

Vergaderjaar 2024–2025

33 104

Studentenhuisvesting

Nr. 34

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 3 september 2025

Op dit moment zijn er bijna 1,2 miljoen studenten die een opleiding in het mbo, hbo en wo volgen. Het vinden van passende huisvesting nabij hun opleiding is voor velen een voorwaarde om aan een opleiding te kunnen deelnemen. Daarnaast draagt een betaalbare studentenwoning ook bij aan de persoonlijke ontwikkeling en het welzijn van studenten.

In 2022 hebben gemeenten, huisvesters, onderwijsinstellingen, studenten en de Ministeries van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening (VRO) 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 in de periode van 2022 tot en met 2030, via nieuwbouw en een betere benutting van de bestaande woningvoorraad. Het LAS wordt conform afspraak volgend jaar geëvalueerd, waarbij ook de een actualisatie van aantallen plaatsvindt.

Sinds 2012 wordt aan het begin van het academisch jaar de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting (LMS) gepubliceerd die de vraag en het aanbod van studentenwoningen in kaart brengt. Bijgevoegd vindt u de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2025. Uit de monitor blijkt dat het tekort aan studentenwoningen ten opzichte van vorig jaar is afgenomen. Dat is goed nieuws. De keerzijde is echter dat het aantal studenteneenheden in het particuliere bezit sterk is gedaald. Om te zorgen dat er voldoende studentenwoningen zijn vraagt dit blijvende aandacht van alle partijen.

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.

I Vraag en aanbod studentenhuysvesting

Ontwikkeling aantallen studenten op het mbo, hbo en wo

In studiejaar '24-'25 stonden er 466.800 studenten ingeschreven bij een bekostigde mbo-instelling. Dit is een kleine daling vergeleken met vorig studiejaar (-1.800 studenten) en zet de dalende trend sinds 2021 voort. De prognose is dat de daling doorzet tot 460.000 studenten in studiejaar '32-'33.

In 2024-25 stonden er totaal 727.400 studenten ingeschreven in het hbo en wo. In de afgelopen drie collegejaren is de totale studentenpopulatie in het hbo en wo 5 procent gedaald. De prognose is dat de daling doorzet tot 660.000 studenten in studiejaar '32-'33. Dit is voornamelijk door een afname van het aantal Nederlandse hbo-studenten. Het aandeel van de internationale studentenpopulatie betreft 18 procent van de totale studentenpopulatie. Hoewel het aantal met 3.600 is gegroeid t.o.v. vorig collegejaar, is de groei aan het afvlakken. De groei van internationale studenten betrof in 2021-22 nog 12 procent, terwijl dit is afgenomen tot 3 procent dit collegejaar.

Huidige huisvestingssituatie

Het aandeel mbo-studenten dat op zichzelf woont is de laatste jaren redelijk constant rond de 20 procent (88.000 studenten in '24-'25). Twee derde daarvan woont buiten de eigen studiestad. De meeste uitwonende mbo-studenten wonen niet in studentenhuysvesting¹. Van de thuiswonende studenten zegt 73 procent geen behoefte te hebben om uit huis te gaan. Tegelijkertijd wil 22 procent dat wél, maar lukt dit niet vanwege geldgebrek (17 procent) of gebrek aan woonruimte (5 procent). Het aandeel hbo- en wo-studenten dat op zichzelf woont is de afgelopen 8 jaar met 4 procent gestegen en ligt in het collegejaar '24-'25 op 54 procent. Uitwonende hbo en wo-studenten wonen vaak (69 procent) in dezelfde stad waar ze studeren. Thuiswonende studenten hebben diverse redenen om niet op kamers te gaan. 23 procent heeft geen behoefte om het huis uit te gaan. 43 procent gaf aan dat betaalbaarheid een belangrijke reden is om thuis te blijven wonen.

Ontwikkeling aanbod en huisvestingstekort

De monitor brengt het aantal gebouwde woningen, de bouwplannen en het huisvestingstekort in kaart. In de studiesteden en randgemeenten zijn 5.000 studentenwoningen opgeleverd. De gemeenten geven aan dat er voor 13.400 studentenwoningen harde bouwplannen zijn voor de periode 2025 tot en met 2033.² Daarnaast zijn er 17.100 voorlopige bouwplannen, waarvan de realisatie dus minder zeker is.

