

Evaluatie kamerverhuurvrijstelling

September 2017

Ministerie van Binnenlandse Zaken

Inhoud

1. Inleiding.....	2
1.1 Reikwijdte rapport.....	2
1.2 Onderzoeksvragen.....	2
1.3 Onderzoeksopzet.....	3
1.4 Leeswijzer.....	3
2. Achtergrond vrijstelling.....	4
2.1 Invoering flankerend beleid om kamerverhuur te bevorderen.....	4
2.2 Vormgeving vrijstelling.....	4
2.3 Aanpalende regelgeving kamerverhuur.....	5
2.4 Beoogde gevolgen maatregelen.....	5
2.5 Belastingderving.....	5
3. Studenten en woonontwikkelingen.....	7
3.1 Ontwikkeling aantal studenten.....	7
3.2 Ontwikkeling aantallen studenten per stad.....	8
3.3 Aanbod en woonsituatie van studenten.....	10
4. Beleidsinspanningen studentenhuysvesting.....	14
4.1 Aantrekkelijkheid van wonen in een hospitakamer.....	14
4.2 Beleidsinspanningen kamerverhuur door hospita's.....	14
4.3 Beleid gemeenten en studentenhuysvesters rondom hospitawoningen...	15
5. Fiscale effecten.....	16
5.1 Raming budgettair belang.....	16
5.2 Hoogte van de vrijstelling.....	17
5.3 Uitvoeringsaspecten.....	18
6. Conclusies en aanbevelingen.....	19
6.1 Conclusies.....	19
6.2 Aanbevelingen.....	19
Wetteksten.....	21
Bronnen.....	22

1. Inleiding

Alle belastinguitgaven dienen periodiek te worden geëvalueerd. De vrijstelling van inkomsten uit kamerverhuur, de zogenoemde kamerverhuurvrijstelling, is in 1993 in het leven geroepen. Uit de parlementaire stukken blijkt dat er een voornemen was om na enige tijd een evaluatieonderzoek te doen.¹ Desondanks is deze regeling nooit geëvalueerd.² Bij de invoering van de regeling is niet expliciet ingegaan op de wijze waarop de kamerverhuurvrijstelling zou moeten worden gemonitord. Er kan dan ook niet worden teruggegrepen op eerdere analyses of beleidsaanbevelingen. Verder is geschikte data en/of goed cijfermateriaal over de regeling maar zeer beperkt voorhanden.

1.1 Reikwijdte rapport

Dit rapport richt zich primair op artikel 3.114 van de Wet inkomstenbelasting 2001 (Wet IB 2001); de kamerverhuurvrijstelling. Het doel van deze regeling is het stimuleren van het aanbod van studentenkamers door hospita's om zo het algehele aanbod van studentenkamers te vergroten. Wanneer een verhuurder (de hospita) een deel van de eigen woning in de zin van de Wet IB 2001 verhuurt, dan hoeven de huuropbrengsten – tot een bepaald bedrag – niet te worden opgegeven als voordeel uit eigen woning. Hierdoor hoeft er over dit voordeel geen inkomstenbelasting te worden betaald. Ook blijft het verhuurde deel onderdeel uitmaken van de eigen woning in fiscale zin.

Voorts zijn de artikelen 3.97 (keuzemogelijkheid bij het houden van kostgangers) en 10.6 (indexering vrijstelling kamerverhuur) van de Wet IB 2001 relevant.

Artikel 3.97 van de Wet IB 2001 biedt verhuurders -onder voorwaarden- de keuzemogelijkheid bij het houden van kostgangers, om het deel van de opbrengsten dat betrekking heeft op de verhuur van het woongedeelte niet in aanmerking te nemen als resultaat uit overige werkzaamheden, maar als voordelen uit eigen woning of als voordelen uit huurrecht. Omdat een voorwaarde van dit wetsartikel is dat de verhuuropbrengst niet meer bedraagt dan het grensbedrag van de kamerverhuurvrijstelling, leidt de keuze bij het houden van kostgangers in een eigen woning tot het van toepassing zijn van de kamerverhuurvrijstelling.

Artikel 10.6 van de Wet IB 2001 geeft aan op welke wijze het bedrag van de kamerverhuurvrijstelling jaarlijks dient te worden geïndexeerd.

De kamerverhuurvrijstelling is een algemene vrijstelling en niet gekoppeld aan een bepaalde groep huurders. In de memorie van toelichting en in de verdere parlementaire behandeling is deze vrijstelling echter steeds in verband gebracht met vraagstukken rondom studentenhuysvesting. Zodoende zal in dit rapport de nadruk liggen op de effecten van de vrijstelling op de huisvesting van studenten.

1.2 Onderzoeksvragen

Voor de onderzoeksvragen is aangesloten bij het toetsingskader belastinguitgaven uit de Regeling Periodiek Evaluatieonderzoek³. Er is getracht een antwoord te geven op de volgende vragen:

- Is de oorspronkelijke aanleiding voor de instelling van dit instrument nog steeds van toepassing?
- In hoeverre draagt het instrument bij (of heeft het instrument bijgedragen) aan het behalen van de oorspronkelijke doelstelling? Wat zijn de voor- en nadelen van het gekozen fiscale instrument ten opzichte van een directe subsidie.
- Hoe kan de raming van het budgettaire beslag van de vrijstelling worden verbeterd en in hoeverre is er een risico dat deze belastinguitgave sterk toeneemt? Hierbij wordt ook gekeken naar de uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid van de regeling.

¹ Kamerstukken II 1991/92, 22 179, nr. 5.

² Zoals ook geconstateerd door de Algemene Rekenkamer in 2010 en 2017.

³ Stcrt. 2014, 27142.

1.3 Onderzoeksopzet

Dit onderzoek is uitgevoerd door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, met bijdragen van het ministerie van Financiën. Gegeven de beperkte budgettaire omvang, de beperkte doelgroep en het beperkte effect van de vrijstelling op de woningmarkt is ervoor gekozen dit onderzoek zelf uit te voeren.

Om een antwoord te geven op de onderzoeksvragen is allereerst gekeken naar de relevante parlementaire stukken. Daarbij is gekeken welke argumenten en afwegingen een rol hebben gespeeld bij de invoering van de kamerverhuurvrijstelling in 1993 en in hoeverre er in de navolgende jaren in beleidsmatige zin aandacht is geweest voor studentenhuisvesting door hospita's.

Door te schetsen hoe de omvang van de studentenpopulatie zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld, wat dat heeft betekend voor de groei van het aantal studenten per studentenstad en de gevolgen daarvan voor de huisvesting, is getracht antwoord te geven op de vraag in hoeverre de oorspronkelijke aanleiding voor de kamerverhuurvrijstelling nog steeds relevant is. Vragen rondom doelmatigheid en doeltreffendheid komen onder andere aan de orde door te kijken naar de huidige woonsituatie van studenten, in hoeverre huidige studenten nog steeds geneigd zijn om een hospitakamer te betrekken en hoe een hospitakamer zich qua prijs verhoudt met andere woonvormen.

De onderzoeksvragen die ingaan op de onderbouwing van de raming worden beantwoord door te schetsen hoe de raming tot stand is gekomen en hoe de raming jaarlijks wordt aangepast. Ook wordt aangegeven welke informatie er al dan niet aanvullend nodig is voor een beter inzicht in de werkelijke kosten van de vrijstelling.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk twee wordt de achtergrond van de kamerverhuurvrijstelling beschreven. Hierbij wordt de oorspronkelijke gedachte achter de invoering van de vrijstelling geschetst en de destijds beoogde beleidseffecten.

De ontwikkeling van het aantal studenten en hun woonvoorkeuren wordt beschreven in het derde hoofdstuk. Dit hoofdstuk tracht een breder beeld te schetsen dan alleen het type huisvesting waar de vrijstelling op ziet. Zo wordt gekeken naar de groei van het aantal studenten dat in een studentenstad woont, hoe deze groei zich verhoudt tot het aantal inwoners van de betreffende stad en in welk type huisvesting studenten wonen en willen wonen.

Het vierde hoofdstuk schetst de verschillende beleidsmaatregelen van de afgelopen jaren die allemaal op de een of andere manier tot doel hadden om het woonaanbod voor studenten te vergroten. In dit hoofdstuk komt ook aan de orde in hoeverre kamerverhuur door hospita's een rol heeft gespeeld en in hoeverre het voor studenten aantrekkelijk is om bij een hospita in te wonen.

Hoofdstuk vijf gaat in op de hoogte van de vrijstelling door de jaren heen en de raming van het budgettaire belang van de vrijstelling.

De conclusies en beleidsaanbevelingen komen in het zesde hoofdstuk aan bod.

2. Achtergrond vrijstelling

Al in 1976 is door het toenmalige Kamerlid Drees een amendement ingediend waarin gepleit werd voor een vrijstelling van inkomsten uit kamerverhuur. Het heeft uiteindelijk tot 1993 geduurd tot er een vorm van vrijstelling is gekomen.

2.1 Invoering flankerend beleid om kamerverhuur te bevorderen

Bij de behandeling van de wijziging van de Wet individuele huursubsidie in 1988 waarbij werd voorgesteld om de jongerentabel⁴ af te schaffen, is door zowel de Tweede Kamer als het kabinet gewezen op de wenselijkheid van flankerend beleid ter bevordering van kamerverhuur.

