

Consultatiereactie - Besluit aanpassingen regelgeving verhuur

De Landelijke Studentenvakbond - Augustus 2025

Geachte heer, mevrouw,

De LSVb komt op voor de belangen van meer dan 700.000 studenten in Nederland. Wij zetten ons in voor beter en betaalbaar onderwijs, betere en betaalbare huisvesting, meer inspraak voor studenten en goede studievoorziening en begeleiding.

Op kamers kunnen gaan tijdens je studie is een onmisbare stap in iemands ontwikkeling. Zonder kamer of woning in de stad waar je studeert, is het een stuk moeilijker om volwaardig mee te kunnen draaien in het studentenleven. Dit is echter de afgelopen jaren door de wooncrisis voor een groeiende groep studenten onmogelijk worden, vanwege stijgende huurprijzen en het beperkte aanbod aan studentenwoningen. De kamercrisis vergroot de ongelijkheid tussen studenten en maakt studeren steeds ontoegankelijker, met name voor studenten met een kleine portemonnee en zei die in de regio wonen.

Met enige zorg volgen wij de ontwikkelingen op de huurwoningmarkt. Het uitpanden van huurwoningen in de particuliere sector heeft een grote impact op het beschikbare aanbod studentenwoningen. Ondanks dat wij als studentenvakbond het liefst zouden zien dat wonen niet langer overgelaten wordt aan de markt, maar wordt gezien als publieke voorziening, kunnen wij er niet omheen dat we in het huidige stelsel afhankelijk zijn van particuliere verhuurders. 43% van de uitwonende studenten huurt bij een particuliere verhuurder¹.

Wij zijn van mening dat het ministerie moet ingrijpen om de uitpanding van woningen tegen te gaan. Wij vrezen echter dat de voorgestelde maatregel om het tijdelijk huurcontract terug te brengen te veel ten koste gaat van de huurder, weinig effectief is en op de lange termijn alleen maar zal leiden tot een woningmarkt die nog volatieler is.

In plaats daarvan stellen we voor aan de minister om op de korte termijn te kijken naar mogelijke aanpassingen in het box 3 stelsel om de voorraad te beschermen en verhuurders te motiveren een woning voor een eerlijke prijs te verhuren. De huidige opstelling van Box 3 bestraft verhuurders die een betaalbare woning verhuren en belooft verhuurders die woekerprijzen vragen.

¹ Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2024

Tijdelijke contracten; onnodig en onzeker

In de huidige situatie is het zo dat studenten die in een andere gemeente wonen voor hun studie een tijdelijk contract mogen krijgen, als een van de weinige uitzonderingen in de Wet Vaste Huurcontracten. De voorgestelde wijzigingen met de Wet Maatregelen Middenhuur zal het voor alle studenten mogelijk maken om een tijdelijk contract te krijgen. Wij maken ons ernstig zorgen over deze maatregel.

De voornaamste reden waarom wij tegen tijdelijke contracten huurcontracten zijn, is omdat het het huurrecht ondermijnt en veel onzekerheid met zich meebrengt. Huurders met een tijdelijk contract zijn minder geneigd om zich uit te spreken tegen een huisbaas wanneer deze overtredingen maakt in het huurrecht. Studenten zijn immers bang dat hun contract niet verlengd zal worden als zij te veel klagen over gebreken of een te hoge huurprijs. Tijdelijke contracten ondermijnen hiermee het fundament van het huurrecht.

Daarnaast zal het terugbrengen van het tijdelijke contract de woningmarkt alleen maar volatieler maken. Wanneer het mogelijk is om tijdelijk contracten uit te schrijven, zullen veel verhuurders, die anders een vast contract zouden uitschrijven, een tijdelijk contract aanbieden. Daarnaast trekt het investeerders die verhuren zien als een project voor kortetermijnwinst. De aanwezigheid van meer tijdelijke contracten maakt de huurmarkt alleen maar nog volatieler en gevoeliger voor uitponding, wanneer economische factoren verhuren minder aantrekkelijk maken.