Als graadmeter van de ontwikkeling van het tekort aan studentenwoningen gebruikt de monitor het huisvestingstekort in de 19 studiesteden. In de 19 studiesteden wordt het gezamenlijke huisvestingstekort voor het collegejaar '24-'25 (peilmoment april) geschat op 21.500 wooneenheden. Dat is iets lager dan vorig jaar (22.800). Deze daling komt door een afname

¹ In de JOB-monitor 2024 geeft 70 procent van de uitwonende mbo-studenten aan dat zij in een eigen huur- of koopwoning wonen, naast 9 procent in een studentenwoning en 7 procent bij familieleden (anders dan bij ouder(s)/verzorger(s)). Van de bol-studenten woont 21 procent in studentenhuysvesting, bij bbl-studenten is dit slechts 3 procent. Het overgrote deel van de bbl-studenten (88 procent) woont in een eigen huur- of koopwoning

² 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

van het aantal ho-studenten en een kleiner aandeel thuiswonenden dat op zichzelf wil gaan wonen. De daling van het tekort is beperkt doordat het particuliere aanbod is afgenomen. Bij de start van het LAS in 2022 werd het tekort in studiejaar 2028/29 geschat tussen de 58.300 en 66.700 eenheden, dat wordt nu geschat tussen de 26.000 (in het referentiescenario) en 63.200 (in het scenario waarin van een hoge vraag wordt uitgegaan) in het studiejaar 2032/2033.

II Maatregelen Landelijke Actieplan Studentenhuisvesting (LAS)

Het uitvoeren van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) vordert gestaag. Ieder jaar bespreekt het Landelijk Platform Studentenhuisvesting (LPS) de voortgang van het LAS en evalueert de samenwerking. Vorige maand is het LPS uitgebreid met drie nieuwe leden: de MBO-Raad, JOBmbo en de Vereniging Hogescholen (VH). Door de uitbreiding met deze leden wordt nu het grootste deel van alle studenten en onderwijsinstellingen vertegenwoordigd in het LPS. Ook is het een positief signaal dat partijen verwachten via het LPS gezamenlijk resultaten te kunnen boeken voor hun achterbannen.

Aanvullend op de 49 acties van het LAS, zijn er zijn dit jaar ook nieuwe afspraken gemaakt tussen alle partijen. Deze zijn in de «Oplegger Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2022–2030»³ vastgelegd en bouwen voort op de acties uit het LAS over het ontwikkelen van richtlijnen voor een betaalbare studentenwoning en het maken van afspraken over toegankelijkheid.

De nieuwe afspraken bestaan uit de volgende onderdelen:

- voldoende studenteneenheden waarbij wordt ingezet om de particuliere markt voor studenten te verruimen of te behouden;
- een toegankelijke studentenwoningmarkt waarbij wordt ingezet om de toegankelijkheid voor mbo-studenten te vergroten en studentenhuisvesting beter toegankelijk te maken voor studenten met een beperking;
- een richtlijn voor betaalbare studentenhuisvesting die kan worden gebruikt bij de realisatie van studentenhuisvesting.

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

Meer grip op instroom

Er zijn meerdere acties afgesproken binnen het LAS om grip te krijgen op de studenteninstroom, bijvoorbeeld rondom het ramen van de instroom van studenten (via referentieramingen), betere sturing op de instroom van internationale studenten en betere informatievoorziening voor (internationale) studenten. Ook in het hoofdlijnenakkoord staan maatregelen om studiemigratie te beheersen.

Om het tekort aan studentenhuisvesting terug te dringen is het belangrijk dat het aanbod goed is afgestemd op de vraag. Hiervoor is het van belang dat er een duidelijk beeld is van de verwachte instroom van studenten. Deze raming wordt jaarlijks door het Ministerie van OCW berekend in de Referentieraming. Als onderdeel van het LAS heeft OCW zich gecommitteerd aan het uitvoeren van een onderzoek naar de verbetermogelijkheden voor ramingen in de internationale instroom. Als gevolg van dit (en

³ De «Oplegger Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2022–2030» is als bijlage bij deze brief gevoegd.

ander) onderzoek heeft OCW in de Referentieramingen van 2024⁴ en 2025⁵ verbeteringen aangebracht in de ramingsmethodiek rondom de instroom van internationale studenten en zijn bijvoorbeeld historische trends minder dominant in de raming. Als gevolg van de gewijzigde methode blijkt dat er vanaf 2024 een lagere verwachte instroom van internationale studenten vergeleken met de verwachtingen uit 2023. In de raming van 2025 zijn deze verwachtingen verder naar beneden bijgesteld.

