

Vergaderjaar 2022–2023

**33 104**

## **Studentenhuysvesting**

**Nr. 31**

### **BRIEF VAN DE BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 7 september 2023

De studententijd vormt een bijzondere fase in het leven van jongeren. Het beschikken over passende en betaalbare woonruimte is hierbij essentieel. Dit bevordert namelijk de toegankelijkheid tot het onderwijs en biedt studenten de mogelijkheid om de opleiding te kiezen die bij hun kwaliteiten en interesses past. Op kamers of in een studentenwoning wonen kan bovendien bijdragen aan de sociale ontwikkeling, het welzijn en zelfstandig worden van jongeren.

In september 2022 bood ik, mede namens de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW), uw Kamer het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) 2022-2030<sup>1</sup> aan. Met het LAS heb ik samen met het Ministerie van OCW, gemeenten, hogeronderwijsinstellingen, studentenhuysvesters (sociaal en commercieel), Nuffic en studenten de handen ineengeslagen om zorg te dragen voor voldoende studentenhuysvesting die aansluit bij de behoefte van studenten. Dit is geen makkelijke opgave. In de huidige krappe woningmarkt is het voor studenten die tijdelijk huysvesting nodig hebben voor de duur van hun opleiding, extra lastig een woning te vinden.

We zetten stappen in de goede richting. Zo zien we dit jaar dat het opvangen van de piekbelasting aan het begin van het studiejaar beter geregeld is in de studentensteden. Aan de ene kant zien we dat de inzet van hogeronderwijsinstellingen om internationale studenten te waarschuwen dat ze niet moeten komen als ze geen kamer hebben, z'n vruchten afwerpt. Internationale studenten zijn beter op de hoogte van het belang van het vinden van huysvesting voor de start van de studie, en zorgen daardoor voor huysvesting voordat ze komen. Aan de andere kant zien we dat er mooie initiatieven ontstaan om beter gebruik te maken van de huidige woningvoorraad. Zo zijn er positief geëvalueerde pilots in Enschede en Wageningen om twee studenten op één kamer te huysvesten.

<sup>1</sup> Kamerstuk, 33 104, nr. 30.

Ook in Nijmegen vindt dit initiatief navolging. Daarnaast zie ik verschillende initiatieven op het gebied van hospitaverhuur. Dit kan helpen bij het opvangen van de piekbelasting, maar ook bij het structureel huisvesten van studenten. Ik ga hier later in de brief verder op in.

Tegelijkertijd zien we in de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2023 (LMS), die ik met deze brief meestuur, dat het tekort aan studentenwoningen in de 20 grootste steden het afgelopen jaar afgenomen is van circa 27.000 eenheden naar ruim 23.000 eenheden. Dat is een kentering, want de afgelopen jaren steeg het tekort aan woonruimten. Dit is een compliment waard richting de hogeronderwijsinstellingen en andere lokale partijen die zich er hard voor hebben ingespannen om meer studentenhuisvesting te realiseren.

Deze ontwikkelingen nemen niet weg dat de urgentie voor meer studentenhuisvesting onverminderd hoog is. Ik krijg namelijk signalen uit het veld dat het aantal (onzelfstandige) studentenkamers afneemt. De LMS laat zien dat de invoering van de basisbeurs kan leiden tot een hogere vraag naar kamers. Deze ontwikkelingen onderstrepen de noodzaak om onverminderd door te gaan met de acties uit het actieplan. In de bijlage van deze brief licht ik de voortgang per actielijn tot dusver toe. Een aantal acties wil ik hieronder toelichten.

Doel van het actieplan is te komen tot een uitbreiding van 60.000 betaalbare studentenwoningen in de periode 2022–2030. Sinds begin dit jaar is de studentenhuisvestingsregisseur aan de slag om de voortgang van bouwprojecten te volgen en belemmeringen weg te nemen. Uit zijn rondgang langs de studentensteden en omliggende steden blijkt dat er inmiddels concrete bouwplannen liggen voor circa 20.000 eenheden. Hoewel dit uiteraard nog onvoldoende is, is het wel een hoopvolle start van de LAS-periode. De studentenhuisvestingsregisseur zet zich in om regionale afspraken te maken om ook de overige 40.000 eenheden te realiseren. Hierbij is zijn eerste focus om tot afspraken te komen in de regio's Amsterdam, Eindhoven en de regio Delft/Rotterdam/Den Haag, waar de uitdagingen groot zijn. Bij de verdere uitwerking en herijking van de woondeals wordt dit meegenomen. Vervolgens vraagt het wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting na invoering van partijen om regionale afspraken te maken over de huisvesting en meer evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen. Studenten behoren ook tot de aandachtsgroepen.

