

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

24

Vragen van het lid **Wijen-Nass** (BBB) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het bericht «Door nieuwe verhuurregels komen studenten nóg moeilijker aan een kamer»* (ingezonden 8 juli 2025).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening), mede namens de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (ontvangen 19 september 2025).

Vraag 1

Bent u bekend met de berichtgeving over de structurele kamernood en het sterk teruglopende aanbod van studentenwoningen, zoals onder andere beschreven in Nieuwsuur?

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Hoe duidt u het feit dat het aanbod van studentenkamers (<25 m²) in een jaar tijd met ruim 30% is gedaald, terwijl de vraag juist toeneemt?

Antwoord 2

NRC heeft 2 juli jl. een analyse gepubliceerd van de aangeboden kamers in het tweede kwartaal van 2025 op de verhuurwebsite www.rent.nl, en deze vergeleken met die van een jaar eerder. Uit deze analyse zou een afname van het aanbod op deze verhuursite blijken van bijna 30%. Dit betreft een specifiek aanbod van kamers op één verhuurwebsite. In de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting die op 4 september is gepubliceerd, wordt het totale aanbod geschat op 322.400 wooneenheden. Dit zou een afname van 4% betekenen ten opzichte van een jaar eerder.

Vraag 3

Hoeveel permanente studentenwoningen zijn er in 2024 gerealiseerd in Nederland, en hoeveel daarvan in studentensteden zoals Amsterdam, Utrecht, Groningen, Leiden en Nijmegen?

Antwoord 3

In de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting is bij 19 belangrijke studiegemeenten het aantal realisaties uitgevraagd. In 2024 zijn in deze gemeenten 5.000 eenheden voor permanente bewoning gerealiseerd. Het is niet bekend hoeveel studentenwoningen er exact buiten deze gemeenten zijn gerealiseerd.

Vraag 4

Hoeveel studentenwoningen zijn het afgelopen jaar verloren gegaan door verkoop of herbestemming?

Antwoord 4

De verkoop van studentenwoningen op de particuliere markt heeft het afgelopen jaar voor een afname van het aanbod aan studentenhuisvesting gezorgd van naar schatting circa 9.000 wooneenheden.

Vraag 5

Wat doet u eraan om te voorkomen dat nog meer studentenhuizen worden verkocht?

Antwoord 5

Ik neem verschillende maatregelen om dit te voorkomen. Recent is het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimte (WWSO) gemoderniseerd. Onderdeel van deze aanpassingen is dat de puntprijs met 25% omhoog is gegaan. De verhoging van de puntprijs maakt het voor verhuurders aantrekkelijker om onzelfstandige woningen te bouwen en verhuren, wat nodig is om het tekort aan studentenkamers aan te pakken. Voor studenten betekent dit weliswaar dat de maximale huur die zij mogelijk moeten betalen ook omhoog is gegaan, maar daar staat uiteraard een kwalitatief goede kamer tegenover.

Daarnaast heb ik in mijn brief van 10 april¹ wijzigingen aangekondigd op de Wet betaalbare huur en de Wet vaste huurcontracten. Op 15 juli jl. heb ik deze wijzigingen in openbare internetconsultatie gebracht. De wijzigingen zien op het wegnemen van specifieke knelpunten die verhuurders ervaren bij de verhuur van hun woningen. Zo heb ik onder andere aangekondigd dat ik tijdelijke huurcontracten voor alle studenten mogelijk wil maken. Ook bereid ik een wetsvoorstel voor om hospitaverhuur te stimuleren. Dit wetsvoorstel is recent in internetconsultatie gegaan. Ook ben ik bezig met een verkenning naar de kamerverhuurvrijstelling en de mogelijkheden en belemmeringen bij eventuele uitbreiding daarvan, samen met de Staatssecretaris van Financiën. Mede door gebrek aan onderzoeksdata duurt het langer om deze verkenning af te ronden. Ik streef ernaar deze zo spoedig mogelijk naar uw Kamer te sturen.