Bij de totstandkoming van het LAS gaven hogescholen en universiteiten aan behoefte te hebben aan sturingsinstrumenten om meer grip te krijgen op de instroom van internationale studenten. In lijn met deze afspraken werkt het Ministerie van OCW aan het wetsvoorstel Internationalisering in Balans⁶ (hierna: de WIB). Met dit voorstel krijgen hbo- en wo-instellingen meer handvaten om de internationale studenteninstroom te beheersen. Vooruitlopend op het wetsvoorstel hebben de koepelorganisaties VH⁷ en UNL⁸ in zelfregieplannen afspraken gemaakt rondom het beheersen van internationale diplomastudenten, bijvoorbeeld door het gebruik van *numerus fixi* maatregelen. Ook studentenhuisvesting is opgenomen in deze zelfregieplannen, met daarin acties zoals betere informatievoorziening (bijvoorbeeld via Study in NL⁹), afstemming met gemeenten en huisvesters en onderzoek naar welke eigen grond geschikt zou zijn voor de bouw van huisvesting.

Vergroting van het aanbod

Beter benutten van de bestaande gebouwen

Vanwege de schaarse grond en de grote woningbouwopgave moeten bestaande gebouwen en bijbehorende omgeving beter worden benut. Want alleen met nieuwbouw gaan we het woningtekort voorlopig niet oplossen¹⁰. Ook moeten we bestaande woningen beschikbaar maken voor meer studenten. Dit kan door de drempels te verlagen voor woningdelen, woningsplitsen en hospitaverhuur. Het is ook belangrijk om leegstand van woningen te voorkomen en aan te pakken.

a. Woningdelen

Ook woningdelen (waaronder kamergewijze verhuur) kan een bijdrage leveren aan het huisvestingsvraagstuk van studenten. Om woningdelen te stimuleren wordt ingezet op het verbeteren van de informatievoorziening aan gemeenten, particuliere huiseigenaren en woningcorporaties. Platform31 heeft dit jaar handreikingen gemaakt voor

⁴ In de oude aanpak werd de instroom van internationale studenten geraamd met trendextrapolaties terwijl de totale instroom van studenten apart werd geraamd via een macrodoorstroommodel. Vanaf 2024 worden internationale studenten geïncorporeerd in het macrodoorstroommodel met een gedeeltelijke trendextrapolatie. Er wordt een nieuwe definitie van «instroom» gehanteerd waardoor de instroomcijfers binnen de hbo- en wo-masters op een andere manier worden geraamd. Zie de Referentieraming 2024 voor meer informatie over de wijzigingen in de ramingsmethodiek.

⁵ In de Referentieraming van 2025 worden er geen trendextrapolaties meer gebruikt. Zie de Referentieraming 2025 voor meer informatie over de wijzigingen in de ramingsmethodiek.

⁶ Kamerstukken II, 2023–2024, nr. 36 555

⁷ Voorstel van de Vereniging Hogescholen voor zelfregie hbo internationalisering, <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/brieven/2024/04/02/brief-vereniging-hogescholen-zelfregie-hbo-internationaliserig>

⁸ Voorstel van de Universiteiten van Nederland (UNL) voor zelfregie universiteiten internationalisering, pdf

⁹ <https://www.studyinnl.org/>

¹⁰ Hierover heeft u op 18 oktober 2024 een brief ontvangen (Kamerstuk 32 847, nr. 1209). Voor het einde van het jaar wordt de Tweede Kamer geïnformeerd over de voortgang van het beter benutten van de bestaande gebouwen en bijbehorende omgeving.

woningcorporaties en gemeenten.¹¹ Het streven is dat er in het najaar diverse sessies over woningdelen in het land georganiseerd worden om dit verder te stimuleren. Dit kan er aan bijdragen dat gemeenten kamergewijze verhuur vaker toe staan in gebieden waar dit passend is en daarmee het aanbod vergroot wordt. Er wordt een ook onderzoek uitgevoerd om woningdelers en hun behoeften beter in beeld te brengen.

