

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

### 2211

Vragen van de leden **Peter deGroot** en **Van der Woude** (beiden VVD) aan de Ministers voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap over *het artikel «Student zoekt studentenwoning, internationale investeerders net zo goed» van 25 januari jl.* (ingezonden 4 februari 2022).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening), mede namens de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (ontvangen 24 maart 2022) Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2021–2022, nr. 1837

#### Vraag 1

Bent u bekend met het artikel «Student zoekt studentenwoning, internationale investeerders net zo goed»?<sup>1</sup>

#### Antwoord 1

Ja.

#### Vraag 2

Is er sprake van een verband tussen het tekort aan woningen en de toename van internationale studenten, daar in het artikel staat dat er een toenemende vraag is naar studentenwoningen en dat de internationale studentenpopulatie tussen 2017 en 2021 met meer dan 110.000 studenten is toegenomen?

#### Antwoord 2

Er zijn momenteel grote uitdagingen op de woningmarkt in Nederland, studentenhuisvesting vormt daarop geen uitzondering. Hoewel er sprake is van een verband tussen het tekort aan studentenwoningen en de toename van internationale studenten, kent het tekort aan studentenhuisvesting meerdere oorzaken. Niet alleen is het aantal internationale studenten gegroeid, ook is er een toename van de instroom van het aantal Nederlandse studenten in het Nederlandse hoger onderwijs. Zo is er bijvoorbeeld al enige tijd sprake van een hogere doorstroom naar hogere onderwijssoorten: van mbo naar hbo, bachelor naar master. Daarnaast kunnen tekorten in andere segmenten van de woningmarkt de doorstroming van afgestudeerden

<sup>1</sup> <https://stadszaken.nl/artikel/4025/student-zoekt-studentenwoning-internationale-investeerders-net-zo-goed>

belemmeren. Zo is het mogelijk dat een student wenst te vertrekken na afronding van zijn studie, maar geen nieuwe woonruimte kan vinden. Hierdoor blijft de gediplomeerde student zitten in een woonruimte die anders over zou gaan naar een student.

### Vraag 3

Is bij u bekend welke studenten moeite hebben om aan een woning te komen? Zijn er bepaalde eisen die deze studenten hebben waar het woningaanbod voor studenten niet aan voldoet?

### Antwoord 3

In de landelijke monitor studentenhuysvesting die ik samen met Kences jaarlijks laat uitvoeren wordt gekeken naar verhuysgeneigdheid en woonwensen van studenten.<sup>3</sup> Dit geeft een beeld van de eisen en wensen die studenten hebben voor hun huysvesting.

In het onderzoek is gekeken in hoeverre het studenten lukt om te verhuizen. Van de studenten die in 2020 een uitwonende verhuyswens binnen een jaar hadden, is 60 procent een jaar later verhuysd, 40 procent is niet verhuysd. Van de studenten die niet zijn verhuysd geeft 37 procent de coronapandemie als reden, bij 32 procent was dat het ontbreken van (geschikte) woonruimte en voor 23 procent geldt dat zij geen actie hebben ondernomen om te verhuizen of om verschillende redenen niet meer op zoek zijn naar een woonruimte. In het onderzoek is niet uitgesplitst om welke studenten dit gaat.

In het onderzoek is ook gekeken naar woonwensen en daarmee ook de eisen die studenten hebben voor een woning. Daar blijkt dat woonlasten het zwaarst weegt bij het kiezen van een woonruimte. Na woonlasten spelen type woonruimte en woonoppervlakte de belangrijkste rol bij het maken van de keuze. Hoe jonger de student, hoe meer waarde wordt gehecht aan lage woonlasten. Het type woonruimte is bij de jonge studenten juist minder belangrijk dan bij oudere studenten. Ook hebben de onderzoekers de woonsituatie vergeleken met de woonwensen. Op nationaal niveau is er een potentieel surplus van circa 37.700 kamers met gedeelde voorzieningen en een aanvullende wens van meer één- en meerkamerwoningen van respectievelijk 27.700 en 10.000. Tussen de verschillende steden is er grote variatie in hoeverre het aanbod aansluit op de woonwensen.

### Vraag 4

Zijn er richtlijnen voor het bouwen van studentenwoningen? Wie bouwen deze woningen? Welke keuzes worden daarbij gemaakt?

