

Vergaderjaar 2023–2024

33 104

Studentenhuisvesting

Nr. 32

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 7 mei 2024

Voldoende betaalbare studentenhuisvesting is van groot belang; voor de nabijheid van het onderwijs, de stap in de ontwikkeling naar volwassenheid en de bijdrage van studenten aan de vitaliteit van steden. Omdat ik veel positieve ontwikkelingen op dit terrein waarneem, informeer ik u bij deze over mijn actuele inspanningen op de opgave. Deze brief komt naast de gebruikelijke jaarlijkse brief aan het begin van het studiejaar waarin ik uw Kamer informeer over de resultaten uit de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting. Mijn tussentijdse beeld is: het aantal nieuwbouwplannen rondom studentenhuisvesting stijgt sterk, de groei van onzelfstandige wooneenheden blijft daarbij echter achter en vergt inzet, en het publieksonderzoek hospitaverhuur bevestigt de kansen op dit type huisvesting.

Op basis hiervan heb ik mijn werkagenda voor de komende periode opgesteld, deze bestaat uit drie sporen. De eerste betreft de inzet van de studentenhuisvestingsregisseur en het concretiseren van de bouwplannen per stad en regio, zodat de plannen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. De tweede betreft de inzet op de realisatie van onzelfstandige eenheden. Deze kamers zijn belangrijk voor het welzijn van (startende) studenten en bovendien voordeliger en efficiënter te bouwen. Ten derde zal ik mij inzetten op de verruiming van het aanbod van hospitaverhuur, zeker voor studenten is dit een woonvorm met veel potentie. Ik benut daarom deze brief tevens om u de uitkomsten van het publieksonderzoek naar hospitaverhuur aan te bieden en u te informeren over de vervolgstappen hierop.

Het aantal nieuwbouwplannen voor studentenhuisvesting is sterk gestegen

Het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS), dat in 2022 is ondertekend door de Ministeries van OCW en BZK, gemeenten, hoger onderwijsinstellingen, studentenhuisvesters, Nuffic en studenten, vormt

de basis van mijn aanpak om het tekort aan studentenwoningen op te lossen.¹ Het hoofddoel van het LAS is de realisatie van 60.000 extra studenteneenheden tot 2030. Dit doel zal vooral door nieuwbouw moeten worden gerealiseerd, maar kan ook deels bereikt worden via het beter benutten van de huidige woningvoorraad. Het goede nieuws is dat er op dit moment bouwplannen zijn voor 30.000 extra eenheden en dat is maar liefst 10.000 meer dan ik in september 2023 aan uw Kamer rapporteerde.² Deze stijging is vooral te danken aan de ambitieuze nieuwbouwgenda van sociale huisvesters, ik ben met hen in gesprek over de invulling daarvan. Overigens ben ik ook met marktpartijen in overleg over een versnelling van bestaande ambities en plannen. Hierbij zijn ook een aantal investeringsfondsen betrokken die willen investeren in maatschappelijk vastgoed zoals studentenhuisvesting.

Goede voorbeelden uit verschillende regio's

Op diverse plekken in het land worden goede stappen gezet, waarvan ik er een aantal wil noemen. Een locatie waarvoor door uw Kamer herhaaldelijk aandacht is gevraagd, is Kronenburg in de gemeente Amstelveen. Eerder dit jaar hebben de Minister voor Infrastructuur en Waterstaat en ik overeenstemming bereikt met de gemeente Amstelveen over de mogelijke ontwikkeling van Kronenburg, waarbij het uitgangspunt is dat er circa 438 zelfstandige wooneenheden voor studenten worden gecreëerd.³ Een ander positief voorbeeld komt uit Groningen. In januari van dit jaar is in die stad gestart met de bouw van het nieuwe studentencomplex Proxima op Zernike Campus, met 401 kamers die tijdens de zomerpiek dubbel bezet kunnen worden, waardoor 802 studenten kunnen worden gehuisvest. Uniek aan dit Groningse complex is dat hier vooraf al is nagedacht over dubbele bewoning. Ook de oplevering van 735 studentenwoningen op de campus van TU Eindhoven staat binnenkort gepland. Het complex omvat twee torens met daartussen 86 woningen, voornamelijk groepswoonings met zes of acht onzelfstandige eenheden. Naast de woningen zijn er diverse ruimtes die studenten aanmoedigen om elkaar op te zoeken en te ontmoeten.