Nieuwbouw van en transformatie naar studentenhuisvesting hebben de voorkeur en flexoplossingen kunnen hierbij ook worden ingezet. Naast het bouwen kunnen studentenwoningen echter ook worden toegevoegd door het beter benutten van de bestaande voorraad. De maatregelen die hiervoor kunnen worden getroffen, zijn ook onderdeel van de uitwerking van de Woondeals. In mei heb ik een brief aan uw Kamer gestuurd waarin de inzet voor het beter benutten wordt toegelicht<sup>2</sup>.

Eén van de maatregelen die voor studenten een goede oplossing kan bieden is hospitaverhuur. Er zijn verschillende organisaties actief die hospitaverhuur faciliteren door potentiële huurders en verhuurders bij elkaar te brengen en te ontzorgen. Hospihousing richt zich bijvoorbeeld specifiek op studenten. In samenwerking met de gemeente Utrecht vindt dit najaar een pilot plaats met vier hospipartijen (Hospihousing, TakecareBnB, Kamersmetaandacht en Onder de pannen), de STUW groep (het netwerk van de Utrechtse corporaties), de gemeente Utrecht en BZK. Deze pilot richt zich op verschillende doelgroepen, waaronder studenten.

<sup>2</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 1038.

De doelen zijn zowel kwantitatief (nieuwe aanmeldingen van zowel hospita huurders als -verhuurders) als kwalitatief (positieve reacties en ervaringen van bewoners).

Hospitaverhuur kan bij zowel huur- als koopwoningen. Om mensen meer duidelijkheid te geven over hoe je kamerverhuur goed kan regelen, start ik samen met het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, Aedes en de Woonbond een informatietraject over hospita verhuur. Daarbij zal er specifieke aandacht worden besteed aan verschillende doelgroepen, zoals ouderen die mogelijk willen verhuren. Het zwaartepunt ligt hierbij op informatieverstrekking aan potentiële hospita verhuurders.

Daarnaast wil ik de maatregelen die bijdragen aan de betaalbaarheid voor studenten benoemen. De betaalbaarheid van het wonen is afhankelijk van zowel het inkomen van studenten als de huurprijs van de woonruimte. In het regeerakkoord werd afgesproken dat de basisbeurs voor studenten ingevoerd zou worden. Studenten in het hoger onderwijs krijgen vanaf dit studiejaar weer de basisbeurs. Ik zet stappen om de positie van de student als huurder te versterken. Het wetsvoorstel Betaalbare huur ligt daarvoor momenteel bij de Raad van State ter advisering. Met dit wetsvoorstel wordt het woningwaarderingssysteem voor zowel zelfstandige woonruimte als onzelfstandige woonruimte (kamers) dwingend gemaakt. Hiermee wordt de huurbescherming van studenten versterkt: met het dwingend maken van het woningwaarderingssysteem voor onzelfstandige woonruimte (WWSO) zijn verhuurders namelijk verplicht de maximale huurprijs voor kamers te respecteren. Gemeenten krijgen hier een handhavende rol in.

Samen met de partijen van het LAS blijven we ons de komende jaren inzetten voor meer passende en betaalbare woonruimte voor studenten. Ik blijf uw Kamer jaarlijks informeren over de voortgang.

Mede namens alle partners die het LAS ondertekend hebben, en de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
H.M. de Jonge

**STAND VAN ZAKEN LANDELIJK ACTIEPLAN STUDENTENHUIS-VESTING 2022-2030**

Met het Landelijk actieplan Studentenhuisvesting zetten we in op de volgende actielijnen:

1. Meer grip op de instroom (vraag)
2. Vergroten aanbod door nieuwbouw en beter benutten bestaande bouw
3. Een betaalbare studentenwoning
4. Opvangen van de piekbelasting
5. (tijdelijke) huisvesting voor internationale studenten
6. Innovatieve ideeën

**1. Meer grip op de instroom (vraag)**

Om voldoende studentenhuisvesting te kunnen realiseren, is goede afstemming tussen vraag en aanbod noodzakelijk. Het is hierbij belangrijk om de instroom van studenten goed in beeld te hebben en te beheersen.

*Maatregelen beheersing instroom internationale studenten*

In het actieplan is specifiek aandacht voor de instroom van internationale studenten. Internationale studenten maken, anders dan Nederlandse studenten, bijna altijd gebruik van studentenhuisvesting. Dat maakt de (verwachte) instroom van internationale studenten een relevante factor in vraag en aanbod, en daarmee het tekort aan studentenhuisvesting.

