Tussenevaluatie Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting

Bestuurlijk-inhoudelijke evaluatie 2026 – bevindingen, voortgang en aandachtspunten voor actualisatie

7 juli 2026

1. Aanleiding en aanpak

In 2022 stelden Rijk, kennissteden, onderwijsinstellingen, studentenorganisaties en sociale en commerciële studentenhuisvesters samen het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) 2022–2030 vast. Het actieplan bundelt afspraken om het tekort aan studentenwoningen terug te dringen, met als hoofddoel de toevoeging van 60.000 betaalbare studentenwoningen tot 2030. In 2025 is het LAS voorzien van een oplegger met aanvullende afspraken over woningdelen en splitsen, toegankelijkheid voor mbo-studenten en toegankelijkheid voor studenten met een beperking.

In het LAS is afgesproken dat het actieplan na vier jaar wordt geëvalueerd en waar nodig geactualiseerd. Deze tussenevaluatie geeft daaraan uitvoering. Conform de met het Landelijk Platform Studentenhuisvesting (LPS) afgestemde opzet betreft het een lichte, bestuurlijk-inhoudelijke evaluatie: geen volledige effectmeting, maar een ordening en duiding van de voortgang op basis van de informatie die partijen hebben kunnen aanleveren.

De evaluatie steunt op twee bronnen. Ten eerste een documentanalyse, waaronder de jaarlijkse voortgangsoverzichten van het LPS en de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting (LMS) 2025. Ten tweede een interviewronde langs vijf clusters van betrokken partijen: gemeenten, onderwijsinstellingen, huisvesters (sociaal, commercieel en particulier), studenten, en de betrokken ministeries samen met de studentenhuisvestingsregisseur. De clusters vulden vooraf een vragenlijst in, geordend naar de status van de afspraken, en lichtten hun antwoorden toe in de interviewsessie met ieder cluster .

Dit rapport verwerkt de schriftelijke reacties en gespreksopbrengsten van alle vijf clusters: gemeenten (Leiden namens het Netwerk Kennissteden Nederland en Utrecht namens de G6), onderwijsinstellingen (UNL namens de veertien universiteiten en de Vereniging Hogescholen namens de hogescholen), huisvesters (Kences, The Class Foundation en Vastgoedbelang), studenten (LSVb, LOS, Nuffic en JOBmbo), aangevuld met de ministeries (BZK en OCW) en de regisseur.

De afspraken zijn geordend naar vijf statussen: **afgerond** (de afgesproken actie is uitgevoerd), **lopend** (structureel of voortschrijdend in uitvoering), **loopt deels** (uitvoering verschilt per stad, instelling of achterban), **inactief** (nauwelijks of geen actie ondernomen) en **af te voeren**. Een belangrijk voorbehoud daarbij is de betekenis van “afgerond”: bij een deel van de afspraken betekent dit vooral dat de afgesproken actie — een onderzoek, overleg of verkenning — is uitgevoerd. Dat zegt nog niet dat de uitkomsten daarvan ook volledig zijn opgevolgd of tot zichtbaar effect hebben geleid.

2. Voortgang op de afspraken

Op hoofdlijnen is op een groot deel van de afspraken voortgang geboekt. Van de in totaal circa zestig afspraken en deelafspraken is ongeveer een kwart formeel afgerond, loopt ongeveer de helft (lopend of deels lopend), is een klein aantal inactief en staat een enkele afspraak op de nominatie om te worden afgevoerd. Het algemene beeld is dat de samenwerkingsstructuur functioneert en dat partijen elkaar op de afspraken blijven aanspreken.

Afgeronde afspraken

Formeel afgerond zijn vooral de afspraken rond monitoring, governance en de instrumenten van het Rijk. Voorbeelden zijn de verbetering van de referentieramingen door OCW, het continueren en financieren van de LMS, de aanstelling van de studentenhuisvestingsregisseur, de openstelling en voortzetting van de Regeling huisvesting aandachtsgroepen (RHA), de modernisering van het woningwaarderingsstelsel voor onzelfstandige woningen (WWSO) en de richtlijn voor betaalbare studentenhuisvesting, die in de oplegger 2025 is vastgelegd. Bij verschillende van deze afspraken plaatsen partijen de kanttekening dat “afgerond” de uitgevoerde actie betreft, niet noodzakelijk het beoogde effect: zo is het NIBUD-onderzoek opgeleverd, maar bekritiseren studenten de gehanteerde aannames en de bruikbaarheid voor de kwetsbaarste studenten.