Dit flankerend beleid is uiteindelijk langs drie sporen vormgegeven. Het eerste spoor betrof de invoering van de kamerverhuurvrijstelling. Het tweede spoor bestond uit een wijziging van het Burgerlijk Wetboek waardoor de huurbescherming voor nieuwe bewoners van hospitakamers werd beperkt. Het laatste spoor was gericht op kamergewijze verhuur van woningen door sociale verhuurders. De eerste twee sporen zijn expliciet aan elkaar gekoppeld vanuit de gedachte dat om particulieren daadwerkelijk zover te krijgen een kamer aan te bieden, naast een beperking van de huurbescherming van kamerbewoners, een financiële prikkel niet kan worden gemist.

Verder is in de memorie van toelichting een overzicht gegeven van de verschillende fiscaaltheoretische argumenten die bij de invoering van een vrijstelling in de inkomstenbelasting een rol hebben gespeeld. Een belastingvrijstelling kan worden gezien als een inbreuk op het inkomensbegrip van de inkomstenbelasting. Het kabinet heeft destijds echter gemeend dat gezien de voortdurende afname van het kameraanbod door particulieren, de toename van de aantallen studenten, verdergaande regionalisering van het hbo-onderwijs en daarmee samenhangend een hogere landelijke en/of regionale vraag naar kamers dan voorzien, er voldoende redenen waren om toch een vrijstelling voor kamerverhuur te creëren.

Over de uitvoeringsaspecten is in de memorie van toelichting slechts gemeld dat de regeling geen bijdrage levert aan vereenvoudiging van wetgeving en dat de maatregelen niet of nauwelijks van invloed zijn op de werklast van de Belastingdienst en de rechterlijke macht.

2.2 Vormgeving vrijstelling

De oorspronkelijke regeling gaat uit van een vrijstelling van inkomsten uit kamerverhuur indien de verhuurinkomsten niet meer dan 5.000 gulden per jaar bedragen. De grens van 5.000 gulden is afgeleid van een onderzoek uit 1989 van de Raad voor de volkshuisvesting (verder: de Raad), waarbij de Raad redeneert dat de fiscale vrijstelling van zodanige omvang moet zijn dat daarvan een voldoende prikkel uitgaat om tot verhuur van ten minste één kamer over te gaan. De Raad heeft daarbij in schaarstegebieden de netto-kamerverhuurprijzen van hospitakamers berekend (cf. het puntenstelsel van de Huurprijzenwet woonruimte) en in de regel kwamen die het genoemde bedrag niet te boven. Voorts is destijds opgemerkt dat het plafond van de vrijstelling samenhangt met het bedrag dat studerende en werkende jongeren jaarlijks maximaal voor kamerverhuur kunnen of willen betalen. Op basis van het Woning Behoeftte Onderzoek uit 1990 is berekend dat 80% van de kamers wordt verhuurd tegen een huurprijs van minder dan 400 gulden, hetgeen overeenkomt met de hoogte van de vrijstelling.

De vrijstelling ziet op bruto-opbrengsten; het bedrag van de inkomsten uit kamerverhuur zonder aftrek van kosten. Gezien het feit dat de regeling verband houdt met een tekort aan woonruimte voor jongeren geldt de vrijstelling niet voor de volgende categorieën van verhuur: commerciële kamerverhuur (hotels, pensions, commerciële kamerverhuurbedrijven, e.d.), verhuur per uur, seizoensgebonden verhuur en verhuur van een gehele woning.

⁴ De destijds geldende Wet individuele huursubsidie bevatte subsidietabellen (waaronder een aparte tabel voor jongeren van 18 tot en met 22 jaar) waaruit, gegeven een bepaalde huurprijs en een bepaald inkomen, kon worden afgelezen hoe groot het bedrag aan huursubsidie was. Met de afschaffing van de jongerentabel werd een bezuiniging op het budget van de huursubsidie beoogd, aangezien jongeren voortaan alleen op basis van de - voor hen ongunstigere - alleenstaandentabel subsidie konden krijgen.

De verhuurde kamer mag geen zelfstandige woning zijn en moet onderdeel uitmaken van de eigen woning van de verhuurder. Zowel de huurder als de verhuurder moeten op het adres van de woning zijn ingeschreven in de basisregistratie personen. De bruto-opbrengsten bedragen niet meer dan de hoogte van de vrijstelling.

2.3 Aanpalende regelgeving kamerverhuur

Voor deze vorm van kamerverhuur gelden –onder voorwaarden- enigszins afwijkende regels met betrekking tot huurbescherming. Deze voorwaarden zijn: de verhuurder kamer mag geen zelfstandige woning zijn en moet onderdeel uitmaken van de verhuurde woning waarin de verhuurder zijn hoofdverblijf heeft. Als laatste mag aan dezelfde huurder in dezelfde woning niet al eerder een woonruimte zijn verhuurd, teneinde misbruik te voorkomen. Indien aan deze voorwaarden is voldaan gelden de eerste negen maanden van de huurovereenkomst bij een hospita als proeftijd. De verhuurder kan danbinnen deze negen maanden de verhuurder zonder opgave van reden de huur opzeggen (zie artikel 7:232 lid 3 BW); een inhoudelijke rechterlijke toets van de opzegging blijft achterwege, behalve in bijzondere gevallen van misbruik. Wel moet de verhuurder een opzegtermijn van minimaal drie maanden aanhouden. Verder is het dwingende recht om zelf onderhoudsgebreken te verhelpen onder verrekening van de kosten met de huur (art. 7:206 lid 3 BW) uitgesloten, evenals dat van de indeplaatsstelling na een geweigerde woningruil (art. 7:270 BW). Na afloop van de negen maandentermijn gelden voor kamerbewoners vrijwel de normale huurbeschermingsregels.

In het geval de kamer wordt verhuurd door iemand die ook een bijstandsuitkering ontvangt, geldt dat de inkomsten uit kamerverhuur verrekend worden met de bijstand (artikel 31 van de Participatiewet). Op grond van artikel 17 van de Participatiewet heeft een bijstandsgerechtigde inlichtingenplicht en moet hij de gemeente op de hoogte brengen van alle feiten die van invloed kunnen zijn op zijn bijstand. Het verhuren van een kamer valt hieronder.

2.4 Beoogde gevolgen maatregelen

De hiervoor benoemde eerste twee sporen van het flankerend beleid om kamerverhuur te bevorderen hebben gezamenlijk tot doel de verhuurder over de streep te trekken tot kamerverhuur over te gaan. De vrijstelling moet daar een financiële prikkel voor bieden. De beperking van huurbescherming van kamerbewoners verlaagt de drempel om iemand met huurrechten in huis te halen.

Met deze maatregelen gezamenlijk is destijds beoogd een uitbreiding van het aanbod van particuliere huurkamers teweeg te brengen van 20.000 a 30.000 kamers (bovenop de bestaande voorraad van 140.000 verhuurde kamers). Deze berekening volgt uit het Nationaal Rayon Onderzoek 1989 waarin het mogelijke effect van wegnemen van belemmeringen op het aanbod van huurkamers in beeld is gebracht.

2.5 Belastingderving

Bij de introductie van de vrijstelling is een belastingderving van 10 mln. gulden geraamd. Dit bedrag is gebaseerd op fiscale gegevens over het aantal personen dat vóór invoering van de kamerverhuurvrijstelling inkomsten uit kamerverhuur genoot en de bedragen die daarbij aan inkomsten werden aangegeven.

Er is uitgegaan van gegevens uit de fiscale statistiek van 1985. Dit is het laatste jaar waar specifieke gegevens over de opbrengsten en kosten samenhangend met particuliere verhuur bekend zijn. Hieruit blijkt dat circa 25.000 particuliere verhuurders inkomsten uit kamerverhuur aangaven. Het opgevoerde bedrag aan inkomsten bedraagt circa 85 mln. gulden (en na aftrek van kosten bedragen de netto-inkomsten circa 45 mln. gulden). Een deel van de netto-inkomsten werd evenwel genoten door particuliere verhuurders die niet op het verhuuradres woonden. Zij kwamen niet in aanmerking voor een vrijstelling, net als de personen waarvan de jaarlijkse inkomsten uit verhuur hoger waren dan 5000 gulden.

3. Studenten en woonontwikkelingen

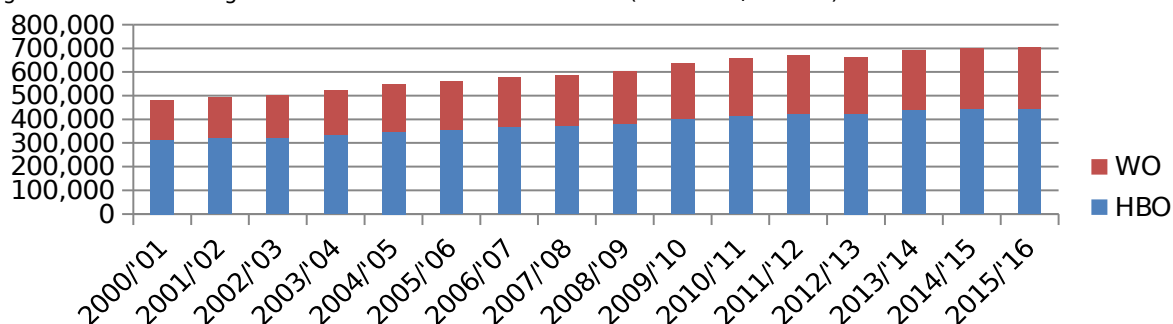
Het doel van de vrijstelling is het vergroten van het kameraanbod voor studenten vanwege de toename van het aantal studenten en de regionalisering van het hbo. In de navolgende paragraaf wordt inzicht gegeven in de ontwikkeling van het aantal studenten en de groei van het aantal studenten per stad. Dit geeft een beeld van de ontwikkeling en de vraag naar studentenhuysvesting.