Ook woningdelen (waaronder kamergewijze verhuur) kan een bijdrage leveren aan het huisvestingsvraagstuk van studenten. Om woningdelen te stimuleren zet ik in op het verbeteren van de informatievoorziening aan gemeenten, particuliere huiseigenaren en woningcorporaties. Platform31 heeft dit jaar handreikingen gemaakt voor woningcorporaties en gemeenten. Het streven is dat er in het najaar diverse sessies over woningdelen in het land georganiseerd worden om dit verder te stimuleren. Dit kan er aan bijdragen dat gemeenten kamergewijze verhuur vaker toe staan in gebieden waar dit passend is en daarmee het aanbod vergroot wordt. Er wordt een ook onderzoek uitgevoerd om woningdelers en hun behoeften beter in beeld te brengen. Daarnaast is er beleidsinzet op woningdelen die zich niet specifiek op de doelgroep studenten richt. Dit wordt nader toegelicht in de kamerbrief die dit najaar volgt

Vraag 6

Hoe beoordeelt u de effecten van de Wet betaalbare huur op het aanbod van kamers voor studenten in de vrije sector?

¹ Kamerstukken II, 2024/25, nr. 36 496, no. 74.

Antwoord 6

Het is op dit moment te vroeg om iets te zeggen over de langdurige effecten van de Wet betaalbare huur op kamerverhuur. Wel bereiken mij al signalen over het teruglopende aanbod aan huurwoningen. Ik neem deze zorgen uiterst serieus en monitor de ontwikkelingen nauwgezet. Ook werk ik op dit moment enkele gerichte maatregelen uit om op relatief korte termijn knelpunten bij de verhuur van woningen weg te nemen.² Tegelijkertijd zijn er meerdere factoren die een effect op het aanbod aan huurwoningen hebben, waar de Wet betaalbare huur er slechts één van is.

De Wet betaalbare huur en onderliggende regelgeving hebben twee grote wijzigingen doorgevoerd met betrekking tot kamerverhuur. Ten eerste is het WWS, en dus ook het WWSO, dwingend geworden. Ten tweede is het WWSO gemoderniseerd, geobjectiveerd en vereenvoudigd ten opzichte van het WWSO dat tot 1 juli 2024 gold. Ik ga hierna verder in op deze twee wijzigingen.

Met het dwingend maken van het WWS(O) is het wettelijk verboden een te hoge huur te vragen. In het geval van kamerverhuur betekent dit dat een verhuurder niet meer huur mag vragen voor een kamer dan het WWSO toelaat. Gemeenten houden hier toezicht op, en kunnen handhavend optreden als de verhuurder in overtreding is. Dit heeft het effect dat sommige verhuurders hun huurprijs zullen moeten verlagen als gevolg van de Wet betaalbare huur. Deze huurprijsbescherming bestond voor onzelfstandige woningen echter al vóór de Wet betaalbare huur. Voor alle kamerverhuur geldt al sinds jaar en dag de huurprijsbescherming van het WWSO. Een onzelfstandige woonruimte (kamer) kan ook niet liberaliseren.³ Een studentenkamer kan dus niet in de vrije sector verhuurd worden. Dit betekent dat iemand die een kamer of deel van een zelfstandige woning huurt, altijd recht had en heeft op huurprijsbescherming – en daarmee een geregleerde huurprijs. Dit is door de Wet betaalbare huur niet gewijzigd. Wel is verduidelijkt dat kamerverhuur altijd via het WWSO moet worden beprijsd en dus niet kan liberaliseren. Ook kan het zijn dat verhuurders hun woningen verkopen nu zij een boete van een gemeente riskeren als zij te veel huur vragen. Ten tweede is het WWSO per 1 juli 2024 gemoderniseerd, geobjectiveerd en vereenvoudigd. Onderdeel hiervan is een verhoging van de puntprijs binnen het WWSO van 25 procent. Verhuurders mogen dus sinds de invoering van de Wet betaalbare huur en onderliggende regelgeving in veel gevallen meer huur vragen onder het nieuwe WWSO dan onder het oude WWSO. Met de verhoging van de puntprijs in het WWSO hebben verhuurders dus juist meer ruimte gekregen om hun kamers marktconform te verhuren. Evenwel blijf ik de effecten van huurregulering en andere factoren op het woningaanbod monitoren. Halfjaarlijks informeer ik uw Kamer hierover. In mijn antwoord op vraag 7 ga ik nader in op de evaluatie van de Wet betaalbare huur.