b. *Hospitaverhuur*

Hospitaverhuur kan een bijdrage leveren aan het huisvestingsvraagstuk van verschillende doelgroepen, waaronder studenten. Om hospitaverhuur aantrekkelijker te maken, werk ik aan een wetswijziging.¹² Het streven is om het wetsvoorstel begin 2026 aan te bieden aan de Tweede Kamer. Met de beoogde wijziging kunnen meer hospita-kamers worden aangeboden en kunnen meer studenten betaalbaar op kamers wonen in de stad waar zij studeren. Bij gemeenten, verhuurders en woningzoekenden waren nog veel onduidelijkheden over de mogelijkheden van hospitaverhuur. Daarom is er in afgelopen jaar ook actief gewerkt aan informatievoorziening rondom hospitaverhuur, bijvoorbeeld via een landelijke informatiecampagne «Word hospita! Jouw huis van grote waarde». Ook is de website «hospitawijzer.nl»¹³ gestart om gemeenten, woningcorporaties en verhuurders te informeren over hoe ze hospitaverhuur kunnen faciliteren en uitvoeren binnen de huidige wet- en regelgeving. Op de site is er ook informatie voor studenten over hospitaverhuur. Naast de informatiecampagne heb ik, naar aanleiding van de motie van het lid van Vroonhoven c.s.¹⁴, onderzocht in hoeverre een uitbreiding van de kamerverhuurvrijstelling hospitaverhuur verder kan stimuleren. Deze verkenning, die ik samen met Ministerie van Financiën doe, zal met de kamerbrief over het platform hypotheek dit najaar met uw kamer worden gedeeld.

€ 30 miljoen beschikbaar voor de realisatie van studentenwoningen

Er is een speciaal loket van de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA) geopend op 10 juni 2025. De RHA richt zich specifiek op het (versneld) realiseren van (onzelfstandige) studentenwoningen. In deze tranche is € 30 mln. beschikbaar voor nieuwe aanvragen van gemeenten. De regeling sluit op 19 september waarna de aanvragen beoordeeld worden¹⁵. Het Rijk wil hiermee in het bijzonder de bouw van meer onzelfstandige studentenwoningen stimuleren wat tevens kan bijdragen aan het welzijn van de student. Via de regeling wordt een bijdrage geleverd in het exploitatietekort. Aangezien de bouw van onzelfstandige (gedeelde) 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.

¹¹ www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2025/02/20/handreiking-platform31-woningdelen-en-woningsplitsen-mogelijk-en-gemakkelijker-maken

¹² Met het wetsvoorstel hospitaverhuur komt er een speciaal huurcontract van maximaal vijf jaar met een proeftijd van negen maanden, een kortere opzegtermijn van één maand in de eerste maand en het wordt makkelijker om hospitaverhuur te beëindigen bij (executie)verkoop of overlijden. Tot slot krijgen huurders die hospita zijn de mogelijkheid om in bezwaar te gaan tegen een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging als gevolg van hospitaverhuur. De internetconsultatie van dit wetsvoorstel is onlangs afgerond en liep van 2 juli tot en met 26 augustus: <https://www.internetconsultatie.nl/hospitaverhuur>

¹³ Hospitawijzer: Jouw huis van grote waarde | Home | Volkshuisvesting Nederland

¹⁴ Kamerstuk 36 602, nr. 113

¹⁵ In 2024 stond er al een speciaal RHA loket open voor de versnelde realisatie van (onzelfstandige) studentenwoningen. Hiermee zijn in totaal 4.326 woonruimte gesubsidieerd waarvan 2.793 zelfstandige woonruimte en 1.533 onzelfstandige woonruimte.

De particuliere markt is verantwoordelijk voor ongeveer de helft van alle studenteneenheden. Verkoop van studentenwoningen op de particuliere markt heeft het afgelopen jaar voor een afname van het aanbod aan studentenhuisvesting gezorgd van naar schatting circa 9.000 wooneenheden. Dit baart mij zorgen. Eerder heb ik al een pakket aan wijzigingen aan het woningwaarderingssysteem (WWS) voorgesteld waarmee het voor particuliere verhuurders rendabeler wordt om zelfstandige woonruimte te verhuren. Daarnaast maak ik het voor verhuurders mogelijk om aan alle studenten een tijdelijke huurovereenkomst aan te bieden. Bovendien zet ik zoals hierboven geschetst in op het vergroten van de mogelijkheden voor woningdelen.