In het actieplan gaat één van de afspraken dan ook over instrumenten om op de internationale instroom te kunnen sturen. In de Kamerbrief<sup>3</sup> d.d. 21 april jl. stelt de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap een reeks instrumenten voor om de komst van internationale studenten beter te kunnen beheersen. Dit in de context van verschillende uitdagingen waarmee het hoger onderwijs wordt geconfronteerd, die niet alleen gaan over studentenhuisvesting. Het gaat om een combinatie van maatregelen in nieuwe wet- en regelgeving en bestuurlijke afspraken met de instellingen. Zo is het de bedoeling dat er bestuurlijke afspraken worden gemaakt met hogeronderwijsinstellingen met het oog op goede voorlichting omtrent (beperkte) studentenhuisvesting en over de gerichte werving van internationale studenten. De maatregelen bestaan uit extra mogelijkheden voor instellingen om een numerus fixus gerichter in te zetten, behoud en beheersing Nederlandse taal bevorderen, en regievoering voor het bewaken van een brede maatschappelijke balans. Het wetsvoorstel Internationalisering in Balans (WIB) is momenteel in internetconsultatie tot en met 15 september. Hoewel deze maatregelen niet als direct doel hebben de druk op de studentenhuizenmarkt te verlichten, zouden ze mogelijk een dempend effect kunnen hebben op de instroom van internationale studenten.

*Minder studenten verwacht*

Het Ministerie van OCW raamt jaarlijks de verwachte studentenaantallen. In de meest recente Referentieraming<sup>4</sup> bleek dat het aantal studenten in het onderwijs lager was dan eerder werd verwacht. Het mbo had 8.600 (1,7%) minder studenten dan verwacht, het hbo 13.300 (2,7%) en het wo 11.600 (3,3%). De raming voor de langere termijn wordt ook bijgesteld, met 4.900 (1,1%) studenten meer in 2029 in het mbo dan in vorige raming

<sup>3</sup> Kamerstuk 22 452, nr. 85.

<sup>4</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2023/05/01/referentieraming-ocw-2023>.

en 22.300 (4,9%) studenten minder in hbo en 41.600 (10,2%) minder in het wo. Ondanks deze bijstelling blijft naar verwachting het aantal studenten in het wo toenemen, maar minder dan eerder geraamd. In het hbo werd in eerdere ramingen al een daling van het aantal studenten verwacht, maar in de huidige raming vindt deze daling eerder plaats. Het mbo blijft in deze raming krimpen, maar minder dan in vorige raming verwacht.

De lagere raming hangt samen met een aantal ontwikkelingen:

- Meer uitstroom uit het mbo, hbo en wo, zowel met als zonder diploma. Waarschijnlijk hangt dit samen met de krapte op de arbeidsmarkt;
- Minder doorstroom naar havo en vwo (en meer naar vmbo) in het voortgezet onderwijs. Op termijn leidt dat tot meer mbo-studenten en minder hbo- en wo-studenten;
- Minder doorstroom naar het hbo en wo in 2022 door de herinvoering van de basisbeurs in 2023.

De belangrijkste oorzaak voor het onverwacht lagere aantal studenten dit jaar is de hoge uitstroom uit mbo, hbo en wo. De uitstroom was in 2022 weliswaar hoger dan verwacht, maar niet hoger dan we in de afgelopen jaren vaker gezien hebben. Waarschijnlijk werd de hoge uitstroom door de krapte op de arbeidsmarkt veroorzaakt, ook is mogelijk dat de impact van de coronapandemie hier een rol speelt. Naar verwachting blijft de krapte op de arbeidsmarkt in de komende jaren aanhouden, waardoor de uitstroom waarschijnlijk ook in toekomstige jaren hoog blijft.

#### *Herinvoering basisbeurs*

De terugkeer van de basisbeurs in het hoger onderwijs en het onderscheid dat daarbinnen wordt gemaakt tussen uit- en thuiswonende studenten, kan leiden tot een toename in de vraag naar studentenwoningen. Met alle partijen van het LAS houden we deze ontwikkelingen in de gaten. Het doel van studiefinanciering is niet om kostendekkend te zijn voor studenten. Hoewel het gaat om een extra bijdrage en een verbetering van de financiële positie van de student, wordt nog steeds een bijdrage van de student zelf en van de ouders verwacht.

## **2. Vergroten aanbod door nieuwbouw en beter benutten bestaande bouw**

Doel van het LAS is om te komen tot een uitbreiding van 60.000 betaalbare studentenwoningen in de periode 2022–2030. Dit is een resultaat van nieuwbouw en het beter benutten van bestaande voorraad, bijvoorbeeld door hospitaverhuur of woningdelen.