### Antwoord 4

Het zijn ontwikkelaars of corporaties die bouwen voor studenten. Deze partijen maken daarin keuzes over het type woningen dat wordt gebouwd in samenspraak met de gemeente en andere betrokken partijen. De bouw van studentenhuysvesting moet voldoen aan het Bouwbesluit 2012. Daarbij gelden de eisen voor een woonfunctie, en soms gelden er daarbinnen specifieke eisen voor een woonfunctie voor studenten (studio of woongebouw) of bijvoorbeeld een woonfunctie voor kamergewijze verhuur (meer dan 4 kamers).

### Vraag 5

Bent u bekend met het hoge percentage eenzame studenten, ook pre-corona, en het feit dat dit vaak wordt verergerd doordat studenten steeds vaker alleen in een zelfstandige woning wonen?

### Antwoord 5

Ik ben hiermee bekend. Ik vind het belangrijk om dit vanuit studentenhuysvesting beter in beeld te krijgen. Daarom wordt dit jaar een extra module aan de landelijke monitor studentenhuysvesting toegevoegd die kijkt naar de invloed van studentenhuysvesting op het welzijn van studenten.

---

<sup>3</sup> Bijlage bij Kamerstuk 33 104, nr. 29

#### Vraag 6

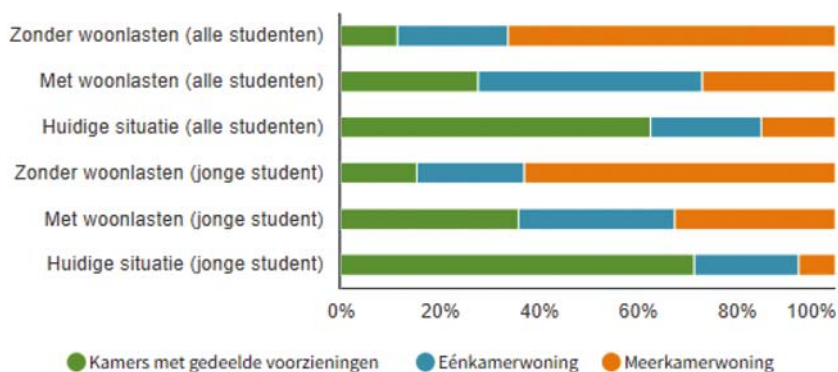
Is er (recent) onderzocht aan wat voor type woningen studenten behoefte hebben, denk hierbij aan studio's waar men alleen woont versus een kamer in een groter huis met gedeelde woon- en sanitaire faciliteiten?

#### Antwoord 6

Dit is onderzocht in de landelijke monitor studentenhuisvesting, zie het figuur hieronder. Woonlasten blijken de belangrijkste factor te zijn bij het kiezen van woonruimte. Als woonlasten niet worden meegenomen verschuift de voorkeur van kamers met gedeelde voorzieningen en studio's naar meerkamerwoningen. Jonge studenten<sup>4</sup> zijn als aparte groep weergegeven omdat hun woonwensen afwijken. Zij zijn vaker op zoek naar een kamer met gedeelde voorzieningen. Vanuit studentenwelzijn bekeken kunnen onzelfstandige woningen een positieve effect hebben, doordat er meer sociaal contact is.<sup>5</sup> Als gekeken wordt vanuit het aanbod dan is het echter aantrekkelijker om zelfstandige woningen te bouwen dan onzelfstandige woningen. Dit licht ik verder toe in het volgende antwoord.

Figuur 1. Huidig en gewenst type woonruimte.

### Huidige en gewenste type woonruimte



Enquête | '20-'21

#### Vraag 7

Kunt u daarbij inzichtelijk maken welke (ongewenste) financiële prikkels ervoor zorgen dat er steeds meer zelfstandige studentenwoningen worden gebouwd en studenten hier steeds vaker voor kiezen?

#### Antwoord 7

In het landelijk actieplan studentenhuisvesting 2018–2021 is het belang van voldoende aanbod van onzelfstandige woonruimte opgenomen. In het onderzoek van Rigo «Onzelfstandige kamerverhuur» is gekeken welke factoren van invloed hierop zijn. Het is aantrekkelijker voor investeerders, ontwikkelaars om zelfstandige woningen te bouwen dan onzelfstandige woningen. Uit het rapport blijkt dat hierbij met name de huurprijsregulering via het woningwaarderingstelsel (WWS) een rol speelt en gedeeltelijk de huurtoeslagsystematiek. Daarnaast wordt gewezen op de rol van gemeenten die via regelgeving rond de bescherming van de voorraad en daarnaast via gronduitgifte, grondprijzen en ruimtelijke ordening de aantrekkelijkheid van het realiseren van onzelfstandige eenheden beïnvloeden. De betrokken partijen hebben vanuit het landelijk actieplan studentenhuisvesting<sup>6</sup> afgesproken om gezamenlijk te kijken naar het WWS voor onzelfstandige woonruimte.