Per brief van 10 april jl.¹⁶ heb ik uw Kamer op de hoogte gesteld van mijn analyse van de ontwikkelingen op de huurmarkt. Daaruit volgt dat de combinatie van verschillende huurmaatregelen, fiscale maatregelen en andere (macro-economische) omstandigheden ervoor heeft gezorgd dat verhuurders minder flexibel en rendabel kunnen verhuren. Voor verhuur aan studenten geldt onder meer ook de gemeentelijke regelgeving en vergunningverlening. De combinatie van deze maatregelen treft volgens de verhuurders hun te behalen rendement en verdienvermogen dusdanig dat particuliere verhuur aan studenten niet meer rendabel is. Tegelijkertijd is met de modernisering van het WWSO juist een verhoging van de puntprijs met 25% doorgevoerd, waarmee het rendabeler is om volgens het WWSO te verhuren. Ik heb uw Kamer toegezegd de ontwikkelingen op de huurmarkt en in het bijzonder uitpoldingen van huurwoningen te monitoren en uw Kamer hierover jaarlijks te informeren. In het derde kwartaal van dit jaar ontvangt u van mij een nieuwe brief met daarin onder meer een analyse van de Kadastercijfers over de eerste helft van dit jaar. Zoals eerder in deze brief opgemerkt zijn in het LAS ook aanvullende afspraken gemaakt om de particuliere markt voor studenten te behouden en te verruimen.

Jongerenhuisvestingsregisseur

Afgelopen jaar heb ik verkend of er naast een studentenhuisvestingsregisseur, ook een jongerenhuisvestingsregisseur aan te stellen om de doorstroom uit studentenwoningen te bevorderen.¹⁷ Mijn conclusie is dat ik geen meerwaarde zie in het aanstellen van een jongerenhuisvestingsregisseur. De studentenhuisvestingsregisseur vervult al een belangrijke taak om meer studentenhuisvesting te realiseren. Studenten zijn ook jongeren, waardoor het aanstellen van een jongerenhuisvestingsregisseur overlappend werkt. Het is niet doeltreffend om voor iedere doelgroep een regisseur aan te stellen op woningmarkt. Daarnaast hanteren gemeenten en verschillende instellingen ieder een andere definitie en leeftijdsgrens voor jongeren. Er is geen eenduidige landelijke definitie, zoals dit wel bij studenten het geval is. Omdat het afbakenen van de definitie van jongeren lastig is, is het uitwerken en het functioneren van een jongerenhuisvestingsregisseur minder doelmatig. Het is wel belangrijk dat er voor jongeren voldoende betaalbare en geschikte woningen zijn en spreek ik jaarlijks de Landelijke Jongerencoalitie Wonen om de stem van jongeren te horen.

¹⁶ Kamerstukken II, 2024/2025, 36 496, nr. 74

¹⁷ Deze verkenning is aangekondigd in de beantwoording van vragen van de leden Vijlbrief en Paternotte. Tweede Kamer, vergaderjaar 2024–2025, Aanhangsel, 2598

Allereerst moet worden vastgesteld dat er van een groot piekopvangprobleem, zoals dat enkele jaren terug bekend was, geen sprake meer lijkt te zijn. De piekopvang betreft de extra en doorgaans tijdelijke opvang van met name internationale studenten, die per direct een kamer nodig hebben bij de aanvang van een studie of uitwisselingsprogramma. Het piekprobleem speelt bij hbo en wo-studenten. Een rondgang langs alle studiesteden leert dat er maatregelen getroffen zijn om de piekopvang op te vangen in de vorm van tijdelijke huisvesting in hostels en andere accommodaties. Daarnaast is de indruk van de onderwijsinstellingen dat internationale studenten beter voorbereid naar Nederland komen en daardoor al een woonplek hebben. Oplossingen voor piekopvang worden door onderwijsinstellingen in samenwerking met studentenhuysvesters uitgedacht. Het hangt daarbij een beetje af van de gekozen oplossing wie het voortouw neemt in de uitvoering. Een enkele keer maakt een onderwijsinstelling rechtstreeks afspraken met hostels bijvoorbeeld, maar meestal is de studentenhuysvester aan zet.