Lopende en deels lopende afspraken

De meeste afspraken zijn lopend of deels lopend. Het patroon is dat landelijke kaders zijn gezet, maar dat de uitvoering per stad, instelling of huisvester verschilt. Dit geldt sterk voor de afspraken op lokaal niveau: betrokkenheid van studenten bij prestatieafspraken en convenanten, afspraken over onzelfstandige kamers, piekopvang en toegankelijke woningen worden in veel steden goed ingevuld (genoemd worden onder meer Leiden, Groningen, Utrecht en Wageningen) en in andere steden minder structureel. De gemeenten geven aan dat vrijwel alle negentien studentensteden inmiddels afspraken over streefaantallen hebben gemaakt — in prestatieafspraken, een convenant of een lokaal actieplan — en dat in vrijwel alle steden ook huurteams actief zijn. De studenten-

en huurdersorganisaties tekenen aan dat zij vooral zicht hebben op steden waar zij zelf een actieve achterban of organisatie hebben, en dat het beeld over steden zonder actieve studenten- of huurdersorganisatie onvolledig is.

Tegelijkertijd is het oordeel van partijen over de kern van het actieplan overwegend positief. De studentenorganisaties beoordelen het glas als “zeker halfvol”: de coördinatie op de vergroting van de nieuwbouw — onder meer via de projecten die financiering uit de RHA kregen — verloopt goed, en onderwijsinstellingen en woningcorporaties voelen zich sterker verantwoordelijk voor het wegwerken van tekorten. Zij hechten eraan dat het LAS over de langere termijn gaat; de korte termijn problematiek van de uitponding vraagt volgens hen om aanvullende maatregelen, maar doet aan die positieve grondtoon niet af.

Uit het LAS spreekt een duidelijke ambitie om de verruiming van het aanbod met name in betaalbare onzelfstandige eenheden, studentenkamers, te zoeken. Die ambitie wordt nog steeds door alle deelnemers gedeeld. Kamers dragen bij aan studentenwelzijn, leggen minder beslag op financiële en fysieke ruimte en zijn daarmee duurzamer dan studio’s. Maar ondanks de verbetering van investeringscondities door de modernisering van het WWSO, en ondanks de subsidiëring vanuit de RHA, is er nog steeds geen sprake van een level playing field tussen zelfstandige en onzelfstandige eenheden. In de meeste gesprekken wordt het ontbreken van huurtoeslag voor onzelfstandige woningen als de belangrijkste factor genoemd. Onderdeel van de afspraak over de modernisering van het WWSO, was een onderzoek naar mogelijke aanvullende randvoorwaarden zodat het bouwen en verhuren van onzelfstandige eenheden aantrekkelijker werd zonder dat dit ten koste van de betaalbaarheid ging. Aan dat deel van de afspraak is volgens een aantal partijen te weinig inhoud gegeven, waardoor de betaalbaarheid is afgenomen. Gemeenten merken hierbij op dat maatregelen zoals de modernisering van het WWSO door de studenthuurders worden betaald, maar dat de opbrengst voor verhuurders door Box 3 voor particulieren of vennootschapsbelasting voor corporaties voor een aanzienlijk deel naar de schatkist vloeit.

Bij alle categorieën van huisvesters blijft verruiming van het aanbod van onzelfstandige eenheden achter. De Kences deelnemers ervaren de business case nog steeds als slecht en zien dat de betaalbaarheid voor hun huurders een groter probleem is geworden. Daarnaast hebben ze last van lokale regelgeving rond parkeernormen en maximale aantallen studenten per wijk/buurt.

Commerciële beleggers in en beheerders van studentenhuisvesting zien die slechte business case door hogere rendementseisen (vanwege onder andere significant hogere financieringskosten in vergelijking met corporaties) nog sterker en geven daarnaast aan dat ze het bouwen van onzelfstandige eenheden relatief risicovol vinden. Het is een

product dat op lange termijn moeilijk voor andere doelgroepen verkoopbaar is. Voor deze eerste twee categorieën geldt bovendien dat er nog weinig succesvolle innovaties zijn om snel, flexibel en modulair te bouwen voor onzelfstandige studentenhuisvesting en dat tussenvormen (beperkte studio's met aanvullende gemeenschappelijke voorzieningen) moeilijk inpasbaar zijn in het WWS en het WWSO en in de regels over servicekosten en daardoor op bezwaren bij de huurcommissie stuiten.