#### *Studentenhuisvesting als onderdeel van een brede aanpak*

De woningnood speelt niet alleen bij studenten. Het vergroten van het woningaanbod van studentenhuisvesting wordt daarom niet als losstaand onderwerp gezien, maar als onderdeel van een bredere aanpak die meerdere maatregelen omvat die ook studentenhuisvesting vooruit moeten helpen:

- Het LAS voorziet in huisvesting voor één van de aandachtsgroepen uit het programma «Een thuis voor iedereen». Doel is om mensen uit aandachtsgroepen, waaronder studenten, van voldoende betaalbare woningen te voorzien, met een evenwichtige verdeling over gemeenten. Het streven is om 900.000 woningen te realiseren tot en met 2030 waarvan twee derde betaalbaar. Het doel van 60.000 betaalbare studentenwoningen maakt onderdeel uit van de woningbouwprogrammering waarover afspraken worden gemaakt in de regionale woondeals.

- Met de *Regeling huisvesting aandachtsgroepen* (RHA) worden partijen ondersteund bij het realiseren van woningbouwprojecten voor aandachtsgroepen, waar ook studenten onderdeel van uitmaken. In 2021 ging het om 2.348 eenheden voor studenten. In 2022 is een bijdrage van circa € 52 miljoen verstrekt voor de realisatie van 3.195 permanente woonruimten en 5.052 flexwoningen. Hiervan worden 2.980 woonruimten voor studenten ingezet. In 2023 is een bedrag van € 34,7 miljoen beschikbaar gesteld voor de regeling<sup>5</sup>. De aantallen zullen begin september bekend worden gemaakt, maar ook dit jaar verwachten we weer veel studentenhuisvesting terug te zien in de RHA.
- Het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting voorziet erin dat Rijk, provincies en gemeenten vanaf 2026 een volkshuisvestingsprogramma hebben vastgesteld. Tot 2026 blijven de beleidsdocumenten ten aanzien van de volkshuisvesting en de woonvisies van het Rijk, provincies en gemeenten van betekenis. Wanneer een plan voor studentenhuisvesting voldoende concreet is, kan dit ook dienen voor de motivering van (ruimtelijke) ingrijpen door de provincie met een instructie op het omgevingsplan. Het LAS is in de memorie van toelichting van het wetsvoorstel expliciet aangeduid als één van de beleidsdocumenten van het Rijk, wat betekent dat er geen twijfel bestaat dat de instrumenten van de Omgevingswet ingezet kunnen worden voor het realiseren van woningbouw voor studenten. Het wetsvoorstel voorziet er verder in dat de integrale woonzorgvisies voor aandachtsgroepen en ouderen, waaraan vanaf dit jaar wordt gewerkt, vanaf 2026 opgaan in de gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's. De huisvestingsopgave voor onder meer studenten wordt hiermee onderdeel van het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma.

#### *Studentenhuisvestingsregisseur en gemeenten*

In december 2022 is een studentenhuisvestingsregisseur aangesteld die toeziet op de uitbreiding van het aantal studenteneenheden. Hij volgt de voortgang van de bouwprojecten en neemt waar mogelijk belemmeringen weg.

De studentenhuisvestingsregisseur is van start gegaan en heeft alle kennissteden bezocht en overleg gevoerd met de betrokken partijen. Al snel werd duidelijk dat de grootste uitdagingen voor studentenhuisvesting in de G6-studentensteden liggen (de G4 plus Groningen en Eindhoven). Tegelijkertijd kent iedere studiestad zijn eigen karakteristieken. In Delft en Eindhoven werken de Technische Universiteiten nog aan uitbreiding, wat vanuit economisch uitgangspunt logisch is. De meeste andere steden streven juist naar het stabiliseren van de studenteninstroom, met name die van internationale studenten. Vrijwel alle studentensteden hebben een vorm van georganiseerd overleg met de betrokken partijen (huisvesters, onderwijsinstellingen, de gemeente en vaak ook studenten) en leggen afspraken vast in een convenant of lokaal actieplan.

