

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

1748

Vragen van het lid **Steen** (CDA) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *studentenhuisvesting* (ingezonden 1 april 2026).

Antwoord van Minister **Boekholt-O’Sullivan** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 23 april 2026).

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van het artikel «Waarom bouwen we voor studenten alleen nog maar studio’s, terwijl we dat eigenlijk niet willen?»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Herkent u het beeld dat de bouw van studentenhuisvesting in toenemende mate bestaat uit zelfstandige studio’s, terwijl de vraag van studenten juist vaak uitgaat naar onzelfstandige woonruimten met gedeelde voorzieningen?

Antwoord 2

De afgelopen jaren is inderdaad veel studentenhuisvesting gerealiseerd in de vorm van zelfstandige studio’s. Het kabinet vindt het belangrijk dat er naast zelfstandige studio’s ook onzelfstandige woonruimte wordt gebouwd. In het coalitieakkoord is opgenomen dat er gestreefd wordt naar meer gedeelde woonvormen voor jongeren en studenten. Dit zal worden bevorderd met objectsubsidies. Hierdoor wordt het aanbod vergroot en ontstaat er meer keuzevrijheid.

Tegelijkertijd is de vraag van studenten uiteenlopend. Verschillende factoren spelen hier een rol. Uit de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting (LMS) van 2025 blijkt dat woonlasten het belangrijkste criterium zijn bij de vraag naar welke type woonruimte de voorkeur uitgaat. Als wordt gekeken naar alle studenten in het hoger onderwijs met een verhuishwens, dan blijkt dat bijna 30% een voorkeur heeft voor onzelfstandige woonruimte, terwijl meer dan 60% van hen op die manier woont. Bij jonge studenten die nog thuis wonen en een verhuishwens hebben, heeft zo’n 50% een voorkeur voor onzelfstandige woonruimte met gedeelde voorzieningen. Hun voorkeur wordt voor een groot

¹ NRC, 27 maart 2026, «Op kamers» is nu «op studio», terwijl huisvesters dat liever niet willen en studenten niet beter af zijn.

deel bepaald door de hoogte van de woonlasten en in mindere mate door het type woonruimte. Wanneer de rol van woonlasten in de voorkeur wordt verminderd of weggenomen, dan lijkt bijna 70% van jonge studenten die nog thuis wonen en een verhuishwens hebben, een voorkeur te hebben voor een kamer met gedeelde voorzieningen.

Vraag 3

Kunt u inzicht geven in de verhouding tussen het aantal gerealiseerde zelfstandige studentenwoningen (studio's) en onzelfstandige studentenkamers in de afgelopen vijf jaar?

Antwoord 3

In de LMS wordt het aantal gerealiseerde studentenwoningen bijgehouden. Zo werden in 2024 ruim 5.000 studentenwoningen opgeleverd. Driekwart hiervan betrof zelfstandige wooneenheden, een kwart onzelfstandige eenheden.

Vraag 4

Kunt u aangeven naar welke verhouding tussen zelfstandige studio's en onzelfstandige studentenkamers u streeft, mede in het licht van de woonwensen van studenten en de maatschappelijke effecten van verschillende woonvormen?

Antwoord 4

Samen met de andere ondertekenaars van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) streef ik naar 60.000 extra studentenwoningen in 2030. Daarbij is benadrukt dat het belangrijk is dat er naast zelfstandige eenheden ook onzelfstandige eenheden worden gerealiseerd. Er is daarbij geen afspraak gemaakt over de verhouding. Zoals ik in het antwoord op vraag 1 al aangaf, is in het coalitieakkoord opgenomen dat er objectsubsidies komen om gedeelde woonvormen voor jongeren en studenten te stimuleren.

Vraag 5

Kunt u aangeven hoeveel onzelfstandige studentenkamers in de afgelopen vijf jaar aan de markt zijn onttrokken en hoeveel onzelfstandige kamers zijn omgezet naar zelfstandige studio's of andere woonvormen?

Antwoord 5

Uit de LMS is niet te halen hoeveel onzelfstandige studentenkamers in de afgelopen vijf jaar aan de markt zijn onttrokken en hoeveel onzelfstandige kamers zijn omgezet naar zelfstandige studio's of andere woonvormen. Wel is in 2025 in het verlengde van de LMS het effect van uitponding op de studentenhuisvesting onderzocht. Hieruit blijkt dat de verkoop van studentenwoningen op de particuliere markt in 2024 voor een afname van het aanbod aan studentenhuisvesting gezorgd van naar schatting circa 9.000 wooneenheden.²

Vraag 6 en 7

Wat zijn volgens u de belangrijkste oorzaken dat ontwikkelaars en investeerders vaker kiezen voor de bouw van studio's in plaats van onzelfstandige studentenhuisvesting?