Particuliere aanbieders tenslotte, waren relatief grote aanbieders van studentenhuizen met onzelfstandige kamers. Dit is de groep van aanbieders die recent op grote schaal is gaan uitponden en daardoor verdwijnen juist de onzelfstandige eenheden.

Al met al is de conclusie dat de ambitie tot verruiming van het aanbod van betaalbare onzelfstandige eenheden door een veelheid van factoren niet wordt gerealiseerd. Op dit punt klinkt de meest uitgesproken teleurstelling. Gemeenten tekenen hierbij wel aan dat zij accepteren dat een deel van de financiële investeringscapaciteit van met name commerciële huisvesters onbenut blijft doordat gemeenten vanuit het belang van studentenwelzijn sturen op nieuwbouw van onzelfstandige eenheden, terwijl commerciële huisvesters hier niet in willen investeren.

De vraag is opgekomen of een ruimere objectsubsidie de businesscase voor onzelfstandige eenheden voldoende zou kunnen verbeteren. De daarvoor benodigde objectsubsidie wordt geschat op €10,000 - €15.000 per eenheid, terwijl de RHA nu rond de €9.000 - €10.000 biedt; de structurele objectsubsidie uit het regeerakkoord krijgt pas vanaf 2029 financiering. Overigens wordt hierbij aangetekend dat een objectsubsidie voor commerciële en institutionele beleggers het risico van een lagere eindwaarde doordat het product beperkt voor andere doelgroepen inzetbaar is, niet oplost.

De onderwijsinstellingen (UNL en de Vereniging Hogescholen) hebben binnen het LAS een beperkt aantal afspraken, vooral rond de instroomprognoses, de voorlichting aan (internationale) studenten en het beschikbaar stellen van campusgronden. Zij plaatsen bij vragen over de landelijke uitvoeringspraktijk nadrukkelijk een voorbehoud: een representatief totaalbeeld zou navraag bij alle aangesloten instellingen vergen, wat binnen het korte tijdpad van de tussenevaluatie niet haalbaar is, en zij willen geen indicatief beeld geven dat een eigen leven gaat leiden. Inhoudelijk wijzen zij erop dat de beperkte beschikbaarheid en de gestegen kosten van op kamers wonen voor internationale studenten een reële drempel vormen om naar Nederland te komen, zeker in steden als Amsterdam en Utrecht en versterkt door een informele verhuurcultuur waarin internationale studenten lastig toegang krijgen. De afgesproken voorlichting — waaronder het stellig afraden om zonder geregelde huisvesting af te reizen — vindt plaats, maar de onderwijsinstellingen schatten het effect daarvan op de instroom als moeilijk te kwantificeren in. Over de campusgronden melden de universiteiten dat eind

april 2026 een delegatie met de minister heeft gesproken over (tijdelijke) bebouwing, mede voortkomend uit deze afspraak en uit de woontopafspraken; universiteiten bezitten doorgaans meer grond dan hogescholen, maar die is niet altijd voor huisvesting beschikbaar en de uitvoering verschilt per instelling en gemeente.

In de gezamenlijke sessie met sociale, commerciële en particuliere huisvesters kwam een onderliggend spanningsveld naar voren dat de uitvoering raakt. De commerciële huisvesters ervaren dat zij in projecten één op één met corporaties worden vergeleken, terwijl de rendementseisen verschillen, en dat gemeenten één definitie van betaalbaarheid hanteren die feitelijk op de corporatie is geschreven (in sommige steden een vast maximumbedrag, ongeacht woningtype of energielabel). Daardoor komen commerciële projecten soms niet van de grond. Beide groepen van huisvesters benadrukken dat zij complementair zijn, maar pleiten voor meer ruimte voor segmentering: corporaties en sociale huisvesters richten zich vooral op de meer traditionele betaalbare, ongemeubileerde studentenhuisvesting, terwijl een nieuwere groep commerciële partijen (samen orde 25.000 eenheden, een markt die er tien jaar geleden nauwelijks was) zich richt op de flexibele, gemeubileerde en internationale vraag. Een geactualiseerd LAS zou dat onderscheid explicieter kunnen maken, met gedifferentieerde betaalbaarheidsafspraken, zodat elke partij vanuit haar eigen kracht kan bijdragen. De sociale huisvesters tekenen hierbij aan dat de commerciële huisvesters een bijdrage hebben toegezegd aan de hoofddoelstelling van het LAS, toevoeging van 60.000 betaalbare eenheden. De ruimte voor gedifferentieerde betaalbaarheids-afspraken is daarmee beperkt. Studenten tekenen daarbij aan dat in de discussie over betaalbaarheid voor de oplegger, de suggestie van segmentering al heel snel leidde tot fragmentatie, waarna toch is gekozen voor een eenduidige norm. Gemeenten tenslotte maken bezwaar tegen de introductie in dit stadium van een gedifferentieerde betaalbaarheidsnorm tussen commercieel en sociaal. Het gesprek over segmentering en de consequenties daarvan, zal in het LPS verder gevoerd moeten worden.