Voor de genoemde studiesteden wordt aangesloten bij de studiesteden die ook opgenomen zijn in de Landelijke monitor studentenhuysvesting.

3.1 Ontwikkeling aantal studenten

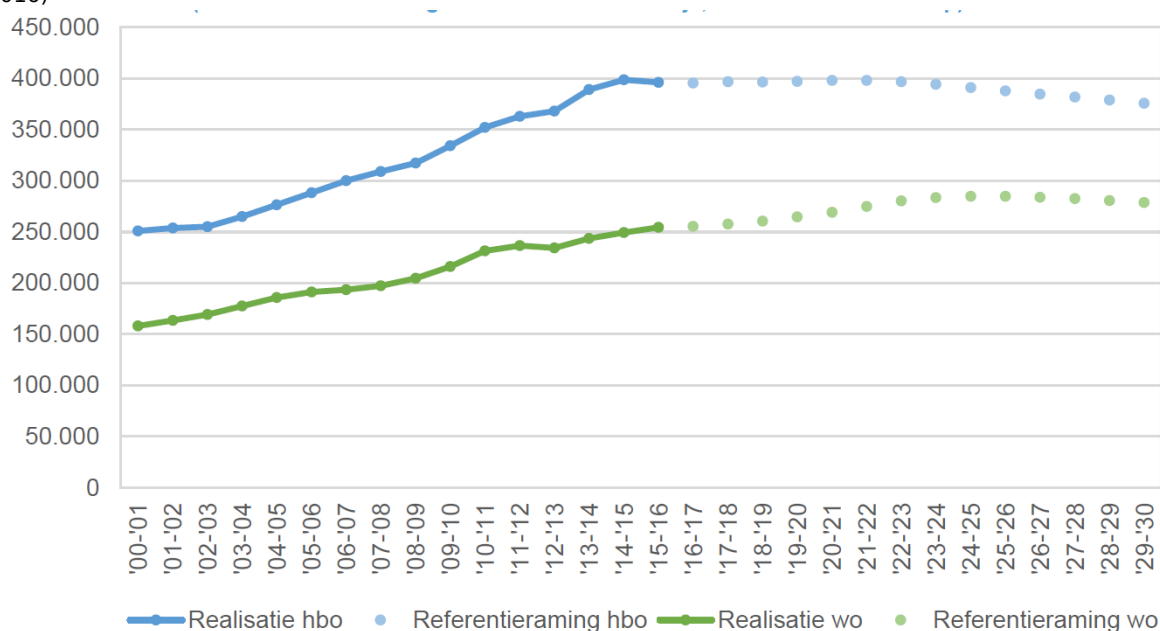
Het aantal studenten neemt door de jaren heen steeds toe. Deze toename doet zich zowel in het hbo als in het wo voor. In 2000 waren er nog ongeveer 480.000 studenten (313.000 in het hbo en 166.000 in het wo). In het studiejaar 2015/16 is dit aantal toegenomen tot meer dan 700.000 studenten (443.000 in het hbo en 261.000 in het wo).

Figuur 3.1 Ontwikkeling van het totale aantal studenten HO (bron: CBS/Statline)



Voor de komende jaren wordt er in het wo een minder sterke stijging van het aantal studenten verwacht dan in voorgaande jaren het geval was. In het hbo wordt zelfs een daling van het aantal studenten voorzien. Deze ontwikkeling wordt voornamelijk verklaard door demografische krimp. De mogelijke effecten van de introductie van het studievoorschot zijn hier nog niet zichtbaar in.

Figuur 3.2 Ontwikkeling van het aantal voltijdstudenten HO (bron: Landelijke Monitor Studentenhuysvesting 2016)

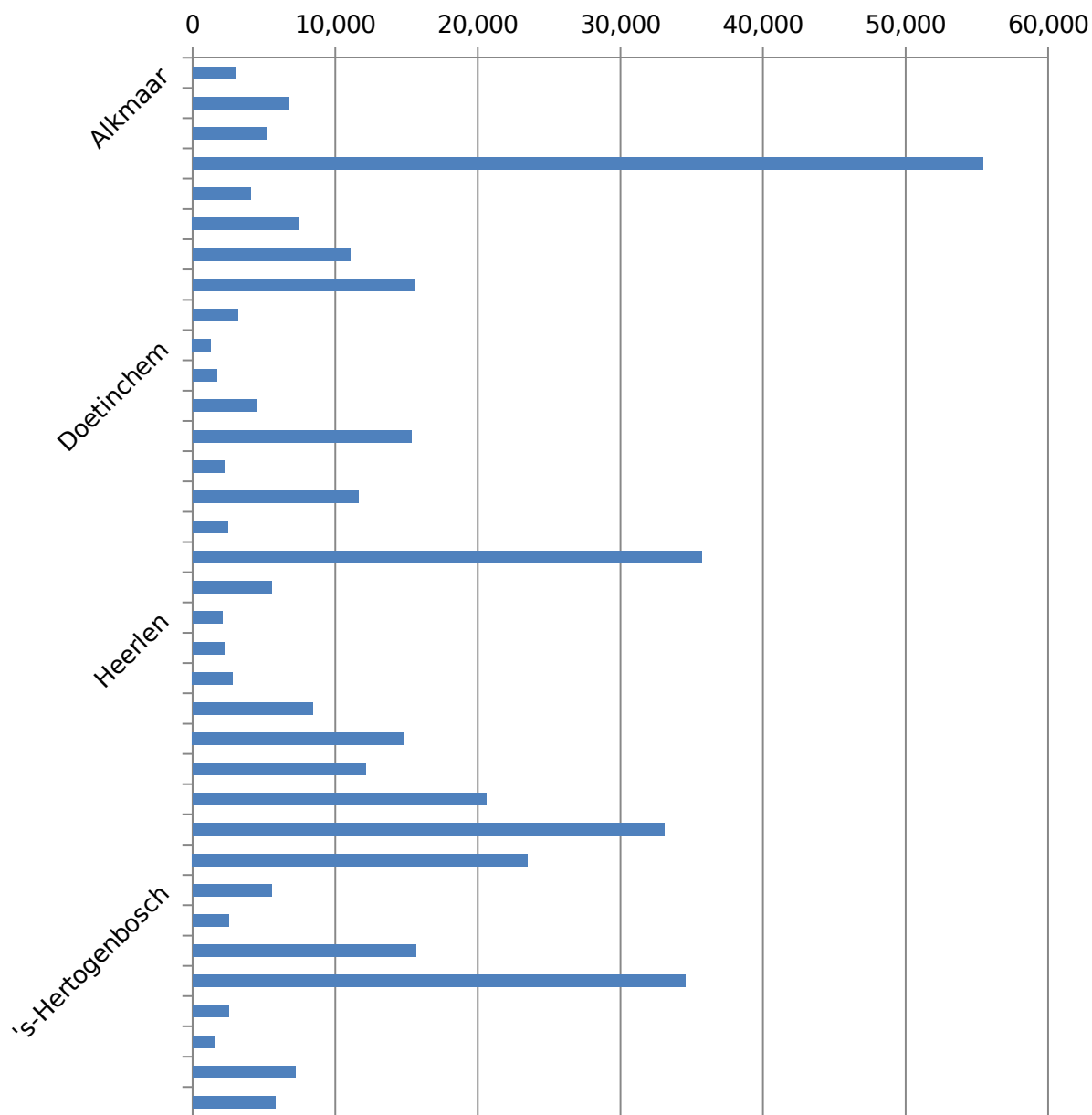


3.2 Ontwikkeling aantallen studenten per stad

Het percentage uitwonende studenten is al jaren stabiel en ligt op ongeveer 56% van de totale studentenpopulatie. In 2016 gaat het dan om een totaal van 364.000 studenten. Naarmate studenten ouder worden en langer studeren zijn zij vaker uitwonend. Zo woont driekwart van de studenten tot 19 jaar nog thuis, terwijl dat bij 24-jarigen minder dan een kwart is. Ook geldt dat hbo-studenten vaker thuis blijven wonen dan wo-studenten. Van de hbo-studenten woont 55% thuis, waar dat bij wo-studenten slechts 27% is.

Overigens geldt dat lang niet iedere uitwonende student ook woont in zijn studiestad. Zo woont 32% van de uitwonende studenten niet in de studiestad⁵.

