

Vergaderjaar 2023–2024

33 104

Studentenhuysvesting

Nr. 33

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 5 september 2024

Op dit moment telt Nederland bijna 1.210.000 studenten die een opleiding in het mbo, hbo en wo volgen. Voor veel van deze studenten is passende huisvesting vanwege grote reisafstanden een voorwaarde om aan een opleiding te kunnen deelnemen. Studentenhuisvesting is echter meer dan alleen een voorwaarde om aan een opleiding te kunnen deelnemen. Een betaalbare studentenwoning draagt ook bij aan de persoonlijke ontwikkeling en het welzijn van studenten. En als groep dragen studenten op hun beurt door hun leefstijl bij aan de vitaliteit van steden.

Net als voor veel andere doelgroepen geldt voor studenten dat er een tekort aan betaalbare huisvesting is. In het hoofdlijnenakkoord is opgenomen dat het woningtekort de bestaanszekerheid van vooral jongeren ernstig belemmert. Het terugdringen van dit tekort is daarom een topprioriteit. Daarbij wordt rekening gehouden met woningen voor aandachtsgroepen, waaronder jongeren. In 2022 hebben gemeenten, huisvesters, hoger onderwijsinstellingen, studenten en de ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW) de handen ineengeslagen en samen het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) ontwikkeld en ondertekend. De hoofddoelstelling van dit actieplan is om het tekort aan studentenhuisvesting te verminderen door de realisatie van 60.000 betaalbare studentenwoningen, via nieuwbouw en een betere benutting van de bestaande woningvoorraad, in de periode van 2022 tot en met 2030. Het huidige kabinet zet deze aanpak voort.

Sinds 2012 wordt aan het begin van het academisch jaar de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting (LMS) gepubliceerd. Deze monitor, die de vraag- en aanbodzijde van studentenwoningen in kaart brengt, wordt uitgevoerd in opdracht van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) en Kences, de koepel van sociale studentenhuisvesters. Bijgevoegd vindt u de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2024. Uit de monitor blijkt dat het steeds beter gaat met de

verhouding tussen vraag en aanbod van studentenwoningen. Wel vraagt het onderwerp blijvende aandacht om deze positieve ontwikkeling door te kunnen zetten.

In deze brief informeer ik u, mede namens de Minister van OCW, over de conclusies van de monitor en geef ik aan welke acties wij, samen met de partners van het LAS, ondernemen om de doelstellingen van het LAS te realiseren. Deze brief sluit aan op de Voortgangsbrief Studentenhuisvesting.¹

I Samenvatting van de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting

De LMS biedt een gedetailleerd overzicht van de omvang, samenstelling en verwachte ontwikkelingen van de studentenpopulatie en de studentenhuisvesting voor de komende acht jaar. In de nieuwe monitor is meer dan voorheen aandacht voor de positie van mbo-studenten en hier gaan we de komende edities mee door. Hieronder volgen de belangrijkste bevindingen uit de LMS 2024.

Ontwikkeling aantallen studenten op het hbo en wo

In 2023–24 zien we een lichte daling van het aantal studenten vergeleken met het vorige collegejaar. De LMS voorspelt voor de komende acht jaar een verdere daling van het aantal hbo- en wo-studenten van ongeveer 8%.

Ongeveer 17% van de totale studentenpopulatie zijn internationale diplomastudenten (studenten die een volledige opleiding komen volgen in Nederland). De monitor voorspelt dat het aantal internationale studenten zal blijven groeien, maar minder hard dan tijdens de afgelopen jaren. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de effecten van de plannen van het kabinet om de instroom van internationale diplomastudenten beter te beheersen.

Het aandeel hbo- en wo-studenten dat op zichzelf woont is voor het eerst in jaren weer iets gestegen, van 53% in het collegejaar 2022–23 naar 55% in het collegejaar 2023–24. De herinvoering van de basisbeurs heeft waarschijnlijk een positief effect gehad op het aantal Nederlandse studenten dat op zichzelf is gaan wonen.