Inactieve en af te voeren afspraken

Een beperkt aantal afspraken is inactief gebleven. Het gaat onder meer om het structureel overleg over instroomprognoses (afspraak 2), het reisproduct voor internationale studenten in de regio (13), het onderzoek naar een gelijker speelveld tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimte (26) en enkele afspraken rond internationale studenten. De oorzaken lopen uiteen: politieke, technische of budgettaire onhaalbaarheid, samenhang met breder (internationaliserings-)beleid, of het feit dat een afspraak in de praktijk opgaat in andere acties. Voor enkele afspraken geven partijen aan dat afvoering of herformulering bij de actualisatie aan de orde is.

3. Gewijzigde context sinds 2022

De context waarin het LAS functioneert, is sinds 2022 wezenlijk veranderd. Verschillende ontwikkelingen die bij het opstellen van het actieplan niet of veel minder werden voorzien, raken de oorspronkelijke aannames over vraag, aanbod en uitvoerbaarheid. Twee bewegingen spelen daarbij tegelijk, met een verschillend effect op de feitelijke druk.

Aan de aanbodzijde verdwijnen particuliere studentenwoningen uit de markt. De particuliere markt verzorgt een groot deel van de studenteneenheden. Door wijzigingen in met name de fiscale behandeling van verhuurde woningen — onder meer de verhoogde overdrachtsbelasting, beperking van renteaftrek, aanpassingen in box 3 en de inperking van het fbi-regime— ponden particuliere investeerders woningen uit. De LMS 2025 verwacht hierdoor, ondanks extra nieuwbouw, een afname van de totale studentenwoningvoorraad. Het scenario “dweilen met de kraan open” dreigt: de nieuwbouw die sinds het LAS is toegevoegd (orde 30.000 tot 35.000 eenheden) wordt deels tenietgedaan door de krimp van de particuliere voorraad.

Aan de vraagzijde vlakt de groei af. Demografische krimp onder Nederlandse jongeren wordt niet langer gecompenseerd door de instroom van internationale studenten, die de afgelopen jaren is afgevlakt en omgebogen in een lichte daling. De referentieramingen laten daardoor op termijn een afname van het totale aantal hbo- en wo-studenten zien, met name in het hbo, en daarmee een lagere vraag naar studentenhuisvesting, mede doordat internationale studenten, in tegenstelling tot nationale studenten, vrijwel allemaal uitwonend zijn.

De onderwijsinstellingen, de huisvesters en de regisseur nuanceren dit beeld. Zij wijzen erop dat de internationale instroom niet alleen door het Nederlandse internationaliseringsbeleid wordt bepaald: een van de grootste groepen, Duitse studenten, komt mede door beleidswijzigingen in Duitsland minder naar Nederland. Nuffic vult dit aan door te wijzen op een negatief imago van Nederland als studieland (discriminatie, fraude, etc.) en op de verbetering van de universiteiten in bijvoorbeeld China, waardoor studenten uit dergelijke landen niet meer internationaal studeren. Bovendien wijst Nuffic erop dat het Verenigd Koninkrijk vanaf 2027 weer deelneemt aan het Erasmus programma, waardoor mogelijk een deel van de Oost-Europese studenten voor het VK gaat kiezen.

De onderwijsinstellingen benadrukken bovendien dat het verbeterde referentiemodel weliswaar beter voorspelt, maar dat de (geo)politieke context rond internationalisering niet persé betekent dat de voorspelbaarheid toegenomen is. De regisseur plaatst daar een ruimtelijk accent bij: het tekort is sterk ongelijk verdeeld en wordt in toenemende mate een verdelingsvraagstuk. In steden als Amsterdam, Rotterdam, Leiden, Delft, Utrecht en

Eindhoven blijft de druk hoog, terwijl in onder meer Groningen, Enschede en Maastricht eerder krimp en lokaal zelfs (dreigende) overproductie zichtbaar wordt. De huisvesters illustreren die ongelijkheid met het grote prijsverschil tussen steden — wonen in Amsterdam kan een veelvoud kosten van wonen in Enschede — wat één landelijke norm voor betaalbaarheid problematisch maakt. Deze regionalisering vraagt om expliciete aandacht bij een actualisatie van het LAS.

