartementaal Beleidsonderzoek Sociale huur pas na het zomerreces aan de Tweede Kamer wordt aangeboden. De resultaten van dit onderzoek kunnen dus niet worden meegenomen in de beschouwingen, terwijl ze ons toch zeker relevant lijken. Welke plaats kan dit rapport nog innemen in de evaluatie van de verhuurderheffing?

Ook hebben wij uit de pers begrepen dat de coalitiepartijen het reeds in grote lijnen eens zijn over de begroting van volgend jaar en dus ook over de meerjarenbegroting van de jaren die daarop volgen. Betekent dit dat eventuele nieuwe inzichten voorlopig niet meer kunnen worden verwerkt in de (meerjaren)begroting?

Effecten van de verhuurderheffing

Het lijkt geen twijfel dat de verhuurderheffing voor een verlies aan investeringskracht bij zowel sociale als particuliere verhuurders heeft gezorgd, en ook voor druk op de betaalbaarheid van het wonen. Wanneer we inzoomen op studenten, blijkt dat deze een bijzondere plaats innemen binnen de effecten van de verhuurderheffing.

Investeringskracht en betaalbaarheid

De in Kences verenigde studentenhuisvesters hadden immers toegezegd in de periode 2011-2016 16.000 extra studenteneenheden te realiseren. Zoals uit de brief aan de Tweede Kamer van minister Blok van 10 september 2015 blijkt, is dat aantal ruimschoots overtroffen, namelijk met bijna 2.000 eenheden. Sinds 2013 geldt de verhuurderheffing, die er dus niet voor heeft gezorgd dat de toegezegde productie niet kon worden gehaald.

De betaalbaarheid van studentenhuisvesting is echter gedaald, de woonquote (woonlasten gedeeld door het inkomen) van studenten bedraagt inmiddels 55%¹. Deze (on)balans tussen productie en betaalbaarheid had evenwel nog veel onevenwichtiger kunnen uitpakken.

Huidige inrichting van de heffing

Al sinds de voorloper van de verhuurderheffing, de betaalbaarheidsheffing waarvan het wetsvoorstel in 2008 is ingetrokken, is er namelijk door de wetgever een verband gelegd tussen de huurtoeslag en de heffing. Aangezien een van de voorwaarden voor het ontvangen van huurtoeslag is dat de aanvrager zelfstandige woonruimte huurt, is het vanzelfsprekend dat onzelfstandige woonruimte buiten de heffing blijft.

Studenten zijn een belangrijke groep huurders van deze onzelfstandige woonruimte, zo niet de belangrijkste: 214.000 uitwonende studenten bewonen onzelfstandige woonruimte¹ en betalen dus een huur die niet wordt beïnvloed door de verhuurderheffing.

¹ Bron: Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2015 (ABF Research i.o.v. Kences/BZK).

Wetsvoorstellen

In zijn brief van 20 juni jl. doet minister Blok daarnaast op zes punten een wetsvoorstel tot wijziging van de verhuurderheffing. Een daarvan is gunstig voor de doorstroming uit studentenhuisvesting, namelijk de introductie van een heffingsvermindering voor woningen die in de periode 2017-2021 worden gebouwd en een huurprijs hebben onder de eerste aftoppingsgrens van de huurtoeslag.

Verwacht mag worden dat dit een gunstig effect heeft op de productie van starterswoningen, die op haar beurt de druk op studentenhuisvesting door starters - immers in veel steden het enige ruimschoots beschikbare betaalbare product - zal reduceren. De doorstroming is hier zoals gezegd mee gebaat, alsmede de enorme vraag naar starterswoningen².

Wat studentenhuisvesting betreft, is echter de precieze inrichting van de heffingsvermindering van belang: wordt bedoeld de heffing per woning of de heffing per verhuurder te verminderen? In het eerste geval wordt het aantrekkelijk om te investeren in goedkope woningen en blijft het aantrekkelijk om te investeren in onzelfstandige woonruimte, in het tweede geval ontstaat echter een premie op het investeren in woningen en wordt het investeren in onzelfstandige woonruimte minder aantrekkelijk – woningen zorgen dan immers voor een lagere totale heffing en onzelfstandige woonruimte doet dat niet. Anders gezegd wordt het realiseren van huisvesting die géén huurtoeslag vergt minder aantrekkelijk dan het realiseren van huisvesting waarbij dat wel het geval is. De in de brief van de minister genoemde bedragen lijken te suggereren dat het laatste bedoeld is. Onzes inziens schuilt hierin gelet op het doel van sober en doelmatig bouwen het risico van een onbedoeld neveneffect.

Aanpalende doelgroepen van beleid

De in de context van de verhuurderheffing relatieve aantrekkelijkheid voor investeerders in onzelfstandige eenheden en - indien het wetsvoorstel zodanig wordt aangepast dat het genoemde neveneffect wordt tegengegaan - goedkope woningen betekent ook dat aanpalende doelgroepen van beleid zoals statushouders en kenniswerkers meer kans maken op betaalbare huisvesting. Dit is in de visie van Kences een belangrijk element om mee te nemen in de beschouwingen, de versterking van ons land als gastvrije kenniseconomie is immers van belang voor onze gehele samenleving.

² Met de in voetnoot 1 aangehaalde monitor vergelijkbare bronnen ten aanzien van de vraag naar startershuisvesting zijn er niet, maar de praktijk van studentenhuisvesters leert dat deze vraag die naar studenhuisvesting vele malen overtreft.