Tot slot is het zo dat tijdelijke contracten overbodig zijn. Het staat particuliere verhuurders immers vrij om campuscontracten uit te schrijven. Dit zijn vaste contracten met een opzeggingsgrond dat een huurder ingeschreven moet staan bij een (lokale) onderwijsinstelling om recht te houden op de woning. Dit is in die zin ook een vorm van tijdelijke verhuur, alleen biedt deze studenten meer zekerheid gedurende hun studie. Zij hoeven dan namelijk niet zomaar op zoek naar een nieuwe kamer midden in een studiejaar. Iets wat zeer stressvol kan zijn en ten koste kan gaan van de studievoortgang. Campuscontracten bieden verhuurders de nodige flexibiliteit, terwijl ze studenten zekerheid bieden tijdens het studeren.

Maatregelen Box 3 voor behoud en betaalbaarheid

In plaats van maatregelen nemen die huurders opzadelen met onzekerheid of een hogere huur, raden we de minister aan om te kijken of in samenwerking met het Ministerie van Financiën er aanpassingen gemaakt kunnen worden aan het Box 3 stelsel, om de voorraad en betaalbaarheid te waarborgen.

Het huidige box 3 stelsel is namelijk zo ingericht dat het verhuurders bestraft die een woning voor een betaalbare prijs verhuren en verhuurders onevenredig beloont die een woekerprijs vragen en het puntenstelsel omzeilen.



Landelijke Studenten Vakbond
Drieharingstraat 6
3511 BJ Utrecht

www.lsvb.nl
lsvb@lsvb.nl
030 231 64 64



@studentenbond
facebook.com/studentenbond
@studentenbond

In het huidige stelsel wordt namelijk een vast, fictief, rendementspercentage gebruikt om te bepalen hoe veel belasting een verhuurder betaalt over een woning in box 3. Hierdoor is de hoeveelheid belasting die een verhuurder betaalt over een woning in Box 3 hetzelfde, ongeacht welke huur deze persoon vraagt. Een persoon die een eerlijke kamerprijs vraagt van €400 in de maand, betaalt hetzelfde als een woekeraar die €1100 in de maand vraagt voor een kamer. Dit zorgt voor een situatie waarin verhuurders die een eerlijke huurprijs vragen worden bestraft, en mensen die woekerprijzen vragen worden beloond.

De minister zou kunnen overwegen om mechanismen in te bouwen in het box 3 stelsel die verhuurders kunnen motiveren om (studenten)woningen te blijven verhuren tegen een betaalbare prijs. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een belastingkorting wanneer een woning/kamer voor een eerlijke puntprijs wordt verhuurd of een huurkorting wanneer een verhuurder een woning op onzelfstandige wijze verhuurt. (Een woning kamergewijs verhuren levert doorgaans minder op dan diezelfde woning zelfstandig verhuren.) Op deze wijze kunnen verhuurders gemotiveerd worden om een woning te verhuren, zonder dat dit ten koste gaat van de betaalbaarheid voor de huurder.

Bij dergelijk belastingtechnisch beleid, komt vaak de vraag naar voren of het voorgestelde beleid wel uitvoerbaar is voor de belastingdienst. In dat opzicht voorzien wij geen problemen, omdat dergelijk beleid al bestaat. Als verhuurder mag je namelijk niet de leegwaarderatio toepassen op de WOZ-waarde van een woning, wanneer deze wordt verhuurd met een tijdelijk contract. Verhuurders die met een tijdelijk contract een woning verhuren betalen dus meer belasting dan verhuurders die woningen met een vast contract verhuren.

Nawoord

Tot slot willen wij aangeven dat dergelijke maatregelen niet de wooncrisis op de lange termijn zullen oplossen. Als je de woningcrisis echt wil oplossen, dan vereist dat een nieuwe woonpolitiek met daadkracht, waarin wonen wordt benaderd als recht, in plaats van als handelswaar. Het liefst zouden we dan ook een toekomst voor ons zien, waarin volwaardige volkshuisvesting voor iedereen beschikbaar is.

Namens de Landelijke Studentenvakbond,

Enora Segeren – Algemeen Bestuurslid

Luuk Bruijnen - Vicevoorzitter

Bor van Zeeland – Beleidsmedewerker Studentenhuisvesting



Landelijke Studentenvakbond
Drieharingstraat 6
3511 BJ Utrecht

www.lsvb.nl
lsvb@lsvb.nl
030 231 64 64



@studentenbond
facebook.com/studentenbond
@studentenbond