<sup>4</sup> Zij zijn gedefinieerd als thuiswonende bachelorstudenten jonger dan 20 jaar.

<sup>5</sup> ABF Research (2021). De impact van studentenhuisvesting op welzijn meten en Nuffic (2022). How is it going with intranational students at Dutch higher education institutions? A report on study experience en well-being (link).

<sup>6</sup> Kamerstuk 33 104, nr. 20

Voldoende woonruimte met gedeelde voorzieningen is ook in het belang van andere doelgroepen, zoals mensen die uit de maatschappelijke opvang stromen. Dit wordt ook benadrukt in het advies «Een thuis voor iedereen» over de huisvesting van aandachtsgroepen in den brede. Het rapport met een voorstel voor een nieuw woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimte en de effecten op maximale huurprijzen is bijna afgerond. Zodra het volledig is, stuur ik het toe aan de Kamer. Als vervolg hierop onderzoek ik ook de financiële gevolgen van het nieuwe stelsel voor investeerders: in hoeverre aanpassing van het woningwaarderingstelsel zal leiden tot een grotere investeringsbereidheid en de bouw van meer kamers. De resultaten van dit onderzoek verwacht ik voor de zomer van 2022. Op basis daarvan kan ik een brede afweging maken die recht doet aan het belang van beschikbaarheid en betaalbaarheid van onzelfstandige woningen en een voorstel doen.

Vraag 8

Hoe kijkt u aan tegen de ontwikkeling dat veel gemeenten verkamering, oftewel het opdelen van een woning in kleinere kamers om deze vervolgens aan meerdere woningzoekenden aan te bieden, tegen willen gaan?

Antwoord 8

Ik vind voldoende huisvesting voor studenten van groot belang. De gemeente zelf moet de verschillende belangen in het fysieke domein en op de woningmarkt kunnen afwegen, maar wat mij betreft gaat dat niet ten koste van woonruimte voor de student. Studenten hebben behoefte aan voldoende woningen, maar ook aan veilig, plezierig en betaalbaar wonen. Daarom heb ik met de betrokken partijen het landelijk actieplan studentenhuisvesting ondertekend, waarmee we ons ten doel stellen om vraag en aanbod lokaal in evenwicht te brengen. Dat gaat om nieuwbouw, maar ook om de bestaande woningvoorraad zo goed mogelijk te benutten. Verkamering is daar onderdeel van. Momenteel ben ik met de betrokken partijen aan de slag om het actieplan te vernieuwen.

Vraag 9

Deelt u de mening dat de coronatijd heeft laten zien dat studenten vereenzamen zodra de contactmomenten teruglopen en dat we bij het huisvesten van studenten in een kamer in een groter huis oog moeten hebben voor gemeenschappelijke faciliteiten die sociale contacten bevorderen?

Antwoord 9

Uit de Monitor Mentale Gezondheid en Middelengebruik studenten in het hoger onderwijs<sup>7</sup> blijkt dat studenten erg eenzaam waren ten tijden van de meting (tijdens een lockdown periode begin 2021). Eenzaamheid heeft een negatieve invloed op de mentale gezondheid van studenten. Ook laat de monitor zien dat sociale binding, zoals contact met leeftijdsgenoten en met de onderwijsinstelling, een positieve invloed heeft op het mentaal welbevinden. We moeten daarom zeker oog hebben voor gemeenschappelijke faciliteiten bij het huisvesten van studenten.

Vraag 10

Is het mogelijk om bij het huisvesten van studenten rekening te houden met faciliteiten die ten goede komen aan de mentale gezondheid van studenten?

Antwoord 10

Ik zal dat bekijken naar aanleiding van de resultaten de eerder beschreven module in de landelijke monitor studentenhuisvesting (zie het antwoord op vraag 5).

Vraag 11

Kunt u deze vragen één voor één beantwoorden?

Antwoord 11

Ja.

---

<sup>7</sup> Monitor Mentale gezondheid en Middelengebruik Studenten hoger onderwijs, Deelrapport I, Mentale gezondheid van studenten in het hoger onderwijs (trimbos.nl)