Een andere belangrijke ontwikkeling is dat ook omringende steden en regiogemeenten van studentensteden in beeld komen voor de realisatie van de opgave. Steden als Maastricht, Rotterdam, Leiden en Amsterdam zijn daarom bewust bezig met het aangaan van allianties met omliggende gemeenten. Zeker als er sprake is van goede en snelle OV-verbindingen is dat een kansrijke en wenselijke ontwikkeling. Een mooi voorbeeld is de regio Zuid-Limburg, waar de drie grote gemeenten, Heerlen, Maastricht en Sittard-Geleen, op korte termijn een pact over studentenhuisvesting zullen sluiten. Met deze samenwerking willen de gemeenten de huisvesting van studenten verder verbeteren, zowel bij de piekperiode aan het begin van het studiejaar als meer structureel.

De studentenhuisvestingsregisseur en het concretiseren van bouwplannen

De studentenhuisvestingsregisseur die ik anderhalf jaar geleden heb aangesteld en die actief is in het land, bevestigt het beeld van de positieve ontwikkelingen. Het afgelopen jaar heeft de regisseur met alle studentensteden gesprekken gevoerd en zijn hun bouwplannen geïnventariseerd. In samenspraak met de lokale stakeholders is geanalyseerd wat in elke stad of regio de beste aanpak is om tot versnelling van de bouw en de

¹ Kamerstukken II, 2021–2022, 33 104, nr. 30

² Kamerstukken II, 2022–2023, 33 104, nr. 31

³ Kamerstukken II, 2023–2024, 32 847, nr. 1133

invulling van het gestelde target te komen, alsmede de mogelijkheden om het aanbod van kamers te vergroten. Hiermee geef ik invulling aan de motie Boulakjar die de regering verzoekt om met gemeenten in gesprek te gaan om meer ruimte te creëren voor kamerverhuur met campuscontracten.⁴ Naast individuele gesprekken vinden er ook geregeld werkbijeenkomsten plaats met alle studentensteden, maar ook met de kleinere studentensteden die zelf geen universiteit hebben maar wel in het werkgebied van een universiteit liggen, of een hbo/mbo instelling in de stad hebben.

Ik richt mij, samen met de studentenhuisvestingsregisseur, in eerste instantie op de regio's die gekenmerkt worden door een grote groei van studenten of een zeer krappe markt. Dat zijn op dit moment de regio's Eindhoven, Haaglanden (waar Delft en Den Haag binnenvallen), Rotterdam en de Metropoolregio Amsterdam. Bij de actualisatie van de woondeals, die nu gaande is, wil ik allereerst in deze regio's studentenhuusvesting in de woondeal opnemen. In de gemeente Eindhoven zijn de gesprekken gaande en zijn er in het bestuurlijk overleg afspraken gemaakt over regionale versnelling. Ook zet ik in samenwerking met regionale partijen in op de (versnelde) realisatie van 2.280 extra betaalbare studenteneenheden tot en met 2030 ten behoeve van het verbeteren van het ondernemingsklimaat in die regio.⁵ In de Metropoolregio Amsterdam is bestuurlijk een procesafpraak gemaakt waarbij gemeente en regio gaan beslissen waar nieuwe studentenwoningen moeten komen te staan. Rond de zomer worden hier aanvullende regionale afspraken over gemaakt. In Rotterdam en de regio Haaglanden worden bilaterale afspraken gemaakt die in de woondeals geïmplementeerd zullen worden. De focus op bovengenoemde regio's wil niet zeggen dat alle andere steden al helemaal op schema zitten, maar wel dat daar voldoende plannen in voorbereiding zijn en de urgentie ook tot voldoende acties leidt.

