Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting

2022 tot 2030

Het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2022-2030 is het resultaat van het Landelijk Platform Studentenhuisvesting en wordt gesteund door alle deelnemende partijen: Netwerk Kennissteden Nederland, het ministerie van BZK/VRO, het ministerie van OCW, Universiteiten van Nederland, Vereniging Hogescholen, Landelijke Studentenvakbond, Landelijk Overleg Studentenhuurders, Kences, Vastgoed Belang, The Class Foundation en Nuffic.

Inhoudsopgave

Inleiding **4**

1 Achtergronden en cijfers **7**

1.1 Visie 9

1.2 Doel 9

2 Inhoud Actieplan **13**

2.1 Meer grip op de instroom (vraag) 13

14

2.2 Vergroten aanbod door nieuwbouw en beter benutten bestaande bouw 15

2.3 Een betaalbare studentenwoning 18

2.4 Opvangen van de piekbelasting 20

2.5 (Tijdelijke) huisvesting voor internationale studenten 21

2.6 Innovatieve ideeën 23

3 Slagvaardige organisatie **25**

3.1 Stuurgroep Landelijk platform studentenhuisvesting 25

3.2 Landelijk platform studentenhuisvesting 26

3.3 Versterking lokale programmateams studentenhuisvesting 26

3.4 Monitoring & actualisatie actieplan 27

Bijlage 1: Inzet per partij **31**

Bijlage 2: Planning per 2 jaren **35**

Bijlage 4: Ontwikkeling behoefte studentenhuisvesting per gemeente **37**

Inleiding

Studentenhuisvesting is meer dan een plek om te wonen in de buurt van een onderwijsinstelling. Het is een noodzakelijke voorwaarde voor de toegankelijkheid tot het hoger onderwijs. De beschikbaarheid van voldoende en betaalbare studentenhuisvesting is een noodzakelijke voorwaarde voor (aankomend) studenten om de opleiding te kiezen die bij hun kwaliteiten en interesses past. Daarnaast draagt 'op kamers' wonen in belangrijke mate bij aan de sociale ontwikkeling en het zelfstandig worden van jongvolwassenen. Studenten leveren een belangrijke maatschappelijke en economische bijdrage aan de stad. Studenten lopen voorop in de participatiesamenleving. De meerderheid van de studenten doet vrijwilligerswerk.[1] Daarnaast dragen studenten jaarlijks gemiddeld € 27.600 euro bij aan de lokale economie.[2] Voor de Nederlandse kenniseconomie is het essentieel om (buitenlands) talent binnen te halen en na afronding van hun studie vast te houden. Daar waar we in dit actieplan spreken van studentenhuisvesting bedoelen we ook de huisvesting van PhD'ers. Uitwerking van dit onderdeel zal in de komende periode verder worden onderzocht.

Studentenhuisvesting is cruciaal voor stad, regio en land, voor kennisinstellingen én voor de student zelf. Nederland is een kennisland met verschillende kennisregio's. Voor de verdere ontwikkeling van de stad en regio zijn studenten, PhD'ers en onderzoekers van groot belang; ze brengen kennis, inzichten, ondernemerschap en diversiteit naar stad, regio en land. In wisselwerking ontstaan zo broedplaatsen voor innovatie, kennis, creativiteit en talentontwikkeling.

Een goed woon-, studie-, werk- en leefmilieu voor studenten, PhD'ers, onderzoekers, docenten en werknemers van kennisinstellingen en bedrijven is een randvoorwaarde voor het binnenhalen en binden van nationaal en internationaal talent. Voor elke kennisstad en regio geldt dat deze stedelijke randvoorwaarden integraal van voldoende kwaliteit moeten zijn. Van mobiliteit en digitalisering, tot huisvesting en voorzieningen, en van toegankelijkheid van onderwijs (mbo, hbo, wo) tot kansengelijkheid en het voorkomen van tweedeling in de stad. Zeker voor het binnenhalen en binden van talent, moeten de stedelijke randvoorwaarden passen bij de (inter) nationale concurrentiepositie die wordt nagestreefd. In een verbonden, inclusieve stad voelen inwoners, ondernemers en bezoekers zich thuis.

De komende jaren zal de vraag naar studentenhuisvesting verder toenemen.[3] Deze toename vraagt om goede samenwerking tussen alle bij studentenhuisvesting betrokken partijen om zorg te dragen voor voldoende studentenhuisvesting die aansluit bij de behoefte van studenten. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, gemeenten, hoger onderwijsinstellingen, studentenhuisvesters (sociaal en commercieel) en studenten slaan met dit actieplan de handen ineen om te komen met oplossingen om aan de toenemende vraag tegemoet te komen. Met dit actieplan wordt ook uitvoering gegeven aan de motie Geurts c.s. die de regering verzoekt om met een nieuw actieplan studentenhuisvesting te komen.[4]

1 Verwey-Jonker Instituut (2021). Studerende Buren: Een onderzoek naar de maatschappelijke meerwaarde van studenten in de woonomgeving (link).

2 NEO Observatory (2021). Kennis in de stedelijke economie: de financieel-economische waarde van hoger onderwijs en onderzoek in 2018 (link).