Een interessant voorbeeld van een piekopvangaanpak is die van de mogelijkheid om voor een afgebakende periode meerdere studenten op één kamer te huisvesten. Een praktijk die internationaal gezien zeer gebruikelijk is. Meerdere steden werken inmiddels met twee studenten op één kamer. Een goed voorbeeld hiervan is Groningen waar de SSH in het complex Proxima twee studenten op één kamer huisvest. In het eerste jaar heeft men hier gewerkt met dubbele bezetting voor de piekopvang en dat is zeer goed bevallen. Samen met de gemeente is er onder huurders naar aanleiding van deze praktijk een onderzoek gedaan naar de woonbeleving en de uitkomsten daarvan zijn zeer positief. In Groningen gaat men dus door met deze aanpak en breidt die ook uit, niet alleen tijdens de piekmomenten.

In Enschede is kortdurend gebruik gemaakt van de mogelijkheid om twee studenten op één kamer te huisvesten. Nu er in Enschede sprake is van een relatief gezonde balans tussen vraag en aanbod, wordt er geen gebruik meer gemaakt van deze vorm van piekopvang. In Wageningen gaat men ook kamers aanbieden waar twee studenten kunnen wonen, maar dan niet als piekopvangmethode, maar meer vanuit het oogpunt van betaalbaarheid en specifieke behoeften van (internationale) studenten.

Ik volg deze initiatieven met interesse en acht ze kansrijk voor bredere uitrol hiervan in Nederland. Dit wordt door de studentenregisseur ook bij de verschillende steden en instellingen onder de aandacht gebracht. In diverse steden wordt verder gewerkt met initiatieven als HospiHousing. Ook dat zijn kansrijke initiatieven om, zeker voor tijdelijke situaties, het tekort aan studentenhuysvesting op te vangen.

Tijdelijke huurcontracten

Er bestaat een steeds grotere voorkeur voor de inzet van het campuscontract, maar ook tijdelijke contracten zijn voor internationale studenten een welkome contractvorm. Er wordt geen registratie bijgehouden welke contracten er gehanteerd worden. Wel wordt vanuit de particuliere markt de behoefte uitgesproken om tijdelijke contracten uit te breiden naar alle studenten. Om deze reden heb ik dan ook een voorstel in voorbereiding dat dit mogelijk zal maken, zoals ook aangekondigd in mijn brief van 10 april jl.¹⁸ Veel particuliere verhuurders hebben door de eerdere aanscherpingen van de tijdelijke huurcontracten hun aanbod geheel

¹⁸ Kamerstukken II, 2024–2025, 36 496, nr. 74

gericht op internationale studenten en soms vooral op expats. Dit heeft tot onttrekking geleid van aanbod ook voor nationale studenten.

Een betaalbare studentenwoning

Zoals eerder vermeld zijn er afgelopen jaar over betaalbaarheid in het LAS verdere richtlijnen uitgebracht. De richtlijn is als bijlage bij deze brief gevoegd.

Wet betaalbare huur en woningwaarderingssstelsel

Om de huurprijs van woonruimten in het gereguleerde segment te bepalen, wordt gebruik gemaakt van het woningwaarderingssstelsel (WWS), ook wel het puntensysteem genoemd. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een puntenwaardering om de kwaliteit van de woonruimte te bepalen, waar tegenover een maximale huurprijs staat. Voor studenten betreft dit doorgaans een (kleine) zelfstandige woning (zoals een studio) of vaker een onzelfstandige woonruimte (zoals een kamer). Voor zelfstandige woonruimten wordt het WWS zelfstandig (WWSZ) gebruikt en voor onzelfstandige woonruimten wordt het WWS onzelfstandig gebruikt (WWSO). Het WWSZ kent een liberalisatiegrens, waarmee woningen in de vrije sector terecht kunnen komen zonder gereguleerde huurprijs. Voor studenten is dit niet het geval, omdat zij in het geval van zelfstandige woonruimten doorgaans een kleine woning huren, zoals een studio. Deze kleinere woningen vallen in het gereguleerde segment. Het WWSO kent geen liberalisatiegrens. Hiermee is een onzelfstandige woonruimte, zoals een kamer, altijd gereguleerd. Een huurder geniet daarmee altijd huurprijsbescherming en een gereguleerde huurprijs.

