Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2025–2026 **Aanhangsel van de Handelingen**

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

2737

Vragen van het lid **Van Leijen** (D66) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het behoud van bestaande studentenhuizen* (ingezonden 3 juli 2026).

Antwoord van Minister **Boekholt-O'Sullivan** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 24 augustus 2026).

Vraag 1
Bent u bekend met het bericht «Groningse studenten luiden noodklok bij gemeenteraad: «Laat studentenhuizen bestaan»»?[1]

Antwoord 1
Ja.

Vraag 2
Deelt u de zorg dat in een tijd van grote kamernood niet alleen nieuwe studentenwoningen moeten worden gebouwd, maar ook bestaande studentenkamers en studentenhuizen behouden moeten blijven?

Antwoord 2
Het is van belang dat verkamerde studentenhuizen behouden blijven, waar deze in lijn met onder andere de Wet goed verhuurderschap, bouwregelgeving en als nodig met een vergunning worden verhuurd. Een groot deel van de studentenwoningen wordt verhuurd door particuliere verhuurders. Het staat een verhuurder vrij om te kopen en verkopen wanneer zij willen. Om te zorgen voor voldoende studentenwoningen, is het van belang om verhuurders te stimuleren om de woningen niet te verkopen. Recente kabinetten hebben dit onder meer gestimuleerd door de puntprijs in het Woningwaarderingsstelsel Onzelfstandig (WWSO) met 25 procent te verhogen en door de studiefinanciering opnieuw in te voeren, zodat huurders meer financiële ruimte hebben.

[1] OOG Groningen, 16 juni 2026 (https://www.oogtv.nl/2026/06/groningse-studenten-luiden-noodklok-bij-gemeenteraad-laat-studentenhuizen-bestaan/)

ah-tk-20252026-2737
ISSN 0921 - 7398
's-Gravenhage 2026

Vraag 3
Herkent u dat bestaande studentenhuizen kunnen verdwijnen door de combinatie van gemeentelijk verkameringsbeleid, vergunningplichten voor kamerverhuur en een strikte uitleg van het begrip «één huishouden»?

Antwoord 3
Dit kan inderdaad gebeuren, maar de precieze uitwerking hangt af van het gemeentelijk woonbeleid. In veel gemeenten geldt een vergunningsplicht als het aankomt op het verhuren aan meerdere huishoudens, bijvoorbeeld via verkamering. Het staat een gemeente vrij om bewoning door meerdere huishoudens in één woning toe te staan, al dan niet via een vergunning. Zij maakt daarin lokaal een afweging, bijvoorbeeld door het overwegen van de leefbaarheid. Het kan natuurlijk zijn dat een verhuurder een woning verkamerd heeft zonder daar een vergunning voor te hebben. In dat geval kan een situatie ontstaan waarin deze vergunning alsnog wordt verleend door de gemeente, of de verhuurder de illegaal verkamerde situatie ongedaan moet maken. In dat laatste geval kan bijvoorbeeld een studentenhuis verdwijnen.
Het begrip «één huishouden» lijkt te verwijzen naar de verduidelijkte begripsbepaling van een zelfstandige woning in de zin van het woningwaarderingsstelsel (WWS), zoals vastgelegd in het Besluit huurprijzen woonruimte. Dit begrip is verduidelijkt omdat in de praktijk friendscontracten onterecht als manier gezien werden om geen verkameringsvergunning aan te hoeven vragen, waarbij ook de huurprijsbescherming van huurders ontweken werd. Zo werd verondersteld dat door één of twee «hoofdhuurders» aan te wijzen en aan hen de hele woning te verhuren, mocht worden gerekend met het WWS zelfstandig. De hoofdhuurders wezen dan vervolgens onderhuurders aan die dikwijls niet ingeschreven stonden in de gemeente. Omdat het hierbij vaak om grotere woningen ging, was de woning al snel geliberaliseerd waarmee de verhuurder niet gebonden was aan een maximaal redelijke huurprijs. De hele verhuurconstructie werd hierbij opgehangen aan de twee «hoofdhuurders» waarmee verondersteld werd dat het om één huishouden ging.
Mijn ambtsvoorganger heeft daarom verduidelijkt dat om een woning volgens het WWS zelfstandig te mogen beprijzen, er bij drie of meer bewoners sprake moet zijn van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden. De definitie van «duurzaam gemeenschappelijk huishouden» is daarin geen gegeven, maar jurisprudentie geeft een basis voor de uitleg van dit begrip. Studenten voldoen in de regel niet aan dit begrip. Zij mogen nog steeds via friendscontracten huren, maar daarop dient aangegeven te worden welke persoon welk deel van de woning huurt tegen welke prijs. De huurprijs moet bepaald worden via het WWS onzelfstandig.

Vraag 4
Hoe beoordeelt u dat een studentenhuis waar bewoners al meerdere jaren via een gezamenlijke woonvorm samenleven, verantwoordelijkheid nemen voor beheer en leefbaarheid en volgens hen geen overlast veroorzaken, toch kan worden aangemerkt als onvergunde kamerverhuur?

Antwoord 4
Deze twee zaken kunnen naast elkaar bestaan. Het is aan gemeenten om hun beleid vorm te geven. In het geval dat er sprake is van een vergunningplicht, er geen vergunning is afgegeven en er ook geen zicht is op legalisatie, dan geldt er in principe een handhavingsplicht voor het bevoegd gezag. Ik kan geen oordeel geven over individuele gevallen.