Welke financiële en fiscale prikkels dragen bij aan een scheve verhouding tussen het aantal gerealiseerde studio's en onzelfstandige studentenkamers?

Antwoord 6 en 7

Ontwikkelaars en investeerders geven aan dat de business case voor studio's rendabeler is dan die van onzelfstandige studentenhuisvesting. Voorheen was dit zo omdat op basis van het puntenstelsel voor onzelfstandige eenheden structureel een lagere huurprijs gevraagd kon worden voor een studentenkamer dan voor een studio van eenzelfde kwaliteit. Sinds de invoering van de

² Kamerstukken II, 2024/2025, 33 104, nr. 34. Bij de berekening is nog geen rekening gehouden met de nieuwe bewoning door studenten: een deel van de uitgepode woningen wordt later ook weer door een student bewoond, in 20% van de uitgepode woningen woont later weer (minstens) één student).

Wet betaalbare huur is dit verschil voor het grootste deel verdwenen en kan in sommige gevallen zelfs meer gevraagd worden voor een kamer dan voor een studio van vergelijkbare kwaliteit. Wel is het vaak zo dat een bewoner van een studio beschikt over eigen voorzieningen (keuken, badkamer) en meestal over meer (privé) woonruimte. Doordat er huurtoeslag voor zelfstandige woonruimte mogelijk is, wordt het verschil in netto huur die de huurder betaalt tussen een kamer of een studio, in de praktijk bovendien klein. Verhuurders geven daarmee aan vaker voor studio's te kiezen, omdat de verhouding netto huur versus woonkwaliteit voor de huurder gunstiger is. Daarnaast zijn studio's volgens ontwikkelaars en investeerders beter voor een alternatieve doelgroep aan te wenden dan onzelfstandige eenheden.

Vraag 8

In hoeverre spelen gemeentelijke regels rond verkamering, splitsing en grondbeleid een rol bij deze ontwikkeling?

Antwoord 8

De gemeentelijke regels rond verkamering en splitsing hebben vooral betrekking op de bestaande woningvoorraad. De bestaande voorraad is in de regel bouwkundig geschikt voor kamersgewijze verhuur dan voor studio's. In beide gevallen zal in diverse gemeenten een vergunning moeten worden aangevraagd. Voor de zomer werk ik uit hoe en onder welke voorwaarden er vergunningsvrij gesplitst kan worden, ook voor verkamering/woningdelen verken ik dit. Ontwikkelaars en investeerders zullen, afgezien van grote transformatieprojecten, vaker nieuwe projecten realiseren via nieuwbouw. Het gemeentelijke grondbeleid kan invloed hebben op de nieuwbouw als er specifieke regels worden opgenomen die de nieuwbouw van onzelfstandige woonruimte bemoeilijkt of onmogelijk maakt, zoals bijvoorbeeld de minimum woonoppervlakte per woning.

Vraag 9

Deelt u de opvatting dat «op kamers gaan» bijdraagt aan gemeenschapsvorming en het tegengaan van eenzaamheid en mentale problematiek onder studenten?

Antwoord 9

Wonen in een studentenkamer met een gemeenschappelijke ruimte vergroot de kans op sociale interactie en verkleint daarmee de kans op eenzaamheid en mentale problematiek. Daarom zet ik mij samen met de ondertekenaars van het LAS in op de realisatie van meer studentenkamers en komt het kabinet met objectsubsidies om gedeelde woonvormen voor jongeren en studenten te stimuleren.

Vraag 10

Op welke wijze wordt in het huidige beleid rekening gehouden met maatschappelijke baten, zoals het verminderen van eenzaamheid en mentale problemen bij studenten/jongeren bij de afweging tussen verschillende typen studentenhuysvesting?

Antwoord 10

Zoals bij het antwoord op vraag 9 is aangegeven, zetten de ondertekenaars van het LAS zich in op een groter percentage onzelfstandige woonruimte voor studenten. Uiteindelijk is het aan gemeenten en huisvesters om de afweging te maken welk type studentenhuysvesting wordt gebouwd.

Vraag 11

Kunt u aangeven hoeveel vierkante meter woonruimte gemiddeld nodig is voor een zelfstandige studio ten opzichte van een onzelfstandige studentenkamer met gedeelde voorzieningen?

Antwoord 11

De minimale woonruimte bij nieuwbouw wordt bepaald door het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en gemeentelijke regelgeving. In het Bbl staat dat gebruiksoppervlakte voor een zelfstandige woning (woonfunctie) minimaal 18 m² moet zijn, voor studentenwoningen is dit 15 m². Voor een onzelfstandige woonruimte (een kamer in een woning) moet de minimale

gebruiksoppervlakte 5 m² zijn, bij een breedte van 1,8 meter. Doordat gemeenten ook in het kader van woon- en leefklimaat in hun omgevingsplan eisen kunnen stellen, kunnen de minimumeisen per gemeente verschillen.

