

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Datum: 24 maart 2023

Onderwerp: Reactie op internetconsultatie wet betaalbare huur

Met interesse heeft Kences – de brancheorganisatie van sociale studentenhuisvesters – kennisgenomen van de wet betaalbare huur. Kences is het geheel eens met de doelstellingen van deze wet, maar denkt dat met deze wet het averechtse effect wordt bereikt.

Kences is naast belangenbehartiger van de sociale studentenhuisvesting ook voorzitter van het Landelijk Platform Studentenhuisvesting en begeleidt in die rol de uitvoering van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS). Het hoofddoel van dit Actieplan is het uitbreiden van het aantal studenteneenheden met 60.000 in 2030. Onze reactie is geschreven vanuit het perspectief van dit het hoofddoel van het Actieplan, namelijk 60.000 eenheden erbij in 2030.

In Nederland willen we meer woningen en meer betaalbare woningen. Daar zijn wij het allemaal over eens. Starters zijn veelal aangewezen op de middenhuursector. Jongeren hebben hun eerste baan, experimenteren met samenwonen en moeten zich nog settelen. Een huurwoning is daarom vaak een logische eerste stap op de woningmarkt. Voldoende (middeldure) huurwoningen zijn cruciaal voor de doorstroming zodat er voldoende studentenhuisvesting beschikbaar is.

Onze stelling is dat de hoge prijzen het gevolg van het grote woningtekort, niet de afwezigheid van een woningwaarderingstelsel (WWS) voor de middeldure huur. Om deze stelling te onderbouwen geven wij het voorbeeld van de markt studentenwoningen: omdat de vraag veel groter is dan het aanbod studentenhuizen, vragen marktpartijen woekerprijzen voor hun studentenwoning, ook al overtreden zij de regels van het WWS. Vanwege het grote tekort zijn er weinig huurders die naar de huurcommissie stappen omdat zij bang zijn voor een slechte relatie met de huisbaas en bang zijn hun woning kwijt te raken. De overheid heeft onvoldoende capaciteit en informatie om te handhaven.

Ons standpunt is dat de focus moet liggen op het creëren van een aantrekkelijk investeringsklimaat waardoor er veel wooneenheden bijkomen. Immers, een markt waar vraag en aanbod in balans zijn, zorgt voor betaalbare huurwoningen.

Hoe vervelend ook, we hebben commerciële partijen nodig om een deel van de nieuwbouwvoorraad te realiseren en daarmee vraag en aanbod in balans te brengen. We weten dat veel (inter)nationale investeerders van oudsher graag investeren in vastgoed in Nederland. Echter, door de sterk stijgende bouwkosten, de inflatie en rentes is het steeds lastiger voor partijen om haalbare woningprojecten te realiseren. Dit gecombineerd met een sterk gereguleerde (midden)huurmarkt, zorgt dit voor een onaantrekkelijk investeringsklimaat. Deze investeerders zoeken hun heil in het buitenland. Wij krijgen binnen de studentenhuisvestingsmarkt duidelijke signalen dat investeerders zich terugtrekken uit de Nederlandse markt mede als gevolg van deze reguleringsmaatregelen. Dit heeft gevolgen voor de doorstroming en voor de bouw van het aantal studenteneenheden.

Commerciële vastgoedeigenaren zullen zich waar mogelijk terugtrekken uit het middensegment en de beweging maken naar de vrije sector of woningen verkopen. Hierdoor wordt **de middenhuur sector gemarginaliseerd** en raken vraag en aanbod nog verder uit balans. De prijzen gaan omhoog en de doorstroming stopt.

Afgestudeerde studenten kunnen nog **minder** goed **doorstromen** dan nu het geval is met **nog meer druk op de studentenhuisvesting** tot gevolg. Dit betekent minder toegankelijk onderwijs. Dit is slecht voor ons kenniseconomie. Kences maakt zich hier grote zorgen over.

Mocht u nog vragen hebben of behoefte aan een verdere toelichting, dan kan u contact met mij opnemen.

Hoogachtend,



Jolan de Bie

Directeur