Voor sommige steden is de uitdaging zo groot dat het niet lukt om afspraken te maken over de toevoeging van voldoende studentenhuisvesting. Dit is bijvoorbeeld in Amsterdam het geval. Daarom wordt er in het verband van de Metropoolregio Amsterdam gekeken naar mogelijkheden om met de omliggende gemeenten het gesprek aan te gaan om studentenhuisvesting ten behoeve van de Amsterdamse hogeronderwijsinstellingen te realiseren. Dit past ook goed binnen de uitgangspunten van het programma «Een thuis voor iedereen». Ook de regio Delft-Rotterdam-Den Haag wordt gekenmerkt door studiestad overstijgende

<sup>5</sup> Kamerstuk 33 104, nr. 30.

vraagstukken. Daarom is de studentenhuysvestingsregisseur samen met vertegenwoordigers van studiesteden in gesprek met regiogemeenten die mogelijk interesse hebben voor studentenhuysvesting. Rondom Eindhoven is een dergelijke aanpak ook reeds voorzien en worden gesprekken gevoerd. Waar nodig en mogelijk, worden deze gesprekken gevoerd in de woondealregio's.

Alhoewel studenten een kamer binnen de studiestad prefereren, wordt het steeds duidelijker dat het niet realistisch is om in deze gespannen woningmarkt het tekort aan studentenhuysvesting alleen in de eigen studiestad op te lossen. Er zal ook regionaal gekeken moeten worden naar oplossingen en dit biedt overigens ook grote kansen voor gemeenten. Studentenhuysvesting kan namelijk zorgen voor levendigheid, verjonging en draagt bij aan de lokale economie. De stad Middelburg is hier een goed voorbeeld van. De uitbreiding van het University College Roosevelt (UCR) met een technische opleiding, trok heel wat jongeren aan waardoor de stad levendiger is geworden. Om gemeenten te helpen met het ontwikkelen van studentenhuysvesting, wordt een handreiking opgesteld.

Een succesfactor blijkt steeds een goede overlegstructuur in gemeenten tussen de verschillende partijen. Een andere succesfactor betreft actief grondbeleid door gemeenten met aandacht voor studenten. De kennis hierover wordt gedeeld in het verband van het Netwerk Kennisstedes Nederland, waar eind juni een werkbijeenkomst met de regisseur werd belegd rondom dit thema. Hoewel onderwijsinstellingen niet actief kunnen investeren in studentenhuysvesting met publieke middelen, kunnen ze wel een rol vervullen in het (tegen ten minste kostendeekkende tarieven) ter beschikking stellen van eventuele grondposities op de campussen. Ook dat thema wordt actief opgepakt.

Uit de rondgang langs de studentensteden en omliggende steden blijkt dat er inmiddels concrete bouwplannen liggen voor circa 20.000 eenheden. In de LMS wordt het aantal toe te voegen studenteneenheden ingeschat op 14.100. Dit verschil wordt verklaard door de gehanteerde definitie van «hard» en «zacht» in de LMS en doordat de LMS zich focust op de studentensteden. Randgemeenten, zoals Schiedam en Almere, worden bijvoorbeeld niet meegenomen in de LMS. Hier wordt aan gewerkt voor de volgende uitvraag. De studentenhuysvestingsregisseur gaat dit najaar verder aan de slag om in genoemde regio's, Amsterdam, Eindhoven en de regio Delft/Rotterdam/Den Haag te kijken naar hoe de opgave verder kan worden versneld. Hij zal zich gaan inzetten om regionale afspraken te maken om ook de overige 40.000 eenheden te realiseren. Bij de verdere uitwerking en herijking van de woondeals zal dit worden meegenomen.

#### *Benutten bestaande voorraad*

Naast het bijbouwen, kunnen studentenwoningen worden toegevoegd door het beter benutten van de bestaande voorraad. Dit wordt extra belangrijk nu door veranderende economische omstandigheden de nieuwbouw van woningen onder druk staat. Hiervoor wordt eveneens samenwerking gezocht met bestaande structuren en actielijnen zoals het project Beter Benutten Bestaande Voorraad binnen BZK. In mei is er een brief aan uw Kamer gestuurd waarin de inzet voor het beter benutten van de bestaande voorraad wordt toegelicht<sup>6</sup>. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen drie typen oplossingen: meer woningen op de kavel, meer mensen in één woning en betere doorstroming in de woningmarkt. De opdrachten aan Platform31, om in samenwerking met andere partijen

<sup>6</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 1038.

gerichte experimenten te starten over woningdeling en -splitsing en de (niet) financiële belemmeringen inzichtelijk te maken, maken ook onderdeel uit van deze aanpak.

