

Tabel 2 Voor- en nadelen van circulerende oplossingsvarianten voor realiseren extra studentenkamers

Effect	Huidig stelsel	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4
	Huurtoeslag voor studio's, niet voor kamers	Huurtoeslag voor studentenkamers én studentenstudio's	Woontoeslag uitwonende student i.c.m. afschaffen huurtoeslag studenten	Objectsubsidie	Verlagen huurtoeslag i.c.m. objectsubsidie
Perverse prikkel (aanpakken)	Perverse prikkel blijft bestaan.	Perverse prikkel blijft <i>ernaast</i> bestaan	Perverse huurtoeslag-prikkel direct weg.	Perverse prikkel blijft <i>ernaast</i> bestaan.	Perverse prikkel in begin lager, en verder afbouwen op termijn.
Oplossing voor bouw studentenkamers	Nee. Businesscase bouw studentenkamers nu niet haalbaar.	Lost gat in businesscase niet op, verhuurders mogen niet duurder verhuren dan WWSO. Daarvoor zijn aanvullende maatregelen nodig.	Stimuleert de bouw van studentenkamers niet en lost gat in businesscase niet op. Daarvoor zijn aanvullende maatregelen nodig.	Objectsubsidie maakt businesscase studentenkamers wel haalbaar (wel forse subsidie nodig).	Objectsubsidie maakt businesscase studentenkamers wel haalbaar. Een jaarlijkse exploitatietoeslag is een alternatieve uitwerking als een groot subsidiebedrag ineens politiek niet wenselijk is. ¹
Rijksfinanciën (ontwikkeling uitgaven)	'Onzichtbare' kosten huurtoeslag studentenstudio's momenteel ruim 600 miljoen (per jaar) en dat zal komende jaren verder toenemen en richting 700 miljoen per jaar bewegen (door perverse prikkel en bouwopgave).	De invoering van huurtoeslag voor studentenkamers naast die van studentenstudio's kost de schatkist honderden miljoenen extra per jaar. Op enig moment ontstaat een 'inverdieneffect' (als studenten voor een kamer kiezen i.p.v. studio). Echter de perverse prikkel om studio's te bouwen blijft bestaan. Risico op prijsopdrijvend effect voor kamers bij huurtoeslag? (de bestedingsruimte neemt toe bij schaarste).	Kostenneutrale oplossing: het bedrag dat vrijkomt door afschaffing huurtoeslag, wordt als woontoeslag verdeeld over alle uitwonende studenten bovenop de basisbeurs van uitwonenden. Risico op prijsopdrijvend effect voor kamers bij woontoeslag? (de bestedingsruimte neemt toe bij schaarste).	Het vooraf uitkeren van een objectsubsidie bespaart op de toekomstige huurtoeslag-uitgaven. De eenmalige subsidie vooraf per woning is vele malen lager dan 50 jaar lang jaarlijks huurtoeslag uitkeren. Er ontstaat direct een 'inverdieneffect' (doordat studenten voor een kamer kiezen i.p.v. studio). Echter de perverse prikkel om studio's te bouwen blijft bestaan.	In eerste instantie kosten-neutrale oplossing. Besparing aan huurtoeslag wordt geïnvesteerd in bouw studentenkamers. Er ontstaat direct een 'inverdieneffect' (doordat studenten voor een kamer kiezen i.p.v. studio). En minder stijgende huurtoeslaguitgaven a.g.v. beperken perverse prikkel. Huurtoeslag voor studentenstudio's kan op termijn verder verlaagd (en mogelijk volledig afgebouwd worden). Dat levert een structurele besparing op.

Effect voor student	Kiezen voor goedkope studio's terwijl een groot deel juist op kamers wil en daarin qua welzijn en psychosociale ontwikkeling beter af zijn.	Extra administratieve last voor student: uitwonende studenten moeten ook huurtoeslag voor kamers aanvragen. (Kan dat niet eenvoudiger?)	Keuzevrijheid voor de student: geef ik de extra woontoeslag uit aan een kamer of een studio? Er moeten dan natuurlijk wel kamers bijkomen in de praktijk (en dat is nu niet gegarandeerd). Geen administratieve lasten meer voor student. Huurtoeslag wordt afgeschaft. Uitwonende beurs wordt verhoogd.	Geen extra administratieve last voor de student. Aanbod aan woonproduct die ze willen (kamers), neemt toe. Dat is goed voor het welzijn en psychosociale ontwikkeling. Student kan ook nog voor een studio kiezen.	Geen extra administratieve last voor student. Er komt meer aanbod aan kamers. Dat is goed voor het welzijn en psychosociale ontwikkeling. Het aanbod aan goedkope studio's verdwijnt op termijn, tenzij ze bereid zijn daar de marktprijs voor te betalen.
Uitvoerbaarheid	Huurtoeslag-afwikkeling kost student en overheid tijd.	Meer werk voor student en overheid, want alle studenten moeten huurtoeslag aanvragen. Regeling is wel al bekend/ingeburgerd. Aanvullende maatregelen nodig om 'gat in de businesscase' op te lossen.	De administratieve last van huurtoeslag verdwijnt direct. Aanvullende maatregelen nodig om bouw studentenkamers te realiseren.	Rijksoverheid moet goede subsidieregeling uitdenken en toezicht op naleving lage huurprijzen borgen. Aantal aanvragen huurtoeslag voor studio's neemt niet/minder snel toe.	Rijksoverheid moet goede subsidieregeling uitdenken en toezicht op naleving lage huurprijzen borgen. De administratieve last van huurtoeslag daalt (en verdwijnt mogelijk) geleidelijk.
Doelmatig	We subsidiëren onbedoeld een product dat we niet willen.	We subsidiëren <i>aanvullend</i> het product dat we willen. Bouw studio's blijft daarnaast wel nog mogelijk. Studenten die nu financieel rond komen op kamers, ontvangen ook huurtoeslag.	Pakt de bron van de perverse prikkel aan, maar 'regelt' niet de bouw van kamers. Studenten die nu financieel rond komen op kamers, ontvangen ook een woontoeslag.	We subsidiëren <i>aanvullend</i> het product dat we willen. Bouw studio's blijft daarnaast wel nog mogelijk.	We subsidiëren <i>aanvullend</i> het product dat we willen. Het subsidiëren van het product dat we niet willen, bouwen we geleidelijk af.
Draagvlak (politiek)	Wordt nog geaccepteerd als status quo.	Nog niet bekend	Nog niet bekend	Nog niet bekend	Nog niet bekend

1. De rijksoverheid keert dan jaarlijks een subsidiebedrag aan verhuurder uit (eigenlijk net zoals we nu maandelijks doen bij de huurtoeslag een studenten, maar dan niet aan de student maar aan de exploitant én alleen voor producten die we wil willen).