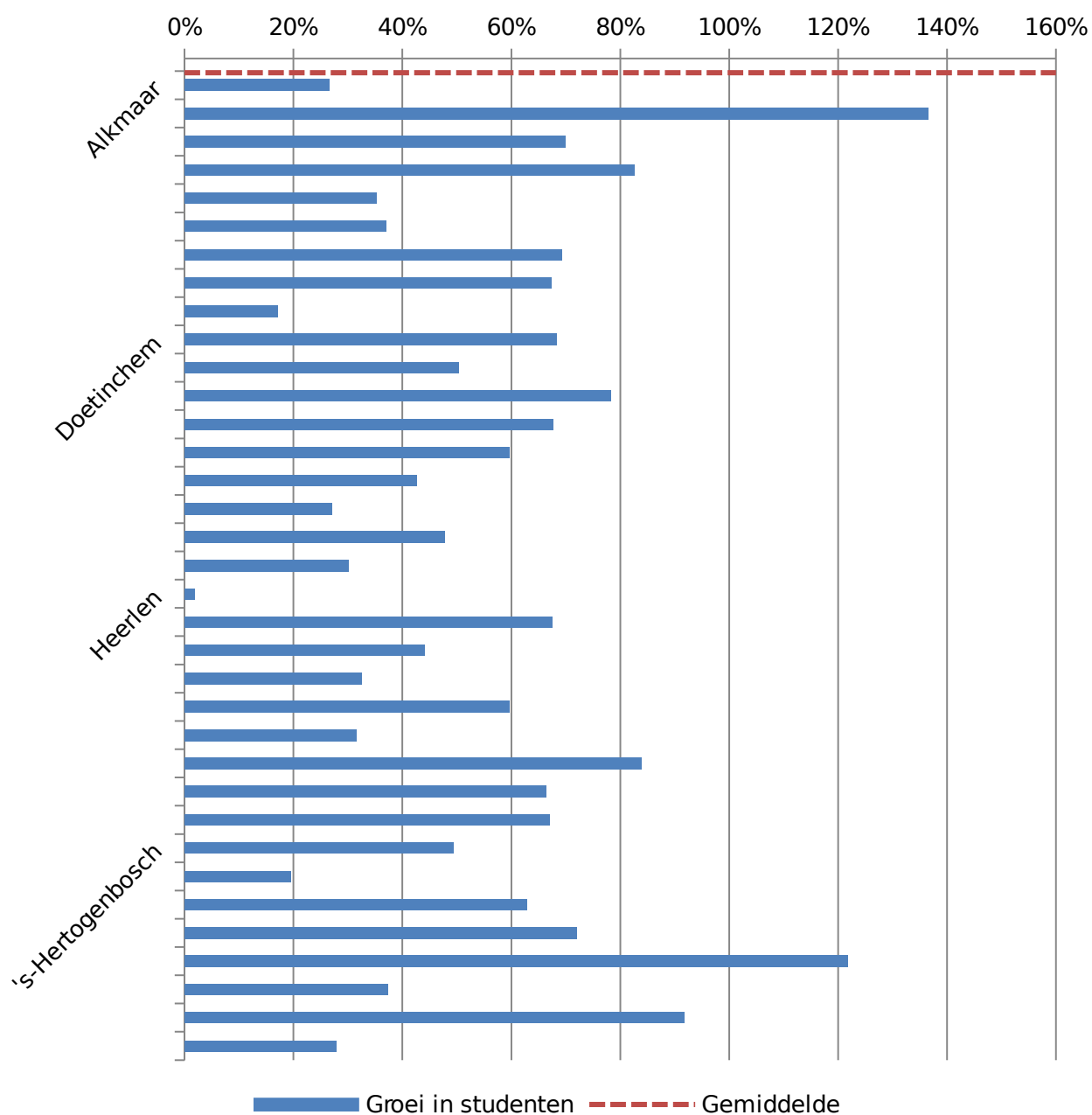
Figuur 3.3 Aantallen studenten woonachtig per stad voor studiejaar 2015/2016 (bron: CBS/Statline)



Veruit de meeste uitwonende studenten wonen in een stad met ook een universiteit. De enige stad waar meer dan 10.000 studenten wonen en die geen universiteit heeft is Breda.

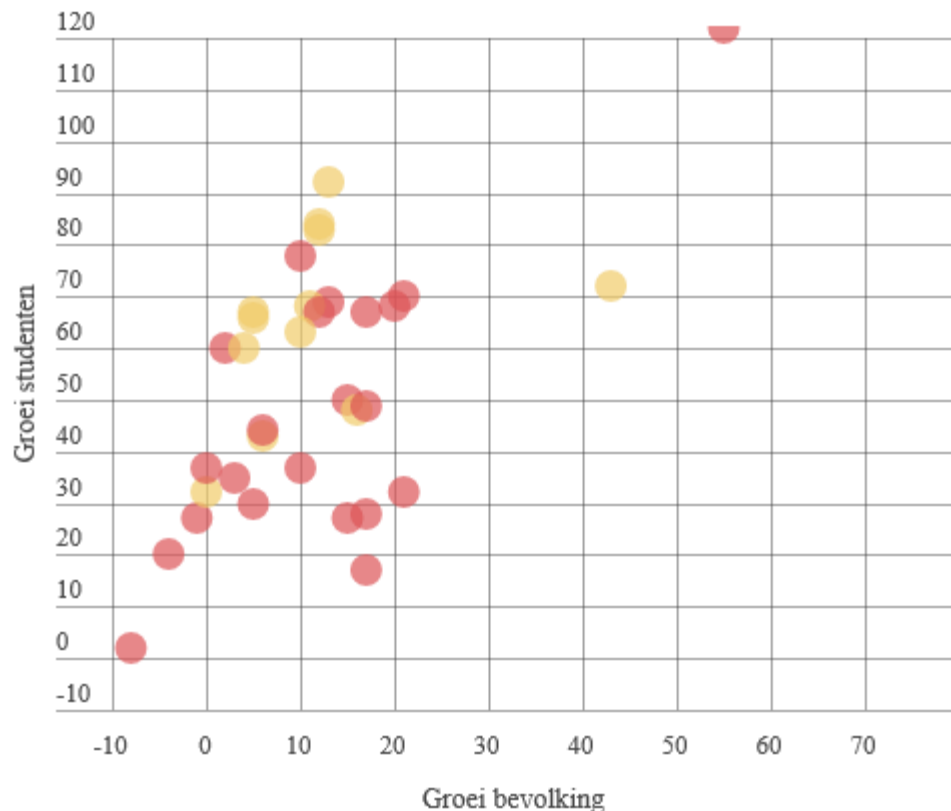
⁵ Landelijke monitor studentenhuysvesting 2016, blz. 31.

Figuur 3.4 Groei aantallen studenten woonachtig per stad vanaf het jaar 2000 (bron: CBS/Statline)



Bij de groei van het aantal uitwonende studenten zijn het niet alleen de universiteitssteden die harder groeiden dan het gemiddelde, maar ook steden als bijv. Almere, Venlo, Ede, Amersfoort, Helmond, Breda, Doetinchem, Den Haag en Emmen.

Figuur 3.5 Groei studenten in procenten ten opzichte van bevolking met in geel steden met een universiteit en in rood steden met alleen een hbo-instelling (bron: CBS/Statline)



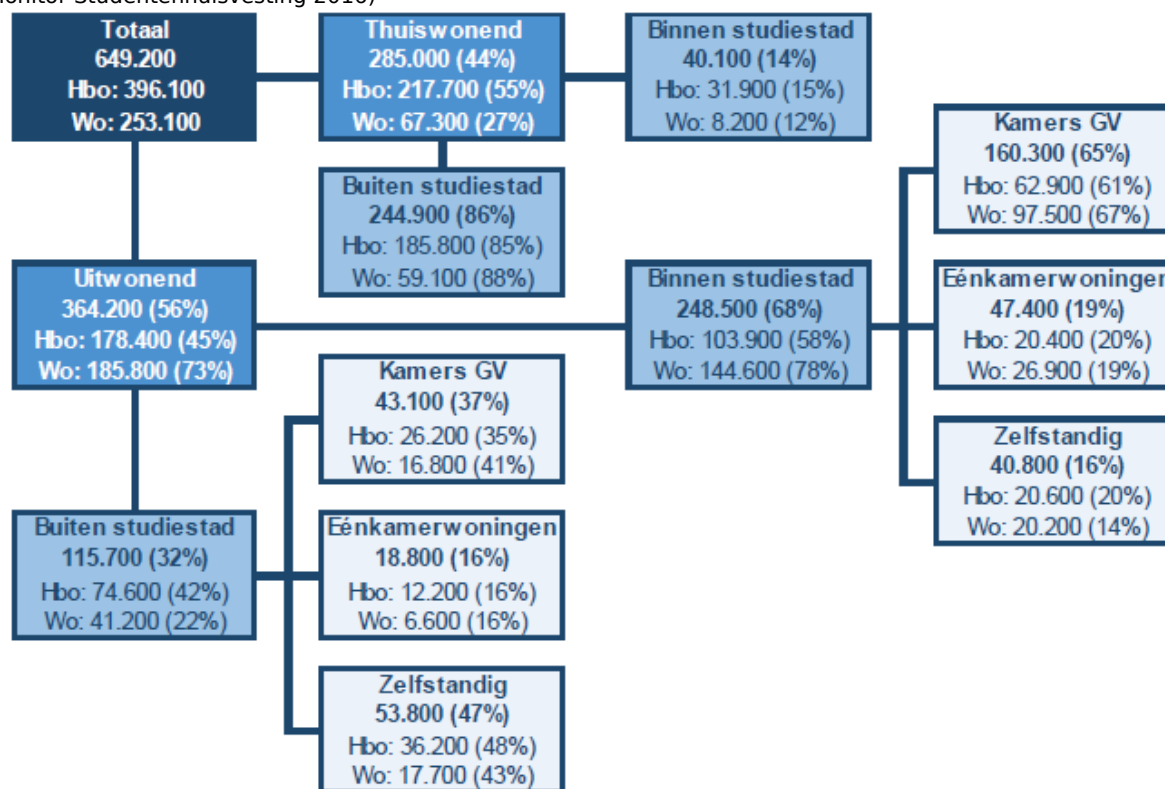
Wanneer de groei van het aantal studenten woonachtig in een stad wordt afgezet tegen de groei van het aantal bewoners van die stad valt op dat in vrijwel alle steden de studentenpopulatie die daar ook woont relatief hard is toegenomen. Dat zorgt voor druk op de woningmarkt voor die woningen waarin studenten willen wonen.