Hospitaverhuur kan een bijdrage leveren aan het huisvestingsvraagstuk van verschillende doelgroepen waaronder studenten. Er zijn verschillende organisaties actief die hospitaverhuur faciliteren door potentiële huurders en verhuurder bij elkaar te brengen en te ontzorgen. Hospihousing richt zich bijvoorbeeld specifiek op studenten. In samenwerking met de gemeente Utrecht vindt dit najaar een pilot plaats met vier hospitapartijen (Hospihousing, TakecareBnB, Kamersmetaandacht en Onder de pannen), de STUW groep (het netwerk van de Utrechtse corporaties), de gemeente Utrecht en BZK. Deze pilot richt zich op verschillende doelgroepen, waaronder studenten. De doelen zijn zowel kwantitatief (nieuwe aanmeldingen van zowel hospitahuurders als -verhuurders) als kwalitatief (positieve reacties en ervaringen van bewoners).

Hospitaverhuur kan bij zowel huur- als koopwoningen. Om mensen meer duidelijkheid te geven over hoe je kamerverhuur goed kan regelen, start ik samen met het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, Aedes en de Woonbond een informatietraject over hospitaverhuur. Daarbij zal er specifieke aandacht worden besteed aan verschillende doelgroepen, zoals ouderen die mogelijk willen verhuren. Het zwaartepunt ligt hierbij op informatieverstrekking aan potentiële hospitaverhuurders. Hierbij zullen voor de verschillende doelgroepen ook de relevante organisaties worden betrokken.

#### *Zorgelijke signalen over terugloop onzelfstandige kamers*

Een belangrijk aandachtspunt is de uitbreiding van het aantal onzelfstandige studenteneenheden (studentenkamers). De wens tot meer onzelfstandigheid is er vooral vanuit het oogpunt van welzijn, het tegengaan van eenzaamheid onder studenten, en mogelijk meer efficiënt ruimtegebruik. Vanuit de particuliere verhuurders, Kences, LSVb en gemeenten zijn zorgelijke signalen geuit over de afname van studentenkamers. Het feit dat studentenkamers niet in aanmerking komen voor huurtoeslag maakt het aantrekkelijker (relatief goedkoper) om in een studio te wonen dan in een kamer, dit wordt aangemerkt als één van de oorzaken waardoor partijen ontmoedigd worden om kamers te bouwen en/of geprikkeld worden om (dure) zelfstandige eenheden te bouwen.

Deze signalen zijn momenteel nog niet in concrete cijfers ondervangen, maar vragen wel de nodige aandacht. Op dit moment wordt dit onderzocht zodat we met landelijke cijfers meer inzicht hebben in de omvang van het probleem. Er wordt hiernaast gekeken naar andere concepten om de eenzaamheid onder studenten tegen te gaan, bijvoorbeeld door het stimuleren van constructies van laagdrempelige gemeenschappelijk ruimtes. Daarnaast is het voorstel voor een gemoderniseerd woningwaardingsstel voor onzelfstandige woningen (WWSO) in internetconsultatie geweest. De verwachting is dat dit voorstel dit jaar naar de Tweede Kamer kan worden gestuurd. Voor het behoud van onzelfstandige kamers zijn de maximale huurprijzen aangepast.

### **3. Een betaalbare studentenwoning**

Er worden diverse stappen gezet om meer studentenwoningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Gezien het beperkte budget van studenten is het echter ook noodzakelijk dat deze studentenwoningen betaalbaar zijn. Zo lieten eerdere resultaten uit de Landelijke monitor



studentenhuisvesting (LMS) in 2021 zien dat 43% van niet-uitwonende studenten om deze reden niet op kamers zijn gegaan.

Een belangrijke vraag waarbij stil gestaan moet worden, is wat een betaalbare studentenwoning precies inhoudt. Er is een opdracht bij het Nibud uitgezet waarin zij gevraagd worden om advies te geven over de hoogte van de huur in relatie tot de inkomenspositie van studenten. Dit gebeurt zoveel mogelijk op basis van dezelfde methode die gebruikt is voor het programma «Betaalbaar Wonen»<sup>7</sup> waarover ik u in 2022 informeerde. Voor het einde van het jaar verwachten we hier de resultaten van.

Verder heb ik een aantal maatregelen getroffen om de betaalbaarheid te bevorderen. Op 1 juli 2023 is de Wet goed Verhuurderschap (Kamerstuk 36 130) in werking getreden. Deze wet ziet onder meer toe op het voorkomen en tegengaan van ongewenste verhuurpraktijken, en het beschermen van huurders. Zoals eerder benoemd in de brief, zet ik mij via het Wetsvoorstel Betaalbare huur in voor de betaalbaarheid van huren. Als onderdeel hiervan wordt er gewerkt aan de herziening van het puntensysteem voor kamers, het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woningen (WWSO). De algemene maatregel van bestuur die dit regelt is in internetconsultatie gebracht en ik verwacht dit jaar het voorstel aan de Kamer te kunnen sturen. Met het dwingend maken van het WWSO (met de Wet betaalbare huur) zijn verhuurders verplicht de maximale huurprijs voor kamers te respecteren.