Vraag 12 en 13

Welke stappen en met welk tijdspad bent u van plan te zetten om te komen tot een ondersteuningsprogramma studentenhuysvesting gericht op gemeenten buiten de G4, conform de aangenomen motie?²

Op welke wijze wordt binnen dit programma specifiek ingezet op het stimuleren van de bouw van onzelfstandige studentenhuysvesting?

Antwoord 12 en 13

De motie verzoekt het kabinet een ondersteuningsprogramma studentenhuysvesting in te richten, gericht op gemeenten buiten de G4, met als doel de bouw van onzelfstandige woonruimte voor studenten te versnellen en dit te verankeren in de actualisering van het Landelijk Actieplan Studentenhuysvesting. Ik ga de komende maanden het Landelijk Actieplan Studentenhuysvesting actualiseren, samen met de partners in het Landelijk Platform Studentenhuysvesting. Het ondersteuningsprogramma is daar onderdeel van.

Vraag 14

Hoe gaat u uitvoering geven aan de aangenomen motie die oproept tot het ontwikkelen van een methodiek en instrumentarium om maatschappelijke baten, zoals sociale cohesie en ontmoeting, structureel mee te nemen in woningbouwprojecten.³

Antwoord 14

Dit zal ik doen door met de aanpak Samen Slim op veertien locaties nieuwe methodieken en instrumentarium te ontwikkelen, en waar nodig voorstellen te doen aan de Taskforce Versnelling Woningbouw om belemmerende wetgeving aan te passen, bestaande mogelijkheden te verkennen en dit bij concrete projecten toe te passen. Vervolgens zullen tijdens de ontwikkeling hiervan de geleerde punten worden geïmplementeerd in andere grootschalige woningbouwprojecten. Verder heeft het ontwikkelen van sterke gemeenschappen mijn aandacht als onderdeel van de uitwerking van de totaalaanpak. Conform het coalitieakkoord werk ik momenteel aan de uitwerking hiervan waardoor meer geborgd wordt dat door middel van koppelkansen functies als wonen, werken, bereikbaarheid, groen en maatschappelijke voorzieningen samen worden ontwikkeld.

Vraag 15

Hoe wordt in deze methodiek concreet geborgd dat investeringen in gemeenschappelijke ruimten zoals gedeelde woonkamers, studieruimten en groenvoorzieningen worden meegewogen in de businesscases van de bouw van studentenhuysvesting?

Antwoord 15

Als deze ruimten leiden tot de beoogde extra maatschappelijke impact is het zaak daarvoor ook de bekostiging te organiseren, ook langjarig, en ook in de begeleiding. Dat zal bij de in het antwoord op vraag 14 aangegeven aanpak worden meegenomen.

Vraag 16

Zou u inzicht willen geven in wat er nodig is om op een vergelijkbare manier de maatschappelijke baten van onzelfstandige woonruimten ten opzichte van studio's mee te rekenen in businesscases?

Antwoord 16

Zonder hierin volledig te zijn, gaat het op het eerste gezicht over (vermeden) zorg- en opvangkosten, bouwkosten, rendement op de verhuur, ruimtegebruik, huurtoeslag en woningbouwsubsidies. Dat zal bij de in het antwoord op vraag 14 aangegeven aanpak worden meegenomen.

² Kamerstuk 36 800 XXII, nr. 28.

³ Kamerstuk 32 847, nr. 1412.?

Vraag 17

Zou u in kaart willen brengen welke maatregelen er mogelijk zijn om gemeenten en projectontwikkelaars te stimuleren om vaker te kiezen voor onzelfstandige studentenhuysvesting en te investeren in gemeenschappelijke ruimten, mede met het oog op de maatschappelijke voordelen voor studenten en wijken?

Antwoord 17

Om gemeenten en projectontwikkelaars te stimuleren om vaker te kiezen voor onzelfstandige studentenhuysvesting (kamers met gedeelde voorzieningen) kan enerzijds voor maatregelen worden gekozen die de business case voor projectontwikkelaars aantrekkelijker maakt. Anderzijds kunnen gemeenten worden gestimuleerd meer te sturen op de bouw van onzelfstandige studentenhuysvesting. In het coalitieakkoord wordt hier vorm aan gegeven door de instelling van een objectsubsidie voor gedeelde woonvormen voor jongeren en studenten. Daarnaast wil het kabinet woningdelen en het verhuren van een woning in (studenten)kamers makkelijker maken, waarbij gemeenten allen bij zwaarwegende redenen verkamering mogen beperken.