Ontwikkeling aantallen studenten op het mbo

Het aantal studenten in het mbo is de afgelopen twee jaar licht gedaald van bijna 502.000 in het collegejaar 2021–22 naar 470.000 in het collegejaar 2023–24, een daling van in totaal bijna 7%. De prognose voor de komende 8 jaar is een verdere daling met 4%, tot 450.000 studenten in het collegejaar 2031–32.

Momenteel wonen bijna 94.000 mbo-studenten, omgerekend 20%, van de mbo-studenten op zichzelf. Dit aandeel is de laatste drie jaar constant. Van de studenten in de beroeps opleidende leerweg (bol), deze studenten volgen vier dagen in de week onderwijs op school, woont 8% op zichzelf. Van de studenten in de beroepsbegeleidende leerweg (bbl), deze studenten volgen gemiddeld één dag in de week onderwijs op school en de overige vier dagen op het leerwerkbedrijf, woont 49% op zichzelf.

¹ Kamerstuk 33 104, nr. 32

Niet alle uitwonende mbo-studenten wonen ook in studentenhuisvesting. In de JOB-monitor², de nationale studentenenquête onder mbo-studenten, zijn er dit jaar vragen gesteld over de huisvesting van mbo-studenten. Van de 8% uitwonende bol-studenten woont circa 20% in een studentenwoning (bijvoorbeeld in een studentenkamer, studentenhuus of studentenflat). De andere studenten wonen voornamelijk in een eigen huur- of koopwoning. Van de 40% uitwonenden bbl-studenten woont slechts een klein percentage in studentenhuisvesting. Opvallend is dat 49% van de mbo-studenten aangeeft dat het voor hen moeilijker is om woonruimte te vinden in vergelijking met hbo- en wo-studenten.

Ontwikkeling aanbod en huisvestingstekort

De monitor brengt het aantal gebouwde woningen, de bouwplannen en het huisvestingstekort in kaart. In 2023 zijn 1.700 studentenwoningen opgeleverd. Gemeenten geven aan dat er voor 16.800 wooneenheden studentenwoningen harde bouwplannen zijn voor de periode 2024 tot en met 2032.³ Daarnaast zijn er 17.700 voorlopige bouwplannen, hiervan is de realisatie minder zeker.

Als graadmeter van de ontwikkeling gebruikt de monitor het huisvestingstekort in de 20 grootste studiesteden. Volgens het voor de monitor gebruikte model is de vraag naar studentenhuisvesting in 2024 23.100 eenheden groter dan het aanbod. Als alle harde bouwplannen worden uitgevoerd zal dit tekort tussen de collegejaren '23-'24 en '31-'32 naar verwachting toenemen naar 26.300 tot 42.400 woonruimten. Ten opzichte van de start van het LAS in 2022 loopt het tekort terug, destijds werd het tekort tot studiejaar 2028/29 op een aantal tussen de 58.300 en 66.700 eenheden geschat. Maar het tekort geeft tevens aan dat er nog veel actie nodig is.

II Maatregelen Landelijke Actieplan Studentenhuisvesting (LAS)

De drie belangrijkste pijlers van het LAS zijn meer grip op instroom, vergroting van het aanbod en betaalbaarheid. Hieronder ga ik in op de stand van zaken van de belangrijkste acties uit de drie pijlers.

a. Meer grip op instroom

In het hoofdlijnenakkoord zijn maatregelen aangekondigd over studiemigratie. In het LAS zijn er al meerdere acties afgesproken rondom studenteninstroom. Bijvoorbeeld op het gebied van instrumenten om internationale instroom te kunnen sturen en informatievoorziening naar studenten. Op 8 mei jongstleden heeft de Minister van OCW het wetsvoorstel Wet internationalisering in balans (WIB) ingediend bij de Tweede Kamer⁴. Dit voorstel biedt instrumenten voor hbo- en wo-instellingen om via *numerus fixus* te sturen op de studenteninstroom en de (maatschappelijke) voor- en nadelen van internationalisering beter in balans te brengen. De verwachting is dat de WIB leidt tot een lagere instroom van het aantal internationale diplomastudenten. Dit mogelijke effect is niet meegenomen in de LMS.