Via de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen is vanuit de tranches 2021, 2022 en 2023 al een financiële bijdrage geleverd aan de bouw van in totaal 7.185 wooneenheden voor studenten. In de zesde tranche van de Woningbouwimpuls (WBI) was € 20 mln. gereserveerd voor studentenhuusvesting.⁶ Momenteel onderzoek ik welke aanvragen binnen deze tranche hierop zijn gericht. Mochten de aanvragen niet toereikend zijn voor een volledige uitkering van de € 20 mln., dan zal uitkering ten behoeve van studentenwoningen via andere reeds bestaande regelingen worden onderzocht.

De bouw van onzelfstandige eenheden blijft achter

Met de sociale studentenhuusvesters spreek ik ook over de voorwaarden die nodig zijn om ervoor te zorgen dat 50% van hun nieuwbouw uit onzelfstandige eenheden bestaat. Op dit moment bestaan namelijk bijna al hun plannen uit de bouw van studios. Dit komt voornamelijk doordat de exploitatie van onzelfstandige eenheden een groter tekort kent dan dat van zelfstandige eenheden. Hierbij speelt een belangrijke rol dat voor zelfstandige eenheden wel huurtoeslag kan worden aangevraagd en voor onzelfstandige eenheden niet. Hierdoor kan een verhuurder een hoge huur voor een studio vragen, wat gunstig is voor de exploitatie. Tegelijkertijd zal een huurder door de huurtoeslag zeer betaalbare woonlasten hebben.

⁴ Kamerstukken II, 2022–2023, 36 195, nr. 13

⁵ Kamerstukken II, 2023–2024, 33 009, nr. 141

⁶ Kamerstuk 32 847, nr. 1128

Echter, vanuit het oogpunt van welzijn hecht ik er aan dat naast zelfstandige ook betaalbare onzelfstandige eenheden moeten worden gebouwd. Ook studentenorganisaties vragen hierom. Studenten die wonen in een kamer met gedeelde voorzieningen, zoals een keuken en woonkamer, hebben gemakkelijker contact met hun huisgenoten. Zeker in het begin van de studie kan dat zeer belangrijk zijn. Daarnaast zijn onzelfstandige eenheden gemiddeld 21% goedkoper te realiseren dan studio's en kunnen er in dezelfde ruimte méér onzelfstandige eenheden worden gerealiseerd dan studio's. Voor de Rijksfinanciën heeft een onzelfstandige woonruimte bovendien het voordeel dat er geen huurtoeslag hoeft worden uitgekeerd. Ik verwacht dat de modernisering van het woningwaarderingstelsel onzelfstandige woonruimte (WWSO), als onderdeel van het pakket van het wetsvoorstel betaalbare huur, zal helpen het exploitatietekort te verkleinen. De sociale huisvesters zien nog steeds een disbalans in de huurprijs die zij moeten vragen tussen een studio met huurtoeslag en kamers zonder huurtoeslag. De sociale studentenhuisvesters en ik onderzoeken op welke wijze aan de financiële randvoorwaarden kan worden voldaan zodat zij weer onzelfstandige eenheden kunnen gaan bouwen.

Uitkomsten publieksonderzoek hospitaverhuur en vervolg

Met uitsluitend nieuwbouw kunnen we niet voldoen aan de vraag naar studentenhuisvesting, dat is ook opgenomen in het LAS. Het creëren van nieuwe woonruimte binnen de bestaande voorraad is sneller en vaak voordeliger. Bij studentenhuisvesting zie ik vooral kansen bij hospitaverhuur. Na een afname van het aanbod in de afgelopen decennia is er recentelijk een toenemende aandacht voor hospitaverhuur. Van hospitaverhuur is sprake als de verhuurder van woonruimte tevens de hoofdbewoner is van de woning. Dit is bijvoorbeeld het geval als een huiseigenaar een kamer in diens woning verhuurt.