3.3 Aanbod en woonsituatie van studenten

Het totale aanbod aan eenheden voor studenten is lastig inzichtelijk te maken. Dat hangt ondermeer samen met het feit dat er geen specifiek label kan worden geplakt op een studentenwooneenheid, omdat een studentenkamer net zo goed bewoond zou kunnen worden door een reguliere woningzoekende.

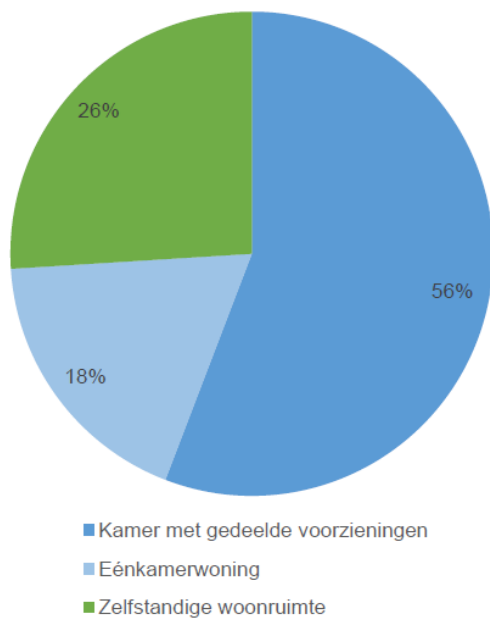
Wel zijn er complexen specifiek gericht op studenten en zijn er huisvesters die zich richten op studenten (de SSH's).

Figuur 3.6 Aantal voltijdstudenten naar woonsituatie en type woonruimte, collegejaar '15-'16 (bron: Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2016)

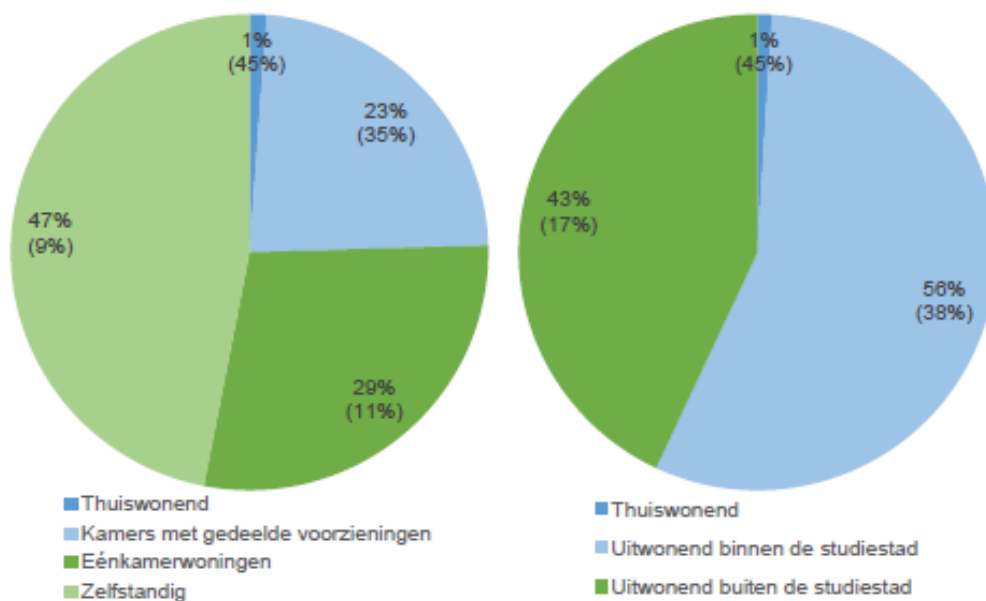


Het grootste deel (56%) van alle uitwonende studenten woont in een kamer met gedeelde voorzieningen. Dat zou een hospitakamer kunnen zijn. Omdat er geen verdere uitsplitsing is van het aandeel kamers met gedeelde voorzieningen valt uit bovenstaande figuur niet te herleiden hoe groot het aandeel is van studenten dat bij een hospita woont. Voor het overige deel van de gevallen wonen studenten in een éénkamerwoning of in een zelfstandige unit. Een éénkamerwoning is een woning met uitsluitend eigen voorzieningen (sanitair en keuken). Een zelfstandige unit heeft ook uitsluitend eigen voorzieningen, maar kan uit meerdere kamers bestaan. Zowel de éénkamerwoning als de zelfstandige unit worden door de Belastingdienst als zelfstandige woonruimtes aangemerkt, hetgeen maakt dat de huurder huurtoeslag kan aanvragen. Uitgaande van de verdeling naar verschillende typen woningen uit bovenstaande figuur kan er in 44% van de gevallen mogelijk aanspraak op de huurtoeslag worden gemaakt.

Figuur 3.7 Aandeel uitwonende voltijdstudent naar type woonruimte (bron: Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2016 op basis van enquête "Wonen als Student 2016")



Figuur 3.8 Gewenste type woonruimte en woonlocatie van voltijdstudenten die binnen één jaar wensen te verhuizen (tussen haakjes de huidige situatie van deze studenten). Collegejaar '15-'16 (bron: Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2016 op basis van enquête "Wonen als Student 2016")



Wanneer uitwonende studenten zelf aangeven in wat voor type woonruimte ze zouden willen wonen, dan hebben zij een voorkeur voor een zelfstandige ruimte gevolgd door een eenkamerwoning. Dit gegeven heeft ook zijn weerslag op de huurtoeslag. De toename van het aantal studenten in de huurtoeslag is namelijk deels te verklaren door een structurele toename van het aantal zelfstandige studentenwoningen waarbij recht bestaat op huurtoeslag. Investeerders hebben de afgelopen jaren samen met woningcorporaties veel zelfstandige studentenwoningen gebouwd die voor hen een interessant beleggingsobject vormen. De bijdrage van de groei van het aantal studenten met huurtoeslag aan de totale stijging van het huurtoeslagbudget bedroeg tussen 2008 en 2013 ongeveer 12%; een bedrag van ongeveer 44 mln.⁶

⁶ Interdepartementaal beleidsonderzoek sociale huur. De prijs voor betaalbaarheid, 2016, blz. 36.

4. Beleidsinspanningen studentenhuisvesting

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de verschillende beleidsinspanningen op het terrein van kamerverhuur door hospita's en studentenhuisvesting.

4.1 Aantrekkelijkheid van wonen in een hospitakamer

Zoals al eerder aangegeven is er geen onderzoek bekend dat zich specifiek richt op kamerverhuur door hospita's of de kamerverhuurvrijstelling. Wel zijn er de afgelopen jaren verschillende onderzoeken geweest waarin aandacht is geweest voor kamerverhuur door hospita's.

In de brief van 11 juni 2001 van het kabinet⁷ is reeds geconcludeerd dat het huren van een kamer bij een hospita niet meer aan blijkt te sluiten op de woonwensen van studenten. Dit sluit aan bij de conclusies in het rapport van Laagland' advies uit 2002 dat de belangstelling bij studenten voor hospitakamers niet groot is. In dit onderzoek uit 2002 is opgemerkt dat kamers voor inwoning vooral aftrek vinden in de piekperiode, het begin van het studiejaar. In de loop van het studiejaar komen deze meestal weer vrij. Sommige gemeenten, corporaties en lokale kamerbureaus zijn actief om deze vorm van verhuur bij particulieren (huurders en eigenaarbewoners) op peil te houden of nieuw leven in te blazen. Het stimuleren van kamerverhuur door hospita's is volgens het onderzoek een snelle, goedkope en eenvoudig te realiseren korte termijnoplossing.

Onderzoek van ITS Nijmegen uit 2004 laat voorts zien dat studenten in een hospitakamer relatief tevreden zijn over hun woonsituatie, maar dat zij in de helft van de gevallen wel op zoek zijn naar andere woonruimte. Dit sluit aan bij hetgeen Laagland' advies in 2010 concludeert, namelijk dat minder dan een procent van de studenten een hospitawoning als een gewenste woonsituatie ziet en dat naarmate een student langer studeert, hij ook minder vaak bij een hospita inwoont.

Over het aantal kamers dat door hospita's wordt verhuurd is weinig bekend. In 2007 heeft het toenmalige ministerie van VROM een rapport gepubliceerd waarin cijfers over het aantal beschikbare kamers bij hospita's staan. In 2002 waren dit er 73.000 en in 2006 waren dit er 87.000.

Uit de verschillende onderzoeken komt het beeld naar voren dat kamerverhuur door hospita's vooral een woonvorm is voor studenten die vanuit het ouderlijk huis een kamer in een studentenstad zoeken en dan vooral als opstap fungeert waar vanuit gezocht kan worden naar een andersoortige studentenwoning.

4.2 Beleidsinspanningen kamerverhuur door hospita's

Er is de afgelopen jaren veelvuldig geconstateerd dat er een tekort aan studentenhuisvesting is. Dat heeft geleid tot een actieplan studentenhuisvesting 2003-2010 en een landelijk actieplan studentenhuisvesting 2011-2016. In beide actieplannen wordt vooral ingezet op het vergroten van het aanbod van huisvesting voor studenten. Zo werd in het actieplan uit 2003 ingezet op verruiming van het aanbod (12.000 eenheden door Kences-leden⁸), bevordering van de doorstroming en meer kennis en inzicht op lokaal niveau. Uiteindelijk zijn er 19.000 extra studenteneenheden gerealiseerd. Het actieplan uit 2010 zet in op het realiseren van 16.000 extra studenteneenheden en het bevorderen van de samenwerking tussen betrokken partijen om het tekort aan studentenhuisvesting te verminderen.