² JOB-monitor 2024 – JOB MBO

³ Een bouwplan is hard op het moment dat het een onherroepelijk of vastgesteld inpassingsplan of bestemmingsplan (met uitwerkingsplicht) is. Voorlopige of zachte plannen zijn nog niet onherroepelijk of vastgesteld

⁴ Kamerstuk 36 555, nr. 2

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de maatregelen in dit wetsvoorstel, hebben hogescholen⁵ en universiteiten⁶ een zelfregie-aanpak opgesteld om de instroom van internationale studenten te beheersen. Daarnaast zet dit kabinet in op het maken van bestuurlijke afspraken met de instellingen voor hbo en wo over het beperken van de instroom van internationale diplomastudenten.

b. Vergroting van het aanbod

Om het aanbod van studentenwoningen te vergroten zijn er twee mogelijkheden: nieuwbouw en het beter benutten van de bestaande gebouwen. Het kabinet blijft zich inzetten om het aanbod te vergroten. In de afgelopen jaren heeft het Rijk de bouw van studentenhuisvesting financieel ondersteund via de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA). In totaal is hiermee reeds een bijdrage verleend aan de bouw van ca. 9.000 woonruimten voor studenten. Deze woonruimten worden in de komende jaren gerealiseerd.

€ 20 miljoen beschikbaar voor de bouw van studentenhuisvesting

Uw Kamer heeft eind 2023 per amendement op de begroting een aanvullend bedrag van 20 miljoen euro ter beschikking gesteld voor studentenhuisvesting. Hiervoor is een speciaal loket van de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA) geopend op 26 augustus jongstleden. Dit loket richt zich specifiek op aanvragen voor het versneld realiseren van studentenwoningen. Per woning is € 8.500 beschikbaar waarmee een bijdrage geleverd wordt aan het exploitatietekort. Dit maakt de realisatie van ruim 2.300 extra studentenwoningen mogelijk. In het eerste kwartaal van 2025 wordt uw Kamer over de uitkomsten geïnformeerd. Het Rijk wil via deze nieuwe tranche van de RHA in het bijzonder de bouw van meer onzelfstandige studentenwoningen stimuleren en zo het welzijn van de student bevorderen. Aangezien de bouw van onzelfstandige woonruimten voor studenten achterblijft, krijgen aanvragen voor de bouw van onzelfstandige woonruimten voorrang. Gemeenten kunnen ook een financiële bijdrage aanvragen voor zelfstandige woonruimten voor studenten.⁷

Invulling opgave en studentenhuisvestingsregisseur

Het Ministerie van VRO overlegt met gemeenten over de invulling van hun opgave. Bij deze gesprekken wordt naar de regionale opgave gekeken. Hierbij wordt, in samenspraak met de desbetreffende gemeenten, de mogelijkheid onderzocht om de druk bij studentensteden weg te halen door ook te bouwen in omliggende gemeenten. Daarnaast lopen er vanuit het Ministerie van VRO met zowel Kences als de commerciële huisvesters gesprekken over hun bijdrage aan de huisvestingsopgave. Een terugkerend onderwerp bij de overleggen is het gebrek aan geschikte locaties. Met onderwijsinstellingen wordt bekeken of bouwlocaties beschikbaar gesteld kunnen worden op campusterreinen.

⁵ Voorstel van de Vereniging Hogescholen voor zelfregie hbo internationalisering, <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/brieven/2024/04/02/brief-vereniging-hogescholen-zelfregie-hbo-internationaliserig>

⁶ 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>

⁷ In de bijlage bij deze brief is het kader opgenomen waarin de beleidskeuzes omtrent deze tranche van de RHA worden toegelicht.

De studentenhuysvestingsregisseur speelt bij de overleggen met gemeenten en huysvesters een belangrijke rol. De studentenhuysvestingsregisseur is aangesteld door het Ministerie van VRO als aanjager van bouwplannen bij gemeenten en de opdracht gekregen invulling te geven aan de regiodeals. In de bijlage is tevens de handreiking aan gemeenten opgenomen die door hem is gemaakt om gemeenten te ondersteunen in het realiseren van meer huysvesting. De studentenhuysvestingsregisseur heeft vanuit zijn rol een goed inzicht in de harde, dus onherroepelijke of vastgestelde, en zachte plannen die bij de verschillende gemeenten bestaan. De overeenkomst met de studentenhuysvestingsregisseur zal met een jaar worden verlengd zodat hij ook in 2025 zijn rol kan blijven vervullen.