Vraag 5
Vindt u het wenselijk dat regels die bedoeld zijn om overlast, druk op wijken en slecht verhuurderschap tegen te gaan, in de praktijk ook goed functionerende studentenhuizen kunnen raken?

Antwoord 5
Dat vind ik niet wenselijk. Mijn inzet is daarom in algemene zin dat gemeenten woningdelen vaker dan nu het geval is toestaan en pragmatisch omgaan met de overweging om (alsnog) een vergunning te verlenen. Ik zie in de praktijk dat gemeenten dit al doen, bijvoorbeeld als er al lange tijd sprake is

van verkamering en de leefbaarheid in de wijk niet onder druk staat. Het is van belang dat gemeenten lokaal en van geval tot geval een eigen afweging maken.

Vraag 6
Welke ruimte hebben gemeenten om onderscheid te maken tussen problematische kamerverhuur enerzijds en bestaande studentenhuizen, waar aantoonaar geen of weinig sprake is van overlast, onveiligheid of slecht verhuurderschap?

Antwoord 6
Gemeenten maken per geval een afweging of nieuwe verkamering wenselijk is of bestaande kamerverhuur voldoet aan de regels. Waar dat wenselijk en passend is en verder wordt voldaan aan de regels, roep ik gemeenten op pragmatisch met bestaande situaties om te gaan. Kamerverhuur kan problematisch zijn als niet wordt voldaan aan de lokale en landelijke regelgeving. Zo moet, indien vereist, een vergunning aanwezig zijn, voldaan worden aan bouwregelgeving en landelijke regels zoals de wet Goed verhuurderschap.

Vraag 7
Bent u bereid te onderzoeken of gemeenten aanvullende ruimte nodig hebben om bestaande studentenhuizen vaker te kunnen behouden of legaliseren, bijvoorbeeld via maatwerk?

Antwoord 7
Gemeenten beschikken momenteel al over voldoende instrumentarium om een afweging te maken in het al dan niet toestaan en legaliseren van kamerverhuur binnen de bestaande voorraad. Mij zijn geen signalen bekend die wijzen op het tegendeel. In de beantwoording van vraag 6 heb ik al aangegeven welke mogelijkheden gemeenten hebben. Daaronder valt de mogelijkheid voor gemeenten om bij het gebruik van een (omzettings-)vergunning, binnen het vergunningsverleningsproces, te bepalen of de locatie en woonruimte geschikt is voor kamerverhuur aan één of meerdere personen. Via de Landelijke Aanpak Beter Benutten stimuleer ik gemeenten een dergelijke stap te zetten. Ik wil er namelijk voor zorgen dat alle gemeenten aandacht schenken aan de regels voor kamerverhuur, met als uitgangspunt dat dit wordt toegestaan waar dat passend is. Onlangs heb ik uw Kamer over de voortgang van deze aanpak geïnformeerd.

Vraag 8
Welke mogelijkheden zijn er om gemeenten te stimuleren om bij bestaande studentenhuizen eerst te kijken naar legalisatie en maatwerk, voordat wordt overgegaan tot beëindiging van bewoning?

Antwoord 8
Gemeenten hebben de vrijheid om lokaal regels op te stellen rondom kamerverhuur en daarmee ook om de lokale regels te wijzigen en maatwerk toe te passen. Zij maken per geval een eigen afweging. Dit is passend, omdat zij dan de lokale situatie kunnen meewegen in het besluit. Ik vind het niet wenselijk om hier Rijksbreed op te sturen. In de beantwoording van vraag 6 heb ik al aangegeven dat gemeenten de beschikking hebben over verschillende instrumenten. Via de landelijke aanpak Beter Benutten stimuleer ik gemeenten om kamerverhuur vaker mogelijk te maken waar dat passend is. Daarnaast werkt het kabinet aan het voorstel om gemeenten te stimuleren om meer een «ja, mits»-benadering toe te passen. In de praktijk zie ik dat gemeenten niet van de ene op de andere dag overgaan tot beëindiging van bewoning, maar dat zij hier in het belang van de bewoners pragmatisch mee omgaan.

Vraag 9
Bent u bereid samen met studentensteden, studentenorganisaties, corporaties en particuliere verhuurders te werken aan een «ja, mits»-benadering, waarbij goede studentenhuizen behouden blijven en nieuwe initiatieven worden aangejaagd, terwijl gericht wordt opgetreden tegen overlast, onveiligheid en slecht verhuurderschap?

Antwoord 9
De lijn van het kabinet is dat er gewerkt wordt aan een «ja, mits»-benadering. Hierbij wordt afgestapt van een vergunningstelsel, maar mogen verhuurders als zij voldoen aan de regels starten met kamerverhuur zonder tussenkomst van de gemeente. Binnen het Landelijk Platform Studentenhuisvesting is hier al aandacht voor, onder andere naar aanleiding van een onderzoek van de Landelijke Studentenvakbond (LSVb) naar verkameringsbeleid in de vijftien grootste studentensteden en hun beleid rondom studentenkamers. Ik zie gelukkig dat steeds meer gemeenten hun regels over woningdelen, splitsen en kamerverhuur aan het versoepelen zijn waar dat passend is, wat kansen biedt voor onder andere studenten.