Vraag 7

Bent u bereid om de effecten van deze wet specifiek voor studentenhuysvesting te evalueren en, indien nodig, bij te stellen?

Antwoord 7

De beleidsevaluatie van de Wet betaalbare huur is voorzien voor 2027. De effecten van deze wet op specifiek de studentenhuysvesting zijn een integraal onderdeel van deze beleidsevaluatie en zullen dan meegewogen worden. Indien daartoe noodzaak bestaat op grond van die evaluatie, zal de wetgeving waar mogelijk bijgesteld worden. Ik houd de ontwikkelingen op de huurmarkt in aanloop naar die evaluatie doorlopend in de gaten, op grond van de transactiecijfers van het Kadaster elk kwartaal, eigen onderzoek en signalen uit de sector. Over deze monitoring wijd ik verder uit in mijn antwoord op vraag 14.

² Kamerstukken II, 2024/25, nr. 36 496, no. 74.

³ Artikel 247 van het Burgerlijk Wetboek Boek 7 stelt dat alleen zelfstandige woonruimten kunnen liberaliseren.

Vraag 8, 9 en 10

Acht u het wenselijk dat gemeenten studentenhuisvesting beperken door vergunningplichten en verboden op kamerverhuur aan meer dan twee personen

Kunt u uitleggen waarom er vaak een vergunning nodig is om aan meer dan twee studenten te verhuren? Wat is het oorspronkelijke doel hiervan?

Denkt u dat de huidige regels rondom kamerverhuur (zoals vergunningplicht) te streng zijn geworden?

Antwoord 8, 9 en 10

Het is wenselijk om de optimale benutting van de bestaande woningvoorraad zoveel mogelijk te stimuleren, onder andere door in te zetten op woningdelen. Dit draagt niet alleen bij aan het vergroten van het aantal beschikbare studenteneenheden, maar sluit ook aan bij de actuele woonbehoefte onder en voor studenten.

Tegelijkertijd is het van belang dat lokale overheden de ruimte behouden om op basis van hun eigen inzichten en knelpunten keuzes te maken. Gemeenten zijn zelf in staat om een weloverwogen afweging te maken tussen het behoud van leefbaarheid en het vergroten van het aanbod aan woonruimte. Ik wil gemeenten daarbij aanmoedigen om in hun afwegingen het belang van alle studenten om op een fijne manier (samen) te kunnen wonen zwaar mee te wegen.

Vraag 11 en 12

Bent u bereid om te onderzoeken of kamerverhuur aan studenten onder voorwaarden vergunningvrij kan worden gemaakt?

Wat vindt u van het idee om landelijke regels of richtlijnen te versoepelen, of om gemeenten actief aan te sporen om soepeler kamerverhuurbeleid te voeren?

Antwoord 11 en 12

Ik moedig gemeenten aan om kritisch naar hun eisen te kijken waaronder een kamerverhuurvergunning wordt verleend. Voor gemeenten maakte Platform31 een handreiking met dertig tips hoe zij woningdelen (juridisch-planologisch) kunnen faciliteren.⁴ De inzet is dat Platform31 in het najaar diverse sessies in het land organiseert om woningdelen verder te stimuleren. Daarnaast worden gemeenten met het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting verplicht om in hun volkshuisvestingsprogramma beleidsmaatregelen op te nemen ten aanzien van het «beter benutten van de bestaande gebouwen», waaronder woningdelen.

Ook verken ik hoe we woningdelen verder kunnen stimuleren door landelijke regelgeving aan te passen. Hier spelen verschillende factoren een rol, zoals de vrijheid van gemeenten om zelf beleid te maken, de leefbaarheid van de omgeving en de wens voor duidelijk landelijk beleid.

Vraag 13

Bent u bereid om samen met gemeenten afspraken te maken over het verbeteren van de studentenhuisvesting?

Antwoord 13

In 2022 hebben gemeenten, huisvesters, universiteiten, hogescholen, studenten en de Ministeries van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) en Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW) de handen ineengeslagen, en samen het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) opgesteld en ondertekend. De hoofddoelstelling van dit actieplan is om het tekort aan studentenhuisvesting te verminderen door het realiseren van 60.000 betaalbare studentenwoningen in de periode van 2022 tot en met 2030 via nieuwbouw en een betere benutting van de bestaande woningvoorraad. Het huidige kabinet zet deze aanpak voort.