Ten aanzien van de uitponding wordt door studenten en de regisseur aangetekend dat de wijziging van het fiscaal regime heeft geleid tot een golf van verkopen die inmiddels lijkt af te vlakken. Het is daarmee de vraag of hieraan bij de herijking van aantallen nog veel gewicht moet worden toegekend.

In de interviews werd, naast de uitponding door particuliere verhuurders en de afname van de instroom van internationale studenten, een aantal andere ontwikkelingen met effect op vraag en aanbod genoemd:

- Zo staat het investeringsklimaat voor met name de commerciële huisvesters onder druk. Zij wijzen op de stapeling van fiscale maatregelen, huurregulering en wisselend en onvoorspelbaar beleid, en op de aangekondigde beperking van short stay-contracten. Volgens de huisvesters leidt dit ertoe dat ontwikkelprojecten worden vertraagd of stilgelegd. Deze zorgen zijn in 2024 en eind 2025 in afzonderlijke brieven aan de minister geagendeerd.
- De sociale en commerciële huisvesters ervaren knelpunten in de verduurzaming, waaronder de slechte labels die jonge kleine zelfstandige woningen krijgen in NTA 8800, de tijdige uitfasering van onzelfstandige E/F/G-labels en de wet collectieve warmte.
- De afname van het aandeel Nederlandse studenten dat uitwonend wenst te zijn, wordt in de LMS met name toegeschreven aan het beperkte aanbod van woonruimte. Het cluster studenten onderschrijft dat het aanbod rekbaar is – meer aanbod leidt tot een toename van de verhuiswens- maar tekent daarbij aan dat de inflatie in de afgelopen jaren het leven van de uitwonende student in alle opzichten veel duurder heeft gemaakt.
- Als op middellange termijn het aantal Nederlandse studenten door de demografische ontwikkeling afneemt, kan dit, met name in het mbo en in mindere mate bij het hbo, leiden tot een afnemende spreiding in het aanbod. Dezelfde opleiding wordt in minder steden aangeboden. Dit kan ertoe leiden dat het aandeel studenten dat uitwonend wil zijn, gaat toenemen.

4. Governance en samenwerking

Partijen zijn overwegend positief over de governance en de overlegstructuur van het LAS. Het platform wordt gewaardeerd als een plek waar partijen elkaar blijven vinden, informatie delen en knelpunten bestuurlijk kunnen agenderen. De looptijd van acht jaar met een jaarlijkse meting wordt breed als passend ervaren, omdat die aansluit bij de doorlooptijd van nieuwbouw- en wetstrajecten. De jaarlijkse voortgangsmeting helpt het onderwerp aan het begin van het studiejaar op de agenda te houden.

Tegelijkertijd worden enkele aandachtspunten genoemd. Verschillende partijen ervaren de jaarlijkse meting via de LMS als uitgebreid en arbeidsintensief; afgesproken is dat het opdrachtgeverschap van de kernpublicatie naar het Rijk gaat en dat onderzoek naar de meer kwalitatieve aspecten van de huisvesting bij Kences belegd blijft, en geopperd wordt de omvang en mogelijk de frequentie te verlichten. Overigens merken de studenten op dat de LMS in zijn huidige omvang en frequentie voor organisaties zonder eigen monitorcapaciteit juist heel waardevol is. Over de recente invoering van een vaker bijeenkomend kernteam naast het uitgebreide platform lopen de oordelen uiteen: studenten- en gemeenteorganisaties ervaren dit als een effectieve toevoeging die het platform scherper maakt, terwijl van de zijde van het Rijk wordt opgemerkt dat de onderverdeling nog niet duidelijk is en de vergaderingen niet wezenlijk anders verlopen. De onderwijsinstellingen pleiten er zelfs voor het kernteam terug te draaien: de beoogde efficiëntieslag pakt voor hen averechts uit doordat zij en andere partijen bij kernteamoverleg niet aanwezig zijn, waardoor besluiten achteraf alsnog ter goedkeuring langs hen moeten en de nuance van het gesprek ontbreekt. Als het kernteam blijft bestaan, vragen zij in elk geval om duidelijker agenda's en verslaglegging vooraf en achteraf; de enkele vermelding dat de regisseur "een toelichting heeft gegeven" volstaat niet. Ook wordt opgemerkt dat de stuurgroep niet elk jaar bijeenkomt en dat het lastig is daarvoor een voldoende zwaarwegende agenda en het juiste vertegenwoordigingsniveau te organiseren.