Bouwen aan ontmoeting; voorbeelden

Bij steeds meer nieuwbouw(-plannen) is aandacht voor gemeenschappelijke voorzieningen in het complex, gericht op ontmoeting. Ook wordt er meer ingezet op flexwonen. Dit is bijvoorbeeld terug te zien in het nieuw opgeleverde Nemea-complex op het campusterrein van de Radboud Universiteit in Nijmegen. Het bestaat uit 149 studio's en diverse voorzieningen. De woningen blijven vijftien jaar op de huidige locatie staan en kunnen daarna worden verplaatst.

Een voorbeeld van een complex dat in de planning staat, en waarbij veel aandacht is besteed aan ontmoeting, is een nieuwbouwplan van huysvester DUWO voor bijna 300 studentenwoningen in Nieuw-Rhijngest, vlak bij het Leidse Bio Science Park. Het nieuwbouwplan voorziet in ruim 290 kleine zelfstandige studio's, maar dan in groepen met elk een eigen gemeenschappelijke ruimte, een eigen voordeur én hierdoor de gezelligheid en sociale interactie van een studentenhuys.

Ook De Kwekerij in Utrecht is een interessant voorbeeld. Dit zijn woningen voor studenten en starters met gemeenschappelijke voorzieningen. Dit complex heeft een architectuurprijs gewonnen (BNA). Op de begane grond zijn de gemeenschappelijke ruimte, een café, restaurant en een fietsenwinkel. Boven de voorzieningen zijn woningen gerealiseerd, de torens variëren van 9 tot 11 lagen. Met een goed doordachte, rationele aanpak is het gelukt om deze kleine appartementen een bovengemiddelde woonkwaliteit te geven.

Stimuleren van onzelfstandige woonruimten

Uit de LMS blijkt dat veel, vooral jonge, studenten de voorkeur geven aan onzelfstandige woonruimten. Desondanks bestaat de nieuwbouw van zowel sociale als commerciële huysvesters de afgelopen jaren grotendeels uit studio's, wat heeft geleid tot een relatieve afname van het aantal onzelfstandige eenheden.

In de voortgangsbrief van 7 mei 2024 is aangegeven dat de exploitatie van onzelfstandige eenheden een groter tekort kent dan die van zelfstandige eenheden. Dit komt doordat het woningwaarderingstelsel een hogere huur voor zelfstandige eenheden toestaat dan voor onzelfstandige eenheden. Bovendien zorgt de huurtoeslag ervoor dat zelfstandige eenheden betaalbaar blijven voor de huurder. De modernisering van het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimte (WWSO), die per 1 juli jongstleden van kracht is geworden als onderdeel van het de Wet betaalbare huur, zal naar verwachting helpen het exploitatietekort te

verkleinen. Ik zal de komende periode verder onderzoeken op welke wijze ik de bouw van onzelfstandige eenheden verder kan stimuleren.

Beter benutten van de bestaande woningvoorraad

Juist voor studenten, die vaak een onzelfstandige woonruimte willen, bieden bestaande gebouwen veel mogelijkheden. Vanuit het Ministerie van VRO wordt gewerkt aan een bredere verkenning van maatregelen om woningdelen en -splitsen te stimuleren. Daarin wordt in beeld gebracht wat de potentie van woningdelen is, welke (financiële) belemmeringen spelen en wat de wenselijkheden en mogelijkheden zijn om deze weg te nemen. Later dit jaar informeer ik u daarover. Een veelbelovende vorm, zeker voor studenten, is hospitaverhuur. U bent hierover in de Voortgangsbrief hospitaverhuur van 14 juni jongstleden geïnformeerd.⁸ Mogelijke belemmeringen bij hospitaverhuur wil ik wegnemen, daarom heb ik in die brief aangekondigd dat ik aan een ontwerp-wetwijziging werk die hospitaverhuurders de mogelijkheid biedt om het huurcontract te beëindigen bij overdracht van de woning. Daarnaast onderzoek ik op welke wijze de wetgeving kan worden aangepast zodat de contracten voor bepaalde en onbepaalde tijd beter kunnen worden toegesneden op de wensen in de huidige praktijk en als stimulans voor hospitaverhuur. Op 29 augustus 2024 is een publiekscampagne over hospitaverhuur gestart.