In het actieplan studentenhuisvesting 2003-2010 wordt het stimuleren van kamerverhuur door hospita's nog als speerpunt genoemd voor het verruimen van het aanbod van studentenkamers. Dit speerpunt is ingevuld door in te zetten op het geven van voorlichting aan de verhuurder over de kamerverhuurvrijstelling en de gevolgen voor huursubsidievaststelling. Essentieel hierbij is dat iedere studentenstad een voorziening bij de gemeente en/of corporatie heeft waar potentiële hospita's met vragen terecht kunnen.

⁷ Kamerstukken II 2000/01, 27 400-XI, nr. 72.

⁸ Kences is het kenniscentrum studentenhuisvesting en samenwerkingsverband van studentenhuisvesters.

In de tussenevaluatie van het actieplan⁹ is geconcludeerd dat het stimuleren van kamerverhuur door hospita's wisselend wordt opgepakt in de diverse studentensteden. Als goed voorbeeld wordt Nijmegen genoemd waar jaarlijks een advertentiecampaigned wordt gehouden waarin particulieren worden opgeroepen om al dan niet tijdelijk een kamer aan te bieden aan eerstejaarsstudenten. In 2007 zijn door deze campagne 210 kamers beschikbaar gekomen. Delft heeft een kamerwinkel (via studentenhuysvester DUWO) waar particulieren hun woningen kunnen aanbieden. Dit zou jaarlijks ca. 100 tot 200 extra kamers opleveren. Tenslotte merkt Kences in de tussenevaluatie op dat kamerverhuur door hospita's in andere steden maximaal een paar honderd verhuizingen per jaar oplevert, hetgeen vooral te maken lijkt te hebben met de afgenomen wens van studenten om bij een hospita te wonen.

Als laatste is, naar aanleiding van het rapport van Laagland uit 2010, in een brief van het kabinet¹⁰ nog een keer benadrukt dat wordt vastgehouden aan de punten uit het actieplan waaronder het bevorderen van aandacht bij gemeenten voor kamerverhuur door hospita's.

4.3 Beleid gemeenten en studentenhuysvesters rondom hospitawoningen

Om ook enig idee te krijgen in hoeverre kamerverhuur door hospita's ondersteund wordt door gemeentelijke maatregelen is gekeken of en op welke wijze partijen in het veld hier aandacht aan besteden. Bij de studentenhuysvesters verenigd onder Kences wordt er bijvoorbeeld geen -actieve- aandacht aan kamerverhuur door hospita's besteed.

Ook in veel studentensteden wordt door gemeenten geen specifiek huysvestingsbeleid gevoerd op het stimuleren van hospita's. Uitzonderingen hierop zijn bijvoorbeeld de gemeenten Utrecht, Tilburg, Amersfoort en Leeuwarden. Deze gemeenten besteden in de gemeentelijke huysvestingsverordening aandacht aan de vereisten die specifiek voor een hospita gelden. Ter illustratie: de gemeente Utrecht heeft onlangs vanwege misbruik de gemeentelijke hospitaregeling aangescherpt. Nu worden alleen de nog echte (ouderwetse) hospitasituaties uitgezonderd van de vergunningplicht die vereist is wanneer een woning wordt omgezet van zelfstandig naar onzelfstandig. De nieuwe regeling houdt in dat er geen omzettingsvergunning nodig is wanneer de eigenaar in de woning woont en kamers verhuurt aan maximaal 2 personen en de eigenaar-bewoner voor minimaal 10% eigenaar van de woning is.¹¹

Voor de overige studentensteden vallen hospitaconstructies veelal onder het reguliere beleid dat geldt ten aanzien van verhuur van onzelfstandige woonruimte en het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. Gemeenten hebben de vrijheid om hier regels voor op te stellen. Uit de verschillende huysvestingsverordeningen valt op te maken dat het in veel gevallen is toegestaan een woning onzelfstandig te verhuren aan twee of drie verschillende kamerbewoners. Bij meer personen dient een vergunning voor kamerbewoning te worden aangevraagd. Daarbij kunnen regels worden gesteld omtrent het aantal m², de WOZ-waarde van de woning en of de prijs al dan niet boven de liberalisatiegrens ligt. Ook hebben gemeenten de mogelijkheid om studenten niet toe te laten in kwetsbare buurten op basis van de wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (de zogenaamde "Rotterdamwet").

⁹ Kamerstukken II 2008/09, 31 700-XVIII, nr. 65.

¹⁰ Kamerstukken II 2009/10, 32 123-XVIII, nr. 75.

¹¹ Gemeente Utrecht: beleidsnotitie en beleidsregels woningsplitsen en omzetten, jaargang 2015, nr. 120983.

5. Fiscale effecten

5.1 Raming budgettaire belang

Voor de raming zijn geen gegevens beschikbaar uit fiscale bron: het gebruik en de hoogte van de vrijstelling hoeft niet te worden aangegeven in het aangiftebiljet en er hoeft ook geen verzoek te worden ingediend om van de vrijstelling gebruik te kunnen maken.

Bij invoering van de kamerverhuurvrijstelling werd uitgegaan van 10 mln. gulden aan belastingderving. De raming kwantificeerde het budgettaire belang van de vrijstelling van het aangeven van de inkomsten uit kamerverhuur. Volgens die ramingsystematiek werd het budgettaire beslag in 2006 geraamd op 28,5 mln. Vanaf 2006 is de raming gebaseerd op cijfers die door het toenmalige ministerie van VROM zijn gepubliceerd over het aantal kamers bij hospita's in 2006, waarbij verondersteld is dat 25% van het aantal hospita's dat kamers verhuurt in aanmerking komt voor de vrijstelling. Sindsdien zijn geen nieuwe cijfers over het aantal kamers bij hospita's beschikbaar gekomen. De groei van het aantal kamers bij hospita's tussen 2003 en 2006 is jaarlijks doorgetrokken. Door deze veronderstelde groei en door de indexering van het vrijstellingsbedrag (en de daarmee rechtstreeks samenhangende stijging van de veronderstelde huurinkomsten) liep het geraamde budgettaire beslag op tot 54 mln. in 2017.

De afgelopen maanden is duidelijk geworden dat de ramingsystematiek met het invoeren van de Wet IB 2001 had moeten worden aangepast. De regeling houdt per 2001 namelijk in dat het verhuurde deel van de woning niet wordt aangegeven als rendementsgrondslag in box 3, maar onder de fiscale behandeling van de eigen woning in box 1 blijft vallen (waarbij de huuropbrengst niet wordt belast). Het budgettaire belang van de vrijstelling is daarmee het verschil tussen de heffing die zonder de regeling in box 3 zou plaatsvinden, namelijk het belastingen van de forfaitaire inkomsten uit het verhuurde deel van de woning in box 3 (vermogensrendementheffing op basis van forfaitair rendement over het verschil tussen de waarde van het verhuurde deel van de woning en het aan het verhuurde deel toe te rekenen deel van de eventuele schuld¹²) en de heffing die op basis van de regeling in box 1 plaatsvindt, namelijk het belastingen van het verhuurde deel van de woning als onderdeel van de eigen woning (eigenwoningforfait over het verhuurde deel verminderd met aftrek van rente en kosten over het deel van de eigenwoningschuld dat ziet op het verhuurde deel).

Om de raming volgens deze nieuwe systematiek te maken is veel informatie nodig. Zo moet bekend zijn welk deel van de woning gemiddeld verhuurd wordt, wat de waarde van de woning is, wat de resterende eigenwoningschuld is, hoe hoog de aftrekbare rente en kosten zijn en hoeveel van de waarde van het verhuurde deel van de woning in box 3 onder het heffingvrij vermogen zou vallen als het verhuurde deel in box 3 zou vallen. Deze gegevens zijn op dit moment niet voorhanden. Ten behoeve van de raming van de budgettaire derving van de kamerverhuurvrijstelling, die in bijlage 6 van de Miljoenennota wordt gepubliceerd, zijn hierover aannames gedaan. Dit heeft geleid tot een forse bijstelling van de raming voor 2017 naar 9 mln. en een raming van het budgettaire belang in 2018 van 10 mln.

Gezien de lage populariteit van het huren van een kamer bij een hospita en het beperkte budgettaire belang van de regeling is het risico op het budgettaire "uit de hand lopen" van de regeling gering.