Twee aanbevelingen komen uit meerdere clusters tegelijk naar voren. Ten eerste plaatsen zowel het Rijk als de gemeenten en de commerciële huisvesters een kanttekening bij het voorzitterschap, dat door dezelfde organisatie wordt vervuld als de belangenbehartiging van de sociale huisvesters; zij bepleiten een onafhankelijker of roulerend voorzitterschap. De onderwijsinstellingen, de studenten en de sociale huisvesters zelf zijn juist geen voorstander van een roulerend voorzitterschap — dat heeft in het verleden tot stilstand en gebrekkige overdracht geleid — en hechten vooral aan continuïteit, voldoende capaciteit en een betrouwbare ondersteuning; een onafhankelijk voorzitter, bijvoorbeeld vanuit het Rijk, kan wat hen betreft alleen als de continuïteit en een voldoende mate van inzet geborgd zijn. Daarbij wijst Kences op het aanzienlijk beslag

op tijd en capaciteit, waardoor een onafhankelijk voorzitter over een ruim budget zou moeten kunnen beschikken. Ten tweede waarderen meerdere partijen het werken met kleine, thematische werkgroepen — zoals in de aanloop naar de oplegger — als effectief, mits zo'n werkgroep door een duidelijke trekker of penvoerder vanuit het Rijk of Kences voldoende slagkracht heeft. Overigens moet bij de aanbevelingen rond de positionering van het voorzitterschap worden aangetekend dat alle betrokken partijen bijzondere waardering uitspreken over de wijze waarop de directeur van Kences deze rol tot voor kort heeft vervuld.

Drie punten komen uit de gesprekken met de onderwijsinstellingen, de huisvesters en de regisseur naar voren. Ten eerste is er brede waardering voor de rol van de studentenhuisvestingsregisseur (aangesteld kort na de ondertekening, eind 2022) als helder en benaderbaar aanspreekpunt; tegelijk wijzen de onderwijsinstellingen en de huisvesters erop dat die functie sterk op de persoon is toegesneden, zodat de rol bij een wisseling opnieuw zou moeten worden doordacht. Ten tweede acht de regisseur de stuurgroep, die sinds 2022 bestaat, tot nu toe weinig effectief: de agenda zakt te snel af naar een te laag niveau, bestuurders haken af en het overleg dreigt een dubbeling van het LPS te worden. Als met een regisseur wordt doorgegaan, is een steviger stuurgroep met echte strategische sturing op één of twee uitgewerkte thema's wenselijk — juist nu trajecten als de woondeal- en campusaanpak feitelijk onder regie lopen en bijvoorbeeld tot een bijgestelde (lagere) opgave kunnen leiden die bestuurlijk geaccordeerd zou moeten worden. Ten derde benadrukken zowel de regisseur als de huisvesters het belang van één organisatie die het archief en het "geheugen" van het LAS bewaakt; dat ligt nu bij Kences en functioneert goed, maar is kwetsbaar. Een geïndexeerd archief dat voor alle betrokkenen systematisch toegankelijk en doorzoekbaar is, zou wenselijk zijn.

De huisvesters — sociaal en commercieel — plaatsen daarnaast een meer fundamentele kanttekening bij de werkwijze. Zij ervaren een spanning tussen de hoofddoelstelling van het LAS en de uitwerking in een groot aantal gedetailleerde werkafspraken: terwijl voor de commerciële huisvesters het investeringsklimaat en voor de sociale huisvesters de beschikbaarheid van locaties de kernvraag is, ging veel overlegtijd op aan deelonderwerpen. In hun beeldspraak: "het huis staat in brand, maar we praten over de viooltjes in de voortuin." Bovendien werd het investeringsklimaat steevast als "buiten de invloedssfeer van het LPS" bestempeld, terwijl het LPS aantoonbaar wél signalen kan doorgeven (zoals bij de flexibele huurcontracten is gebeurd); de huisvesters hadden verwacht dat de vertegenwoordigers van het Rijk serieuze signalen actiever zouden meenemen binnen en tussen ministeries. Tegelijk zijn zij uitgesproken positief over het LAS en het LPS als zodanig — een in Europa unieke samenwerkingsvorm, met sinds de start orde 5.000 toegevoegde eenheden per jaar — en bepleiten zij hervorming in plaats van afschaffing. Concrete suggesties zijn een lichter actieplan met enkele scherpe doelen