Hiernaast lopen er een aantal ontwikkelingen die ook een positief effect hebben op de betaalbaarheid.

- In het studiejaar 2023–2024 wordt de basisbeurs weer ingevoerd. Dit bevordert de financiële positie van studenten. Uitwonende studenten in het hbo en wo ontvangen een basisbeurs van € 274,90 per maand. Daarnaast ontvangt deze groep studenten in het studiejaar 2023/2024 daarbovenop € 164 extra per maand in verband met de sterk gestegen kosten voor onder andere boodschappen en energie.
- Op dit moment ligt er een wetsvoorstel Vereenvoudiging van de huurtoeslag in de Tweede Kamer. Hierin stel ik voor dat de leeftijdsgrens van 23 naar 21 jaar gaat en dat de maximum huurgrens afgeschaft wordt als voorwaarde voor huurtoeslag. Hoewel er geen afsplitsing naar studenten is gemaakt, gaat een groot deel van de jongeren (52%) erop vooruit als gevolg van de verlaging van de leeftijdsgrens. Er zijn ook jongeren die nu al huurtoeslag ontvangen en een negatief effect ervaren door de verhoging van de eigen bijdrage en het niet meer subsidiëren van de servicekosten.

#### **4. Opvangen van de piekbelasting**

Doordat zowel internationale studenten als Nederlandse studenten op hetzelfde moment naar studentenwoningen zoeken, is de druk op de studentenwoningmarkt groot en kent deze een piek aan het begin van het studiejaar. Dit vraagt om nauwe samenwerking tussen de verschillende partijen.

Hogeronderwijsinstellingen, gemeenten, studentenhuisvesters en studenten overleggen, voorafgaand aan het nieuwe studiejaar, intensief over de benodigde hoeveelheid studentenwoningen en realisatie van de piekopvang. Dit gebeurt op basis van de door de hogeronderwijsinstellingen aangeleverde aanmeld- en instroomcijfers.

---

<sup>7</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 906.

In veel landen om ons heen is het gezamenlijk bewonen van een studentenkamer, zeker in het kader van uitwisseling, heel gebruikelijk. Studentenhuisvesters kijken dan ook naar mogelijkheden om tijdelijk twee studenten in één kamer te huisvesten en de hogeronderwijsinstellingen nemen dit mee in de voorlichting aan studenten. In Wageningen en in Enschede zijn hiervoor pilots uitgevoerd. Dit initiatief kwam tot stand in een samenwerking tussen de studentenhuisvesters (Idealis in Wageningen en De Veste in Enschede), de onderwijsinstellingen en de studenten. Beide pilots zijn positief geëvalueerd. Zo gaven studenten aan dat het nieuwe vriendschappen opgeleverd heeft en men de lagere huurprijs (namelijk gedeeld door twee bewoners) zeer waardeerde. Beide steden zijn van plan door te gaan met deze aanpak. In Nijmegen experimenteert Stichting Studenten Huisvesting Nijmegen (SSH&) ook met deze vorm van dubbele bewoning. In Groningen wordt ook een complex gereed gemaakt voor dubbele bewoning.

Verkamerde panden dragen bij aan de totale voorraad voor studenten-huisvesting en het opvangen van de piekbelasting. Een grofmazig verbod op verkamering is vanuit deze optiek onwenselijk. Verschillende studentensteden houden hun lokale regelgeving tegen het licht en bekijken hoe zij woningdelen goed vorm kunnen geven. Er wordt gekeken of verkamering beter gereguleerd kan worden door bijvoorbeeld hospita-verhuur met bemiddelaars. Gemeenten en hogeronderwijsinstellingen stimuleren actief (tijdelijke) «woningdeel-constructies» (hospita/hospes, gastgezin). Daarnaast maken zij ruim van tevoren afspraken over het aantal plekken en nemen dit ook mee in de voorlichting aan studenten. Verschillende universiteiten promoten eveneens hospitaverhuur.

## **5. (Tijdelijke) huisvesting voor internationale studenten**

Internationale studenten hebben een bijzondere huisvestingsbehoefte doordat zij direct bij aankomst huisvesting nodig hebben en deze behoefte (meestal) van tijdelijke duur is. Daarnaast hebben internationale studenten vaak geen wachttijd opgebouwd waardoor zij een beperkte kans hebben op woningen die worden toegewezen op basis van wachttijd. Ook zijn internationale studenten eerder slachtoffer van discriminatie op de lokale woningmarkt.