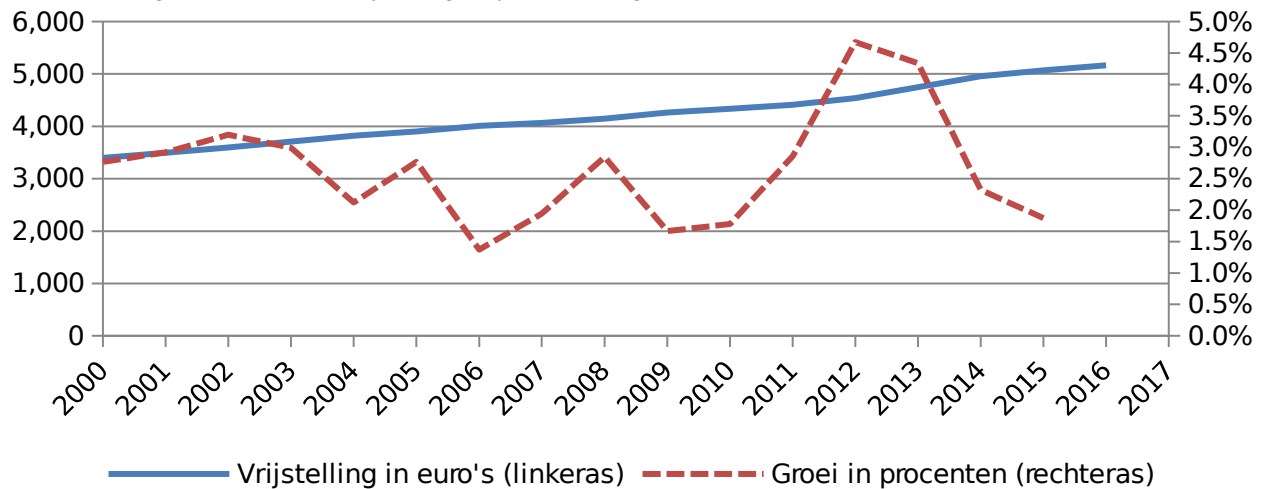
5.2 Hoogte van de vrijstelling

Onderstaande grafiek laat de ontwikkeling zien van het maximumbedrag dat een hospita aan huuropbrengst mag ontvangen om van de kamerverhuurvrijstelling gebruik te kunnen maken. De wijze van indexering van de vrijstelling is opgenomen in artikel 10.6 van de Wet IB 2001. Dit bedrag

¹² Wel is op het totaal van de schulden is een drempel van toepassing.

wordt geïndexeerd op basis van het indexcijfer van de woninghuren. Dit is het gemiddelde van de consumentenprijsindexcijfers voor alle huishoudens voor de woninghuur van het CBS.

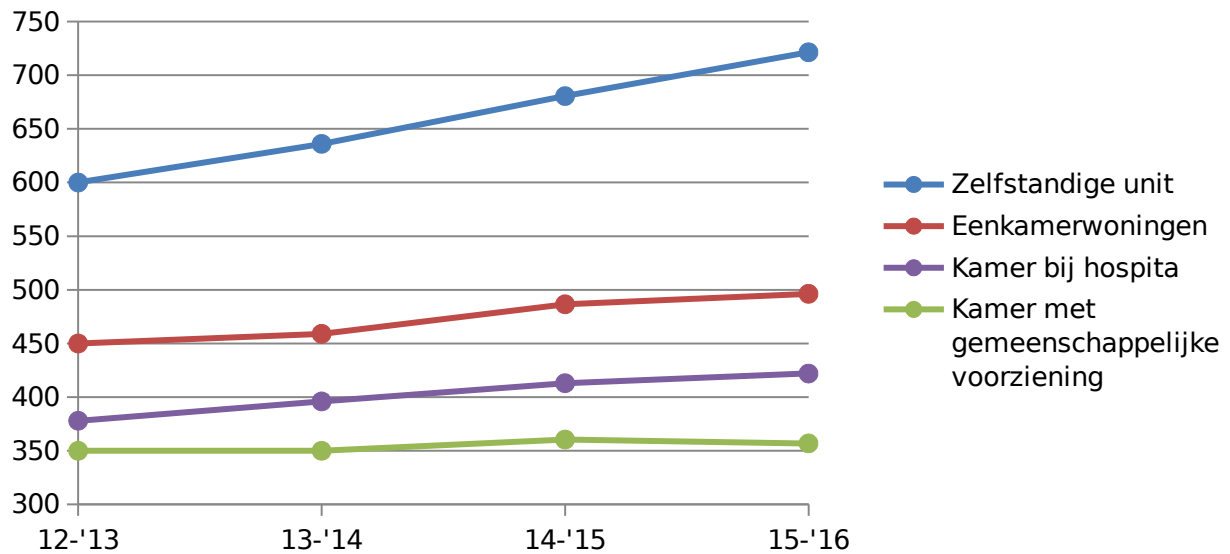
Grafiek 5.2 Hoogte kamerverhuurvrijstelling en procentuele groei



De mate waarin een hospitakamer aantrekkelijk is hangt naast het aanbod en de kwaliteit mede samen met de prijs. Zoals ook in hoofdstuk 2 is aangegeven moet de hoogte van de vrijstelling aansluiten bij het maximale bedrag dat studenten bereid zijn voor een kamer te willen betalen.

Uit figuur 5.3 blijkt dat de woonlasten van een hospitakamer (ervan uitgaande dat de hospita gebruikmaakt van de volledige vrijstelling) lager zijn dan die van een zelfstandige kamer en een éénkamerwoning, maar duurder dan die van een kamer met gemeenschappelijke voorziening. Overigens gaat figuur 5.3 uit van de gemiddelde prijs per kamer voor alle studentensteden, terwijl de prijs per kamer tussen studentensteden sterk kan verschillen. Wat de figuur wel laat zien is dat de (maximale) prijs van een hospitakamer niet heel erg afwijkt van de prijsstelling van andere kamers.

Figuur 5.3 Ontwikkeling niveau woonlasten van uitwonende voltijdstudenten naar type woonruimte (bron: Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2016 op basis van enquête “Wonen als Student 2012-2016” met eigen bewerking)¹³



5.3 Uitvoeringsaspecten

De Belastingdienst streeft ernaar om belastingplichtigen zoveel mogelijk op vrijwillige basis aan hun fiscale verplichtingen te laten voldoen. De Belastingdienst ondersteunt belastingplichtigen hierin door bijvoorbeeld bij de Belastingdienst bekende gegevens in de aangifte voor in te vullen. Dit laat echter onverlet dat belastingplichtigen zelf verantwoordelijk zijn voor het opgeven van hun inkomsten en alle andere gegevens die van belang zijn voor de belastingheffing. Dat geldt ook voor de inkomsten uit kamerverhuur. Om belastingplichtigen te helpen bij het invullen van de aangifte wordt in de aangifte onder het hoofdstuk Eigen Woning gevraagd naar de inkomsten uit (tijdelijke) verhuur van een woning. Uitleg daarover is opgenomen in de toelichting bij de vraag en daarbij wordt tevens uitleg gegeven over de kamerverhuurvrijstelling en de voorwaarden voor toepassing daarvan. Mocht nadat de aanslag is vastgesteld blijken dat een belastingplichtige één of meer kamers verhuurt en hij niet aan de voorwaarden voor de vrijstelling voldoet dan kan de Belastingdienst een navorderingsaanslag eventueel met boete en belastingrente opleggen.

Voldoet een belastingplichtige aan de voorwaarden van de kamerverhuurvrijstelling dan zijn de huurinkomsten vrijgesteld en geeft hij deze niet separaat aan in zijn aangifte. In box 1 wordt het eigenwoningforfait van de gehele woning in aanmerking genomen. Indien niet aan de voorwaarden voor de vrijstelling wordt voldaan valt het verhuurde deel van de woning (en de eventueel bijbehorende schuld) in box 3. In box 1 wordt dan alleen voor het niet-verhuurde deel het eigenwoningforfait in aanmerking genomen.

Omdat een vrijstellingsbedrag als de onderhavige in de praktijk vaak als normstellend blijkt te worden gebruikt – hoewel daarvoor niet bedoeld – zal de huurprijs bij kamerverhuur veelal onder de vrijstellingsgrens blijven en is correctie daardoor vaak niet aan de orde.

De kamerverhuurvrijstelling heeft dan ook een positief effect op de uitvoerbaarheid van inkomsten uit kamerverhuur en brengt relatief lage uitvoeringskosten met zich mee.

¹³ Voor de kamer bij een hospita is uitgegaan van dat de huur overeenkomt met de maximale huur die gevraagd kan worden om onder de vrijstellingsgrens van de kamerverhuurvrijstelling te blijven.

6. Conclusies en aanbevelingen

6.1 Conclusies

De kamerverhuurvrijstelling richt zich op een zeer specifieke groep verhuurders; hospita's. Een groep waarvan de grootte nooit erg goed in beeld is geweest of gebracht. Dat blijkt ondermeer uit het feit dat voor de onderbouwing van het aantal hospita's bij de invoering van de vrijstelling in 1993 is teruggegrepen op cijfers uit 1985. Overigens hebben de Ravo en ook de Raad van State er ten tijde van de indiening van het wetsvoorstel op aangedrongen om de effecten van de maatregel beter in beeld te brengen. Daar is slechts beperkt aan tegemoet gekomen.

In de jaren na invoering van de kamerverhuurvrijstelling is geen beter zicht gekregen op de (omvang van de) doelgroep van de vrijstelling. De belastingplichtige hoeft niet aan te geven dat hij gebruikmaakt van de vrijstelling. Daardoor zijn er bij de Belastingdienst geen gegevens beschikbaar zijn over het aantal hospita's dat gebruik maakt van de kamerverhuurvrijstelling.

Het ontbreken van inzicht in het aantal hospita's bemoeilijkt het doen van uitspraken over het gebruik, doelmatigheid en effectiviteit van de regeling. Ook zijn geen gegevens beschikbaar uit eerdere analyses of beleidsaanbevelingen.