in plaats van tientallen acties, frequenter en laagdrempeliger contact (bijvoorbeeld een online kwartaaloverleg naast enkele fysieke bijeenkomsten en werkbezoeken), en een kleiner, op productie gericht gezelschap van partijen die daadwerkelijk eenheden realiseren. Ook vragen de commerciële huisvesters om een formele meedenk- of reviewrol bij de monitor en om betrouwbare, actuele cijfers in plaats van verouderde brongegevens.

Een terugkerend thema is de mate waarin koepelorganisaties zicht hebben op de wijze waarop de leden van hun achterban opereren in hun specifieke lokale context. Studentenvakbonden en -huurdersorganisaties geven aan vooral zicht te hebben op steden waar zij actief zijn, en wijzen erop dat zij geen uitvoerende maar een vertegenwoordigende rol hebben; private huisvesters geven aan op lokaal niveau niet altijd betrokken te worden. De onderwijsinstellingen wijzen op de diversiteit binnen hun achterban: van grote universiteiten en hogescholen die in meerdere gemeenten actief zijn, tot kleine, regionaal verankerde instellingen. Daardoor is een uniform landelijk beeld lastig te geven. De studentenorganisaties opperen om de structuur van het LPS naar het lokale niveau te vertalen, met een lokaal convenant studentenhuisvesting als een soort “lokaal LAS” dat gemeente, instellingen, vakbond en huurdersorganisatie aan tafel brengt. De sociale huisvesters herkennen dat: in ongeveer tien van de dertien universiteitssteden functioneert een dergelijke lokale overlegstructuur min of meer, en zij zien een duidelijk verband tussen een goed werkend lokaal overleg en goede voortgang. De onderwijsinstellingen waarderen het idee, maar waarschuwen dat het geen verplichting moet worden. Voor kleine instellingen zonder lokale huisvestingsopgave zou dat onevenredig zijn, en waar het relevant is, bestaat zulk overleg vaak al. De mogelijkheid bieden, verdient daarom de voorkeur boven voorschrijven. Ook wordt opgemerkt dat de afspraken uit de oplegger 2025 nog niet op dezelfde wijze worden gevolgd als de oorspronkelijke LAS-afspraken. Tot slot wijzen partijen erop dat bepalende factoren — met name de fiscale randvoorwaarden voor investeringen — deels buiten de directe invloedssfeer van het LPS liggen.

De gemeenten voegen daaraan toe dat zij, anders dan een op studentenhuisvesting gefocust platform, op de volle breedte van hun rol worden aangesproken — van leefbaarheid en parkeren tot de opvang van andere doelgroepen — en die belangen tegen elkaar moeten afwegen. Dat verklaart waarom een afspraak als de versoepeling van woningdelen uit de oplegger lokaal tot wrijving leidde: dat kan botsen met de voor hen cruciale bevoegdheid om afwegingen te maken over studentenhuisvesting in relatie tot leefbaarheid in de lokale context. En een vergunning die sneuvelt op een geslaagd beroep op de plaatselijke parkeernorm, kost veel tijd maar lost niets op. Ook constateren de gemeenten dat onderwerpen als brandveiligheid eigenlijk bij een ander domein dan wonen thuishoren, wat sturing via het LAS bemoeilijkt; lokaal is er wel veel aandacht voor,

maar niet vanuit het actieplan. De lokale uitwerking verschilt vooral in vorm (onderdeel van het woonbeleid, een apart actieplan, een convenant of de prestatieafspraken) en is vaak pragmatisch ingegeven, terwijl de hoofdlijnen tussen steden goed overeenkomen. Interessant is dat de beleidsmedewerkers wonen die binnen de kennissteden met studentenhuisvesting zijn belast, regelmatig onderling overleggen in een tijdsschema dat aansluit bij het LPS en dat daarbij de voortgang van het LAS wordt gevolgd.