Recent zijn er aanvullende afspraken gemaakt tussen de partijen in het Landelijk Platform Studentenhuisvesting (LPS) die zijn opgenomen in de Oplegger Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2022–2030. Hierover heb

⁴ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2025/02/20/handreiking-platform31-woningdelen-en-woningsplitsen-mogelijk-en-gemakkelijker-maken>

ik uw Kamer op 4 september geïnformeerd. Gemeenten verruimen waar mogelijk de mogelijkheden om vergunningsvrij wonen toe te staan van 2 naar 3 (of meer) personen per huishouden zodat woningdelen wordt gestimuleerd voor alle doelgroepen, waaronder studenten. Waar mogelijk vergemakkelijken de gemeenten de kamergewijze verhuur door versoepeling van het beleid rondom omzettingsvergunningen.

Verder voeren gemeenten informatiecampagnes gericht op studentenhuisvesting uit en wijzen gemeenten op blijvende en nieuwe mogelijkheden voor verhuurders. Het betreft vooral de mogelijkheden onder de recente huurwetgeving en de invloed van het nieuwe WWSO. Dit kan bijdragen aan het behoud van de particuliere voorraad in de verschillende gemeenten.⁵

Bovendien is het zaak dat de nieuwe colleges van alle studentengemeenten en gemeenten die studenten huisvesten, het actieplan opnieuw verankeren in college- en uitvoeringsprogramma's na de verkiezingen in 2026.

Eind 2022 is ook de studentenhuisvestingsregisseur benoemd die namens het LPS en het Ministerie van VRO de gemeenten en alle partijen aanspreekt op hun verantwoordelijkheden, belemmeringen wegneemt en de bouwproductie aanjaagt. Gezien de bouwplannen wordt er ook, naar vermogen en gezien de moeilijke omstandigheden, aanzienlijke nieuwbouw gepleegd. Het grote probleem blijft de grondposities.

Vraag 14

Kunt u verklaren waarom het voor particuliere verhuurders steeds minder aantrekkelijk is om aan studenten te verhuren?

Antwoord 14

Per brief van 10 april jl.⁶ heb ik uw Kamer op de hoogte gesteld van mijn analyse van de ontwikkelingen op de huurmarkt. Daaruit volgt dat de combinatie van verschillende huurmaatregelen, fiscale maatregelen en andere (macro-economische) omstandigheden ervoor heeft gezorgd dat verhuurders minder flexibel en rendabel kunnen verhuren. Voor verhuur aan studenten geldt onder meer ook de gemeentelijke regelgeving en vergunningverlening. De combinatie van deze maatregelen treft volgens de verhuurders hun te behalen rendement en verdienvermogen dusdanig dat particuliere verhuur aan studenten niet meer rendabel wordt gevonden. Tegelijkertijd is met de modernisering van het WWSO juist een verhoging van de puntprijs met 25% doorgevoerd, waarmee het rendabeler is om volgens het WWSO te verhuren.

Ik heb uw Kamer toegezegd de ontwikkelingen op de huurmarkt en in het bijzonder uitpoldingen van huurwoningen te monitoren en uw Kamer hierover jaarlijks te informeren. In het derde kwartaal van dit jaar ontvangt u van mij een nieuwe brief met daarin onder meer een analyse van de Kadastercijfers over de eerste helft van dit jaar.

Vraag 15

Hoe zorgt u ervoor dat particuliere verhuurders niet massaal stoppen met studentenhuisvesting door nieuwe regelgeving?

Antwoord 15

Zie het antwoord bij vraag 5.

Vraag 16

Heeft u zicht op hoeveel particuliere verhuurders momenteel overwegen hun panden te verkopen?

Antwoord 16

Nee.

Vraag 17

Bent u bereid de puntentelling in het woningwaarderingssysteem te herzien voor studentenkamers, zodat verhuurders uitkomen met hun kosten?