Door te kijken naar ontwikkelingen zoals het aantal studenten per studiestad en de relatieve groei van het aantal studenten in een stad kunnen uitspraken gedaan worden over de vraag in hoeverre er sprake is van krapte op de woningmarkt per stad voor studenten. Uit de analyse blijkt dat het aantal studenten de afgelopen paar jaar (sterk) is toegenomen. De relatieve groei van het aantal studenten dat in een studentenstad woont is veelal groter dan de groei van de bevolking van diezelfde stad. Ondanks dat de huisvestingsopgave uit de twee actieplannen steeds is gehaald, moet worden geconstateerd dat er in veel studentensteden behoefte is aan huisvesting voor studenten. Deze behoefte zit deels in het feit dat het aanbod van kamers niet goed aansluit bij de vraag en deels in het totale aanbod. In die zin kan een beleidsinstrument zoals de kamerverhuurvrijstelling een positief effect hebben als het gaat om het vergroten van het woningaanbod voor studenten. Dit mogelijke positieve effect doet zich alleen voor als studenten het wonen bij een hospita als aantrekkelijke woonoptie zien. Zoals reeds aangegeven lijkt kamerverhuur door hospita's vooral een geschikte woonvorm voor studenten die vanuit het ouderlijk huis een kamer in een studentenstad zoeken en dit vooral als opstap gebruiken naar andere woonvormen.

Dat een groot deel van de analyse in dit rapport zich richt op het huisvestingsvraagstuk voor studenten ligt besloten in het voornaamste doel van de regeling; het vergroten van het woonaanbod voor studenten. Tegelijkertijd is de regeling niet tot deze groep huurders beperkt. Het staat hospita's immers vrij om een deel van hun woning ook aan andere groepen dan studenten te verhuren. Of er andere groepen woningzoekenden bij een hospita een kamer huren is niet bekend. Wel zou, om dezelfde redenen waarom studenten intrekken bij een hospita, de kamerverhuurvrijstelling een financiële stimulans voor verhuurders kunnen zijn om bijvoorbeeld 'spoedzoekers' op de woningmarkt te huisvesten.

Omdat er geen recente en betrouwbare cijfers beschikbaar zijn over het aantal hospita's dat onder de vrijstelling valt, is de raming van het budgettair belang in de Miljoenennota gebaseerd op oude cijfers en enkele aannames. In hoeverre deze afwijkt van de werkelijke derving is niet bekend. In Miljoenennota 2018 is de raming van het budgettair belang fors bijgesteld als gevolg van aanpassing van de, sinds 2001 onjuiste, ramingssystematiek. Het risico op een sterke toename van de belastingderving lijkt beperkt gegeven het feit dat de animo om bij een hospita te wonen beperkt is en hier ook vanuit de gemeentelijke praktijk geen actief stimuleringsbeleid op wordt gevoerd.

6.2 Aanbevelingen

Met dit onderzoek wordt inzicht geboden in de kamerverhuurvrijstelling. Voor nu lijkt er geen reden te zijn voor aanpassing van deze regeling.

Wel dient er ingezet te worden op het boven water krijgen van, tenminste, het aantal hospita's of het aantal studenten dat een hospitakamer heeft. Deze gegevens zouden idealiter opgevraagd worden via reeds bestaande informatie-uitvragen. De Landelijke Studentenmonitor kijkt al naar de huisvesting van studenten en lijkt hiervoor het meest geschikte vehikel om bij aan te sluiten. In de jaarlijkse enquête die als input voor de Landelijke Studentenmonitor fungeert zou ook expliciet gevraagd kunnen worden of studenten bij een hospita wonen. Ook zou er op basis van de gegevensverzameling in het kader van het Woononderzoek Nederland (WoON) onderzocht kunnen worden of bijv. het CBS het aantal hospita's in kan schatten (bijv. door het combineren van data en registraties).

Om tot een goede raming van het budgettair belang van de regeling te komen zou ook informatie over de financiële situatie van de hospita's (waarde eigen woning, eigenwoningschuld, aftrekbare rente en kosten) beschikbaar moeten komen.

Wetteksten

Artikel 3.97 wet IB 2001 Keuzemogelijkheid bij het houden van kostgangers

1. Indien de belastingplichtige bij de aangifte daarvoor kiest, worden de door hem uit het houden van kostgangers verkregen opbrengsten voor een deel als voordelen uit *eigen woning* dan wel uit een huurrecht aangemerkt. Dit keuzerecht geldt voor het deel van de opbrengsten dat betrekking heeft op het, anders dan voor korte duur, ter beschikking stellen aan derden van al dan niet gestoffeerde of gemeubileerde woonruimte die niet een zelfstandige woning vormt en deel uitmaakt van de woning die de belastingplichtige tot hoofdverblijf dient.
2. Het eerste lid is alleen van toepassing indien:
 - A. het deel van de opbrengsten dat betrekking heeft op het ter beschikking stellen van de woonruimte niet meer bedraagt dan € 5.164 per jaar, en
 - B. zowel de belastingplichtige als degenen aan wie ter beschikking is gesteld gedurende de periode van de terbeschikkingstelling als ingezetenen op het woonadres ter zake van de woning zijn ingeschreven in de basisregistratie personen.

Artikel 3.114 wet IB 2001 Kamerverhuurvrijstelling

1. Indien de opbrengsten uit het anders dan voor korte duur ter beschikking stellen van al dan niet gestoffeerde of gemeubileerde woonruimte die geen zelfstandige woning vormt en deel uitmaakt van de woning die de belastingplichtige anders dan tijdelijk als hoofdverblijf ter beschikking staat, niet meer bedragen dan € 5.164 per jaar, wordt die woonruimte aangemerkt als onderdeel van de *eigen woning* en worden de voordelen, andere dan bedoeld in [artikel 3.112, eerste lid](#), niet in aanmerking genomen.
2. Voor toepassing van dit artikel dient zowel de belastingplichtige als degene aan wie ter beschikking is gesteld gedurende de tijd van de terbeschikkingstelling als ingezetene op het woonadres ter zake van de woning te zijn ingeschreven in de basisregistratie personen.

Artikel 10.6 Wet IB 2001 Indexering vrijstelling kamerverhuur

1. Bij het begin van het kalenderjaar wordt het in de [artikelen 3.97](#) en [3.114](#) vermelde bedrag bij ministeriële regeling vervangen door een ander. Dit bedrag wordt berekend door het te vervangen bedrag te vermenigvuldigen met de verhouding van het indexcijfer van de woninghuren over juli van het voorafgaande kalenderjaar tot dat indexcijfer over juli van het tweede voorafgaande kalenderjaar, en vervolgens de nodig geachte afronding aan te brengen.
2. [Artikel 10.1, eerste lid, laatste volzin](#), en [artikel 10.5, tweede en derde lid](#), zijn ook hier van toepassing.

Bronnen

- Algemene Rekenkamer, 2010, "Inzicht in belastinguitgaven, specifieke uitkeringen en subsidies"
- Algemene Rekenkamer, 2017, "Zicht op belastingverlichtende regelingen"
- CBS/Statline
- Gemeente Utrecht: beleidsnotitie en beleidsregels woningsplitsen en omzetten, jaargang 2015, nr. 120983
- Interdepartementaal beleidsonderzoek sociale huur. De prijs voor betaalbaarheid, 2016
- ITS, Radboud universiteit, 2004, "Net dat beetje extra, studenten monitor 2004 "studeren in Nederland: kernindicatoren, determinanten van studievoortgang en de gedreven student"
- Laagland' advies, 2001, "Spanning op de markt voor studentenhuysvesting: tijdelijk of structureel".
- Laagland' advies 2002, "Kamernood 2002. Actualisering marktonderzoek 2001, inventarisatie kortetermijnoplossingen".
- Laagland' advies 2010, "Contrasten in de kamermarkt: een quickscan naar studentenhuysvesting in 20 studentensteden".
- Landelijk actieplan studentenhuysvesting 2011-2016
- Landelijke monitor studentenhuysvesting. Jaargangen 2013 tot en met 2016
- Ministerie van VROM, 2007, "Cijfers over wonen 2006, feiten over mensen, wensen, wonen"
- Raad voor de Volkshuysvesting, 1989, "Advies inzake de wijziging van de huurbescherming in het kader van het flankerend beleid jongerenhuysvesting"
- TK 1976-1977, 14 171, nr. 12 (Amendement Lid Drees)
- TK 1987-1988, 20 481, nr. 1 tot en met 3 (Wijziging van de Wet individuele huursubsidie)
- TK 1990-1991 tot 1992-1993, 22 179, Wetsvoorstel en parlementaire behandeling van de wijziging van het Burgerlijk Wetboek (beëindiging huur en verhuur van onzelfstandige woonruimte)
- TK 1991-1992/ 1992-1993, 22 336, Wetsvoorstel en parlementaire behandeling van het voorstel tot invoering in de inkomstenbelasting van een vrijstelling ter zake van inkomsten uit kamerverhuur
- TK 2000-2001, 27 400-XI, nr. 72 (Brief staatssecretaris Remkes inzake aanbieding van een rapportage over de situatie op de kamermarkt voor studenten)
- TK 2001-2002, 28 000-XI, nr. 54 (Brief staatssecretaris Remkes over de problematiek van de studentenhuysvesting)
- TK 2003-2004, 29 200-XI, nr. 19 (Actieplan studentenhuysvesting 2003-2010)
- TK 2003-2004, 29 200-XI, nr. 127 (Brief minister over studentenhuysvesting)
- TK 2008-2009, 31 700-XVIII, nr. 65 (Tussenstand actieplan studentenhuysvesting 2003-2010)
- TK 2009-2010, 32 123-XVIII, nr. 75 (Brief regering naar aanleiding van onderzoek studentenhuysvesting)
- TK 2011-2012, 33 104, nr. 1 (Aanbieding van het landelijk actieplan studentenhuysvesting 2011-2016)
- TK 2014-2015, 33 104, nr. 9 (Voortgang van het Landelijk actieplan studentenhuysvesting)
- TK 2015-2016, 33 104, nr. 10 (Vervolg Landelijk actieplan studentenhuysvesting)