5. Conclusies en aandachtspunten voor actualisatie

Het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting heeft waarde als governance- en samenwerkingsinstrument. Op een groot deel van de afspraken is voortgang geboekt en partijen blijven elkaar binnen het platform vinden en aanspreken. Tegelijkertijd is de context sinds 2022 wezenlijk veranderd. Daardoor is het zinvol om niet alleen de uitvoering van afzonderlijke afspraken te beoordelen, maar ook de onderliggende aannames over vraag, aanbod, investeringsklimaat en uitvoerbaarheid opnieuw te bezien. In de vragenlijsten en de interviews is daarvoor een aantal suggesties naar voren gekomen. Deze worden hierna weergegeven zonder dat de haalbaarheid en het draagvlak onder alle deelnemers van het LPS zijn getoetst. Het zijn suggesties die binnen het LPS geagendeerd kunnen worden, zodat de oordeelsvorming daar plaats kan hebben: De volgende aandachtspunten kwamen tijdens de evaluatie naar voren voor de actualisatie:

- Herijk de kwantitatieve opgave op basis van actuele vraag- en aanbodontwikkelingen, in samenhang met het traject rond de herijking van de woondeals, en houd daarbij rekening met zowel de afvlakkende vraag als de krimp van de particuliere voorraad.
- Houd rekening met de toenemende regionalisering van de opgave: terwijl in steden als Amsterdam, Rotterdam, Leiden, Delft, Utrecht en Eindhoven de druk hoog blijft, tekent zich elders (onder meer Groningen, Enschede en Maastricht) krimp en lokaal zelfs (dreigende) overproductie af; betrek daarbij het onderliggende verdelings- en spreidingsvraagstuk, dat deels op het terrein van OCW en de autonome instellingen ligt.
- Maak expliciet onderscheid tussen landelijke afspraken en lokaal verschillende uitvoeringspraktijken, en borg de betrokkenheid van studenten en huisvesters ook in steden zonder actieve organisatie.
- Verduidelijk wanneer een afspraak werkelijk “afgerond” is en wanneer alleen een tussenstap (onderzoek, overleg, verkenning) is gezet, zodat het beeld van de voortgang zuiver blijft.

- Behoud het LPS als overlegstructuur, maar maak het lichter en actiegerichter: actualiseer de agenda rond de nieuwe context, verlicht de monitoringlast (met een meedenk-/reviewrol voor de commerciële huisvesters en betrouwbare actuele cijfers), kies enkele scherpe doelen in plaats van tientallen losse acties, verhelder de rol van kernteam en stuurgroep, bezie het voorzitterschap, borg het archief bij één organisatie en werk waar nodig met thematische werkgroepen met een duidelijke trekker. Overweeg laagdrempeliger vormen van contact (zoals een online kwartaaloverleg en werkbezoeken) en een kleiner, op productie gericht gezelschap.
- Maak in de afspraken ruimte voor segmentering: erken het onderscheid tussen de meert traditionele, betaalbare ongemeubileerde studentenhuisvesting van corporaties en sociale huisvesters en de flexibele, gemeubileerde en internationale vraag waarop commerciële partijen zich richten, en hanteer waar passend een gedifferentieerde definitie van betaalbaarheid in plaats van één landelijke norm.
- Benoem expliciet welke knelpunten binnen en welke buiten de invloedssfeer van het LPS liggen, in het bijzonder het investeringsklimaat en de fiscale randvoorwaarden, en betrek de relevante partijen daarbij.
- Herzie de prikkelstructuur voor onzelfstandige woonruimte: ondanks de WWSO-modernisering is de business case nog niet sluitend, is het product markttechnisch en financieel niet aantrekkelijk voor commerciële beleggers en rust het vooral op corporaties met objectsubsidie (RHA tot de structurele regeling vanaf 2029). Weeg daarbij een toereikende objectsubsidie en kansrijke tussenvormen zoals de zelfstandige studio met gedeelde voorzieningen en gestandaardiseerde/modulaire onzelfstandige bouw.
- De afgeronde afspraak rond de modernisering van het WWSO bevatte een passage over aanvullende randvoorwaarden om de betaalbaarheid te waarborgen. Dit deel van de afspraak is volgens een aantal deelnemers niet afgerond, aangezien dit zich volgens hen ook op de inkomenspositie van studenten zou richten. Agendeer die inkomenspositie daarom opnieuw, gericht op de huurtoeslag voor onzelfstandige woonruimte, inclusief de voor de uitvoering noodzakelijke aanpassing van de BAG of instelling van een verhuurregister.
- Volg de afspraken uit de oplegger 2025 (woningdelen en splitsen, mbo-studenten, studenten met een beperking) op dezelfde wijze als de oorspronkelijke afspraken, en weeg per inactieve afspraak of herformulering of afvoering aan de orde is.