De inzet van hogeronderwijsinstellingen om internationale studenten te waarschuwen dat ze niet moeten komen als ze geen kamer hebben, blijkt in een aantal steden, zoals Groningen en Rotterdam, zijn vruchten af te werpen. Er komen daadwerkelijk minder internationale studenten of ze zorgen voor (een vorm van) huisvesting voordat ze komen.

Studentenhuisvesters en hogeronderwijsinstellingen onderzoeken op welke wijze woningen tijdens de zomervakantie kunnen worden ingezet voor alternatieve verhuurwijzen om leegstand van deze woningen te voorkomen. Voorbeelden zijn verhuur aan leerlingen van Summerschools of betaalbare toeristische verhuur aan jongeren. Niet alle studentenhuisvesters willen meewerken aan toeristische verhuur omdat dit niet tot hun volkshuisvestelijke taak behoort. Daarnaast is zeer kortdurende verhuur operationeel kostbaar en komt dit de kwaliteit van de woonruimte en het woonklimaat niet altijd ten goede. Er zal nog verkend moeten worden hoe deze belemmeringen weggenomen of beperkt kunnen worden.

Voor een inclusieve studentenhuisvesting moedigen de verhuurders, huurdersorganisaties, internationale en Nederlandse studenten aan om met elkaar in gesprek te gaan over het creëren van meer gemengde (internationaal/Nederlands) studentenhuizen.

Momenteel ligt er in de Eerste Kamer een initiatiefwetsvoorstel van Nijboer en Grinwis waarmee voorgesteld wordt om tijdelijke huurcontracten voor zowel zelfstandige woonruimten als onzelfstandige woonruimten af te schaffen. De initiatiefnemers hebben voor ogen om de huurders verder te beschermen en meer zekerheid te bieden. Doelgroepscontracten, waaronder de campuscontracten voor studenten, blijven mogelijk.

## **6. Innovatieve ideeën**

Studentenhuisvesting en de acties uit het actieplan staan niet op zichzelf. Afgelopen jaren hebben diverse andere positieve ontwikkelingen plaatsgevonden. Een aantal ontwikkelingen wil ik hieronder noemen.

Er zijn zorgen dat afgestudeerden in hun studentenwoning blijven wonen omdat zij geen andere woningen kunnen vinden. Het bevorderen van de doorstroming vanuit studentenwoningen doen we door het creëren van meer betaalbare woningen, waaronder middenhuur en betaalbare koopwoningen. Tot en met 2030 moeten er 900.000 woningen bijgebouwd worden. Twee derde van deze woningen moeten betaalbaar zijn: sociale huur, middenhuur of betaalbare koop. Hiernaast zijn er, zoals eerder benoemd, de maatregelen die voortvloeien vanuit het Wetsvoorstel betaalbare huur die de positie van huurders gaan versterken. Naar verwachting heeft dit een positief effect op de doorstroming.

### *Flexwoningen*

Over versnelling van de bouw via flexwoningen en transformatie worden ook afspraken gemaakt in de woondeals. In de nieuwe regeling Flex- en transformatiewoningen zullen we in de aanvraag ook gaan vragen naar bewoning door studenten. Flex- en transformatiewoningen kunnen immers goed ingezet worden voor studentenhuisvesting en zo zien we ook hier mogelijkheden om extra woningen te realiseren voor deze doelgroep.

### *Studentenwelzijn*

Tevens wil ik verwijzen naar het landelijk kader integrale aanpak studentenwelzijn<sup>8</sup> dat mijn collega Minister van OCW vlak voor de zomer naar uw Kamer heeft verstuurd. Dit kader is opgesteld door studentenorganisaties en onderwijsinstellingen en omhelst verschillende thema's waar instellingen, samen met studenten, de komende jaren mee aan de slag gaan om studentenwelzijn te bevorderen.

## **Monitoring**

Met deze brief stuur ik u ook de Landelijke monitor studentenhuisvesting (LMS) 2023 mee. Deze is vanaf vandaag te raadplegen op: <https://studentenhuisvesting.incijfers.nl>. Deze monitoring is essentieel omdat het de mogelijkheid biedt om de voortgang van het actieplan te monitoren en waar nodig bij te sturen. Er zijn dit jaar meer onderzoeksresultaten opgenomen over studenten uit het mbo. Deze vormen namelijk eveneens een omvangrijke groep als het om studentenhuisvesting gaat. Het voornemen is om de inzichten over deze groep verder te vergroten in de komende jaren.

---

<sup>8</sup> Landelijk Kader Studentenwelzijn 2023–2030 (bijlagebij Kamerstukken 31 288 en 31 524, nr. 1067).