Beide stelsels zijn vorig jaar ten tijde van de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur gemoderniseerd. Voor studenten is in vooral in het licht van het WWSO rekening gehouden met kamerbewoning. Het WWSO was vorig jaar niet wezenlijk aangepast sinds de jaren '70 waardoor het een stelsel was waarmee (voornamelijk in de Randstad) vaak niet rendabel verhuurd kon worden. Met de aanpassingen in het nieuwe WWSO¹⁹ sluit de beprijzing van onzelfstandige woonruimten beter aan bij de realiteit.

De doorgevoerde wijzigingen kunnen doorgaans op positieve reacties rekenen uit de verhuursector, die hiermee een redelijke huurprijs kunnen vragen die in verhouding staat tot de kwaliteit van de woonruimte. Voor huurders geldt weliswaar dat zij in veel gevallen een hogere huurprijs zouden kunnen betalen dan onder het oude WWSO, maar daar staat tegenover dat de kwaliteit van de huurprijsbescherming aanzienlijk is verbeterd met de invoering van het dwingend maken van het WWS. Waar onder het oude stelsel in veel gevallen ondanks dat het WWS gold toch een hogere huur werd gevraagd voor een woonruimte, is dat met het dwingend maken van het WWS per wet verboden. Gemeenten houden toezicht op deze verplichting, waarbij zij handhavend kunnen optreden middels bijvoorbeeld waarschuwingen en boetes. Studenten staan hiermee sterker in het betalen van een huurprijs overeenkomstig met het WWS.

¹⁹ Een voorbeeld van de aanpassingen is de verhoging van de puntprijs met 25 procent om verhuren onder het WWSO rendabel te maken. De energielabels zijn ook mee gaan tellen, waarbij goede labels pluspunten opleveren en slechte labels aftrekpunten. Daarnaast is ook locatiewaardering gaan meetellen in het WWSO, waarmee kamers op een goede locatie binnen een COROP-gebied beter wordt gewaardeerd dan een kamer op een minder gewilde plek binnen het COROP-gebied.

Leeftijdsgrens huurtoeslag

Binnen de huurtoeslag treden vanaf 2026 een aantal maatregelen²⁰ in werking die een effect hebben op de betaalbaarheid van huurwoningen voor jonge huurders, waaronder studenten. Zo wordt de leeftijdsgrens om voor volledige huurtoeslag in aanmerking te komen verlaagd van 23 naar 21 jaar. Daarmee wordt deze grens in de huurtoeslag geharmoniseerd met de leeftijdsgrens van het wettelijk minimumloon. Dit bevordert de betaalbaarheid van huren voor jongeren van 21 en 22 jaar ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast wordt de maximum huurgrens afgeschaft als voorwaarde voor het recht op huurtoeslag, ook voor jongeren onder de 21 jaar. Dit helpt huurders met een laag inkomen maar hoge huur. De maximum huurgrens blijft wel bepalend voor de hoogte van de huurtoeslag. Tot slot zullen alle huurtoeslagontvangers profiteren van een verhoging van de huurtoeslag met per saldo € 7,58 per maand. Samen leiden deze maatregelen ertoe dat meer jongere huurders in aanmerking komen voor (een hoger bedrag aan) huurtoeslag. Tegelijkertijd zijn er ook jongeren die nu al huurtoeslag ontvangen en mogelijk een negatief effect ervaren door het afschaffen van de subsidiëring van servicekosten. Deze maatregel is vooral gericht op de vereenvoudiging van de uitvoering en het wegnemen van onduidelijkheid over de aan te leveren huurprijs bij burgers.

Tot slot

Ik zal me de komende periode samen met de Minister van OCW en de overige partners van het LAS blijven inzetten om de grip op de instroom verder te versterken en het aanbod van betaalbare studentenhuysvesting te vergroten.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
mede namens de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,
M.C.G. Keijzer

²⁰ Wijziging van de Wet op de huurtoeslag (vereenvoudiging van de huurtoeslag) (36 311).