⁵ Oplegger Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2022–2030

⁶ Kamerstukken II, 2024/2025

Antwoord 17

Nee, hiertoe ben ik niet bereid. Recent is het woningwaarderingssysteem voor onzelfstandige woonruimte (WWSO) gemoderniseerd. Onderdeel van deze aanpassingen is dat de puntprijs met 25% omhoog is gegaan. De verhoging van de puntprijs maakt het voor verhuurders aantrekkelijker om onzelfstandige woningen te bouwen, wat nodig is om het tekort aan studentenkamers aan te pakken. Voor studenten betekent dit weliswaar dat de maximale huur die zij mogelijk moeten betalen ook omhoog is gegaan, maar daar staat uiteraard een kwalitatief goede kamer tegenover.

Vraag 18

Deelt u de zorg dat de woningnood de toegankelijkheid van het hoger onderwijs beperkt, doordat studenten hun gewenste opleiding niet kunnen volgen vanwege gebrek aan betaalbare huisvesting?

Antwoord 18

Het kabinet vindt het van groot belang dat alle aspirant-studenten die over de juiste vooropleiding beschikken, toegang moeten hebben tot een gewenste studie aan een hogeschool of universiteit, die bij hun talenten en capaciteiten past.⁷ Nederland kent wat dat betreft een zeer toegankelijk stelsel. Het kabinet erkent dat gebrek aan betaalbare huisvesting de studiekeuze kan beïnvloeden en daarmee een impact kan hebben op de toegankelijkheid van bepaalde instellingen en opleidingen voor studenten. Vooral ook als de opleiding niet elders in het land wordt aangeboden.

Het Ministerie van OCW biedt tal van ondersteuningsmaatregelen om deze impact op de toegankelijkheid te beperken. Het studentenreisproduct helpt studenten om opleidingen fysiek zo bereikbaar mogelijk te houden. Uit onderzoek weten we dat reistijd (tenzij deze boven de anderhalf uur is) veel minder zwaar weegt bij een studiekeuze, dan bijvoorbeeld de inhoud van de studie.⁸ Mochten studenten geen huisvesting kunnen vinden in de studiestad, dan kunnen zij in omliggende gemeenten wonen en voordelig reizen om toch de opleiding van hun (eerste) keuze te kunnen volgen. Daarnaast dragen de basisbeurs en aanvullende beurs bij aan de toegankelijkheid van het stelsel.

Vraag 19

Hoe rechtvaardigt u dat studenten zich soms moeten inschrijven voor kamers in andere steden, ver buiten hun opleiding?

Antwoord 19

Iedere student wil in beginsel zo dicht mogelijk bij de campus wonen en liefst ook nog op de plek waar het studentenleven zich afspeelt. Dat is echter in Nederland bijna nooit op één plek gecentreerd geweest en dus ook niet haalbaar als woonvoorkeur. Er zijn steden waar de hele binnenstad min of meer als campus fungeert (de oudere studentensteden) en steden waar de campus buiten de binnenstad gelegen is (zoals in Enschede en Wageningen). De aantrekkelijkheid van dergelijke campussen buiten de binnenstad als woongebied hangt vervolgens ook weer af van de voorzieningen en het studentenleven aldaar.

Daarnaast zien we de laatste jaren een duidelijke trend dat randgemeenten of steden in de regio ook een rol vervullen in studentenhuishuisvesting. Sprekende voorbeelden hiervan (deels in de nabije toekomst) zijn: Schiedam, Helmond en Almere. Deze lijst zou nog verder uit te breiden zijn met gemeenten die juist graag een rol willen spelen in het opvangen van het tekort aan studentenhuishuisvesting. Het betreft daarbij steeds gemeentes die een goede OV-verbinding hebben met de studiestad of campus. Internationaal gezien is dat overigens helemaal niet vreemd; in het buitenland worden soms hele regio's tot het voedingsgebied van studentensteden gezien. Het kan een grote meerwaarde zijn voor een regiogemeente om studentenhuishuisvesting aan te bieden en de student is geholpen aan een passende woonplek.

⁷ Kamerstuk 31 288, nr. 1188

⁸ Dialogic, Oberon & SEO (2024) Studiekeuze in beweging. Onderzoek naar maatregelen die sterker sturen richtingen opleidingen met een duurzaam arbeidsmarktperspectief in tekortsectoren. <https://open.overheid.nl/documenten/5efd53f3-4e40-4658-93fa-e8a0a2894954/file>

Vraag 20 en 21

Wat vindt u van de roep om meer gebruik te maken van campuscontracten, zodat afgestudeerde studenten sneller doorstromen en kamers vrijkomen? Hoe kijkt u in het algemeen aan tegen het instrument campuscontract als oplossing voor de doorstroomproblematiek?