Landelijk inschrijfportaal voor studenten: ROOM

Tijdens het Landelijk Congres Studentenhuisvesting in Rotterdam op 5 september 2024, lanceer ik het Landelijk inschrijfportaal voor studenten: ROOM.⁹ Dit initiatief van de woningcorporaties DUWO, Lefier, Idealis, Pré Wonen en Ymere maakt het mogelijk voor verschillende gemeenten in heel het land wachttijd op te bouwen op basis van slechts één inschrijving. Dit komt de transparantie van het beschikbare aanbod voor studenten ten goede en maakt het gemakkelijker van studiestad te wisselen. Sociale studentenhuisvesters lopen daarmee voorop, ik ondersteun dit initiatief dan ook van harte.

C. Een betaalbare studentenwoning

Per 1 juli jongstleden zijn de Wet betaalbare huur en het gemoderniseerde Woningwaarderingssysteem voor onzelfstandige woningen (WWSO), in werking getreden. De wet zorgt ervoor dat verhuurders een huur vragen die past bij de kwaliteit van de woning of onzelfstandige studentenkamer. In de praktijk worden op dit moment veel onzelfstandige woningen boven het WWSO-maximum verhuurd. Voor de komst van de Wet betaalbare huur moesten huurders zelf een lagere huurprijs afdwingen via de huurcommissie, als verhuurders meer vroegen dan volgt uit het WWSO. Sinds de Wet betaalbare huur is het WWSO dwingend waardoor verhuurders verplicht zijn zich te houden aan de maximale huurprijzen die volgen uit het WWSO en horen bij de kwaliteit van de woning. Gemeenten kunnen met ingang van 1 januari 2025 ingrijpen als verhuurders te veel huur vragen. Daarmee verwachten we dat er in de praktijk minder onzelfstandige woningen boven het WWSO-maximum aan studenten worden verhuurd.

Uit de monitor blijkt dat betaalbaarheid een zeer belangrijke factor is voor studenten. Het is de belangrijkste afwegingsgrond bij het kiezen van een studentenwoning. Ook is betaalbaarheid de belangrijkste reden voor studenten om thuiswonend te blijven.

⁸ Kamerstuk 27 926, nr. 386.

⁹ www.room.nl

Met de Wet herinvoering basisbeurs hoger onderwijs is in het collegejaar 2023–24 de basisbeurs voor studenten in het hbo en wo teruggekeerd. Naast de herinvoering van de basisbeurs is voor studenten in het hbo en wo met ouders die een middeninkomen hebben, de aanvullende beurs uitgebreid, waardoor meer studenten aanspraak maken op de aanvullende beurs. De monitor toont aan dat de herinvoering van de basisbeurs de belangrijkste reden is van de stijging van het besteedbaar budget van studenten. Ouderlijke bijdragen zijn gemiddeld gelijk gebleven aan vorig jaar, daarmee lijkt de herinvoering van de basisbeurs geen effect te hebben gehad op de hoogte van de financiële bijdrage van ouders.

Aan het NIBUD heb ik, als uitvloeisel van het LAS, gevraagd om een advies te geven over de hoogte van de huur in relatie tot de inkomenspositie van studenten. Dit rapport is in de afrondende fase en zal ik u later dit jaar toesturen.

Tot slot

Studenten, zowel van het mbo, hbo en wo, zijn onontbeerlijk om onze samenleving en economie in de toekomst draaiende te houden en innovatie te bevorderen. Studentenhuisvesting is voor veel studenten een belangrijke voorwaarde om de studie te volgen die bij hen past. Goede studentenhuisvesting draagt bij aan het welzijn van studenten en daarmee aan een geslaagde studietijd. Ik zet mij de komende periode samen met de Minister van OCW en de overige partners van het LAS in om de grip op de instroom verder te versterken en het aanbod van betaalbare studentenhuisvesting te vergroten.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M.C.G. Keijzer