Om de potentie van hospitaverhuur in Nederland inzichtelijk te maken heb ik in de afgelopen periode een publieksonderzoek uitgevoerd. Hierin is onderzocht hoe aangekeken wordt tegen hospitaverhuur, in hoeverre men zelf hospitaverhuur zou willen overwegen en wat mogelijke belemmeringen zijn. In de rapportage, die is bijgevoegd, staat dat op basis van dit onderzoek een derde van de Nederlanders aangeeft over een huis te beschikken met daarin een geschikte ruimte voor hospitaverhuur. Woningeigenaren hebben vaker een geschikte ruimte dan huurders. In de G13 geeft een kwart van de respondenten aan over een geschikte ruimte voor hospitaverhuur te beschikken. Uit het onderzoek blijkt dat 8 procent van de Nederlanders overweegt hospitaverhuurder te worden, waarvan 2 procent zegt «zeker wel of wel» te overwegen en 6 procent «waarschijnlijk wel». Dit is na het kennis nemen van de regels en voorwaarden die bij hospitaverhuur van toepassing zijn. Extra inkomsten en bijdragen aan het verlichten van de heersende woningnood zijn daarvoor de belangrijkste drijfveren bij de overweging hospitaverhuurder te worden. Deze huishoudens kunnen echter in de praktijk nog aanlopen tegen belemmeringen in relatie tot hun hypotheekverstrekker, gemeente of de verhuurder, waardoor kamerverhuur nu belemmerd wordt.

Om hospitaverhuur verder te stimuleren en opnieuw gemeengoed te maken, bereid ik een wetswijziging voor. Hierbij kijk ik bijvoorbeeld of het huurcontract, in het geval van hospitaverhuur, eenvoudiger beëindigd kan worden bij verkoop van de woning. Een mogelijk lagere verkoopprijs van een woning in verhuurde staat zorgt er voor dat hypotheekverstrekkers vaak geen toestemming geven voor hospitaverhuur en leidt daardoor tot risico's bij de woningeigenaar. Een extra opzeggingsgrond moet het financieel risico van kamerverhuur wegnemen en ervoor zorgen dat

hypotheekverstrekkers hospitaverhuur toe gaan staan. Ook onderzoek ik of er verdere wijzigingen nodig zijn, waarbij bijvoorbeeld gedacht kan worden aan het invoeren van een specifiek tijdelijk huurcontract voor hospitaverhuur. In de uitwerking zullen de belangen van alle betrokken partijen worden gewogen, waaronder het belang van de bescherming van huurders. Ik zal uw Kamer vóór de zomer van 2024 nader informeren over mijn bevindingen en de beoogde uitwerking van deze wetswijziging.

Om hospitaverhuur te stimuleren is bredere bekendheid met de mogelijkheden en de regelgeving rondom hospitaverhuur nodig. Om dit te bereiken start ik rond de zomer een informatiecampagne, mede gebaseerd op de inzichten uit de publiekscampagne. In mijn recente voortgangsbrief over beter benutten van de bestaande woningvoorraad ben ik hier uitgebreider op ingegaan.⁷ Over de invulling van de campagne zal ik u ook voor de zomer nader informeren.

Tot slot

Met de partijen van het LAS blijf ik mij inzetten voor voldoende en betaalbare huisvesting voor studenten. In september zal ik uw Kamer de nieuwe Landelijke Monitor Studentenhuisvesting sturen. Onderdeel hiervan zijn onder andere de nieuwe instroomcijfers van studenten, de nieuwe referentieraming en informatie over de woonwensen van studenten. Deze gegevens dragen bij aan een goed inzicht in de vraagontwikkeling. Ook zal de monitor een goed beeld van het huidige aanbod geven en van de bouwplannen van sociale huisvesters en marktpartijen. Op basis van de monitor verwacht ik vast te kunnen stellen of de doelstelling van 60.000 eenheden moet blijven staan, of dat door ontwikkelingen in de vraag en/of het aanbod bijstelling van de doelstelling nodig is.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
H.M. de Jonge

⁷ Kamerstukken II, 2023–2024, 32 847, nr. 1133