Antwoord 20 en 21

Een campuscontract geeft een verhuurder én huurder zekerheid. Zo is de huurder verzekerd van huisvesting gedurende de studie en is de verhuurder verzekerd van een einde aan de huurovereenkomst, wanneer de student afgestudeerd is. De studentenwoning kan na afloop van de studietijd weer gebruikt worden voor het huisvesten van een andere student. In dit opzicht is het een goed doelmatige middenweg tussen tijdelijke en vaste contracten.

Vraag 22 en 23

Deelt u de opvatting dat onderwijsinstellingen ook een verantwoordelijkheid hebben in de huisvesting van studenten? Wat kunnen onderwijsinstellingen volgens u doen om actief bij te dragen aan betere studentenhuysvesting?

Antwoord 22 en 23

Het terugdringen van het studentenhuysvestingstekort heeft alleen kans van slagen als er een nauwe samenwerking is tussen een breed scala aan actoren. Hoewel de verantwoordelijkheid voor studentenhuysvesting primair valt onder het Ministerie van VRO en de gemeenten, betreft het Landelijk Actieplan Studentenhuysvesting (LAS) juist een gezamenlijke aanpak van het Rijk (Ministerie van VRO en Ministerie van OCW), samen met gemeenten, sociale en commerciële studentenhuysvesters en de onderwijsinstellingen. De koepelorganisaties Vereniging Hogescholen (VH), Universiteiten van Nederland (UNL) en de MBO-Raad hebben zich gecommitteerd aan het uitvoeren van het LAS. Ook zijn VH⁹ en UNL¹⁰ in de zelfregieplannen, die zijn vormgegeven in het kader van het wetsvoorstel Wet Internationalisering in Balans, ingegaan op hun inzet op studentenhuysvesting. Daarnaast zijn er in de Gedragscode Internationale Student in het Hoger Onderwijs¹¹ afspraken opgenomen met betrekking tot de voorlichting van internationale studenten rondom het vinden van geschikte huysvesting.

Vraag 24

Deelt u de analyse dat dit tekort niet alleen de persoonlijke ontwikkeling van studenten belemmert, maar ook een bedreiging vormt voor de toegankelijkheid van het onderwijs en daarmee voor de Nederlandse kennis-economie?

Antwoord 24

Het kabinet erkent dat, naast andere factoren, een tekort aan geschikte huysvesting negatieve invloed kan hebben op de persoonlijke ontwikkeling van studenten en de toegankelijkheid van het onderwijs op individueel niveau. Zie hierover mijn antwoord op vraag 18.

Vraag 25

Welke concrete maatregelen heeft u sinds het Landelijk Actieplan Studentenhuysvesting (LAS) uit 2022 genomen om dit tekort terug te dringen?

Antwoord 25

Sinds het Landelijk Actieplan Studentenhuysvesting uit 2022 hebben de daarbij betrokken partners gewerkt aan het terugdringen van het tekort door te investeren in de bouw van duizenden extra studentenwoningen, onder andere via de Regeling Huysvesting Aandachtsgroepen van het Ministerie van VRO. Ik heb een studentenhuysvestingsregisseur aangesteld om gemeenten

⁹ Voorstel van de Vereniging Hogescholen voor zelfregie hbo internationalisering, <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/brieven/2024/04/02/brief-vereniging-hogescholen-zelfregie-hbo-internationaliserig>

¹⁰ Voorstel van de Universiteiten van Nederland (UNL) voor zelfregie universiteiten internationalisering, <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/brieven/2024/04/02/brief-universiteiten-van-nederland-zelfregie-universiteiten-internationalisering>

¹¹ <https://www.internationalstudy.nl/nieuwe-versie-gedragscode-ho-2024/>

aan te sporen hun bouwopgave waar te maken en ik stimuleer specifiek de bouw van onzelfstandige woonruimten, die betaalbaarder zijn voor studenten. Daarnaast heb ik maatregelen genomen om hospitaoverhuur en woningdelen aantrekkelijker te maken en via wetgeving, zoals de Wet betaalbare huur, ervoor gezorgd dat studenten niet langer te veel huur betalen. Ook heb ik samen met onderwijsinstellingen stappen gezet om grip te krijgen op de instroom van internationale studenten en hebben woningcorporaties met mijn steun het landelijk inschrijfportaal ROOM gelanceerd, zodat studenten makkelijker een woning kunnen vinden.¹²

Vraag 26

Deelt u de zorg dat commerciële studentenwoningen vaak op termijn verdwijnen naar andere doelgroepen, waardoor structurele capaciteit verloren gaat?

Antwoord 26

Uit het recente verleden zijn er inderdaad voorbeelden van grote complexen die door commerciële aanbieders zijn gerealiseerd en aanvankelijk voor studenten waren bedoeld, maar al heel snel «verkleurd» zijn naar andere doelgroepen tegen andere verhuurtarieven. Dergelijke praktijken zijn goed te voorkomen via afspraken in de anterieure overeenkomsten die gesloten worden tussen verschillende partijen rondom studentenhuisvesting. Daar wordt inmiddels op grote schaal gebruik van gemaakt. Om gemeenten hiertoe te ondersteunen is ook een handreiking studentenhuisvesting¹³ opgesteld door de studentenhuisvestingsregisseur.

Vraag 27

Wat vindt u van het idee om huurtoeslag ook mogelijk te maken voor kamers met gedeelde voorzieningen, in plaats van uitsluitend voor zelfstandige studio's?

Antwoord 27

De afweging of een student in een studentenhuis gaat samenwonen is vaak van meerdere factoren afhankelijk. Het wel of niet krijgen van huurtoeslag kan hierbij een rol spelen. Het samenwonen op jonge leeftijd heeft verschillende positieve effecten op het welzijn. Onzelfstandige woonruimtes (kamers) met gedeelde voorzieningen stimuleren onderling contact en helpen studenten die nieuw zijn in de stad om daar gemakkelijker hun weg te vinden. Ook bevordert het de ontwikkeling van vaardigheden, zoals het leren omgaan met verschillende mensen.

Het uitbreiden van de huurtoeslag naar onzelfstandige woonruimten is echter niet zomaar te realiseren. De mogelijkheden hiervoor zijn eerder verkend, maar hebben vooralsnog geen uitvoerbare en haalbare uitwerking op de korte of middellange termijn opgeleverd. Om het recht en de hoogte op huurtoeslag vast te stellen, maakt Dienst Toeslagen gebruik van gegevens uit onder andere de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Zonder deze gegevens kan namelijk niet vastgesteld worden of de woning voldoet aan de (minimum)eisen voor huurtoeslag, of dat voor de betreffende woning reeds huurtoeslag is aangevraagd. In de BAG worden momenteel echter geen onzelfstandige woonruimtes geregistreerd. Hierdoor is een uitbreiding van de huurtoeslag naar onzelfstandige woonruimtes niet uitvoerbaar. Een uitbreiding kan dus pas overwogen worden als onzelfstandige woonruimtes adequaat worden geregistreerd in een (landelijk) systeem. Deze ontwikkeling wordt gezien in relatie tot de verkenning naar de mogelijkheden voor een huurregister.

Naast de uitvoeringstechnische belemmeringen, brengt een uitbreiding van de huurtoeslag ook financiële gevolgen met zich mee waarvoor geen budgettaire dekking is. Naar schatting zullen de kosten voor de huurtoeslag tussen de € 1 á € 1,5 mld. per jaar stijgen. Dit is exclusief de kosten die gepaard gaan met het registreren van onzelfstandige woonruimtes.

¹² Voortgangsbrief studentenhuisvesting september 2024

¹³ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2024/09/05/handreiking-studentenhuysvesting>

Vraag 28

Denkt u dat het huidige toeslagsysteem een onbedoelde financiële prikkel creëert om vooral studio's te bouwen, terwijl dit juist vereenzaming onder jongeren in de hand werkt?

Antwoord 28

Ja.

Vraag 29

Bent u bereid om, samen met het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en gemeenten, tot een herijking te komen van het huidige studentenhuysvestingsbeleid, met aandacht voor betaalbaarheid, sociale binding, doorstroming en voldoende aanbod?

Antwoord 29

Zie het antwoord op vraag 13.