3 ABF Research (2021). Landelijke monitor studentenhuisvesting 2021 (link).

4 Kamerstuk 32 847, nr. 837

We plaatsen dit actieplan nadrukkelijk binnen een bredere context om de woningbouw te versnellen en de positie van studenten te verbeteren. De woningnood betekent niet alleen dat het voor studenten moeilijk is om een woning te vinden, maar voor alle woningzoekenden. Er is veel concurrentie door het beperkte aanbod van woningen. Voor studenten kan doorstroming van andere woningzoekenden helpen. Ouderen die naar een toekomstbestendige woning verhuizen laten een gezinswoning achter voor een gezin met jonge kinderen, die maken weer een woning vrij voor de starter en de starter uiteindelijk voor de student. Het is daarom belangrijk om studentenhuisvesting niet als losstaand onderwerp te zien, maar als onderdeel van de gehele werking van de woningmarkt. Vanuit die optiek onderschrijven de ondertekenaars de inzet van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening om met meer regie en tempo aan de slag te gaan met de woningbouw. In deze bredere aanpak zitten elementen die studentenhuisvesting vooruithelpen. Bijvoorbeeld om sneller van plan naar realisatie van woningen te gaan en door het wegnemen van belemmeringen door gemeenten financieel te ondersteunen om zodoende 100.000 (grotendeels betaalbare) woningen per jaar te kunnen ontwikkelen; incl. flex- en transformatiewoningen.

Hetzelfde geldt voor de inzet van de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. Conform het coalitieakkoord zal de basisbeurs in het hoger onderwijs weer ingevoerd worden. De minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap is voornemens om in lijn met het stelsel van voor het leen-stelsel, uitwonende studenten een hogere toelage toe te kennen dan thuiswonende studenten. Daarnaast is de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap voornemens de aanvullende beurs te verruimen, zodat meer studenten daar gebruik van kunnen maken. Met deze maatregel verwacht de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap de financiële positie van studenten te verbeteren om in Nederland of daarbuiten onderwijs te volgen.

In enkele deelnemende kennissteden is het tekort aan studentenhuisvesting zo groot en stijgt de toestroom van nieuwe studenten zo hard dat de oplossing niet alleen gevonden kan worden in nieuwbouw. Om die reden zal er in dit actieplan door alle deelnemende partijen ook nadrukkelijk gezocht worden naar alternatieve oplossingen.

Dit actieplan is het resultaat van de gezamenlijke inspanning van de ondertekenende partijen. Tijdens verschillende sessies zijn vijf kernproblemen geïdentificeerd en mogelijke oplossingen geïnventariseerd. Deze kernproblemen en oplossingen zijn daarna verder aangescherpt door het redactieteam van het Landelijk Platform Studentenhuisvesting (LPS) en daarna besproken met de achterbannen van de ondertekenaars.

Het actieplan bestaat uit drie delen:
- In het eerste deel wordt de context cijfermatig weergegeven en staan de visie en de doelstelling van dit actieplan beschreven.
- Het tweede deel beschrijft de inhoud: de vijf kernproblemen en de oplossingen die zijn vertaald in concrete afspraken.
- Het derde deel beschrijft de implementatie van dit actieplan.

Het is immers van belang, dat zowel op lokaal als op landelijk niveau uitvoering wordt gegeven aan dit actieplan. Hiervoor is een slagvaardige organisatie nodig met duidelijke verdeling van bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. De verschillende oplossingen en afspraken vragen actie op verschillende niveaus: landelijk en lokaal. De situatie kan lokaal namelijk verschillen. Als gevolg daarvan is er bij de uitwerking van LAS ruimte om lokaal maatwerk toe te passen. Daarnaast is goede monitoring essentieel om dit Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting succesvol te maken. Door monitoring wordt inzichtelijk in hoeverre de doelstelling van dit actieplan wordt behaald, hoe kan worden bijgestuurd en of de afspraken zijn uitgevoerd.

Wanneer in dit actieplan wordt gesproken over 'studentenhuisvesters' betreft dit zowel de sociale (woningcorporaties) als de commerciële studentenhuisvesters.

Het Talentenplein in Zwolle, waar vijf studenten samenwonen met tien jongeren met psychische kwetsbaarheid. Mooi voorbeeld van hoe jongeren elkaar helpen bij zelfstandig wonen en het opbouwen van een bestaan.

1 Huidige situatie

1.1 Visie

Studenten zijn belangrijk voor de Nederlandse kenniseconomie en voor de steden. Ze zorgen voor verjonging, draagvlak voor de voorzieningen en zorgen voor de inzet van nieuw talent. Een belangrijk knelpunt is het tekort aan studentenwoningen. We streven op de lange termijn naar een situatie dat er voor iedere student een studentenwoning beschikbaar is die bij zijn of haar woonwensen en budget past en bijdraagt aan de belangrijkste opgaven van de komende decennia (zoals klimaatadaptatie, verduurzaming, de energietransitie en het verkleinen van (kansen)ongelijkheid). Om deze situatie te realiseren is allereerst nodig dat de instroom optimaal afgestemd is op het huisvestingsaanbod en de capaciteit van de onderwijsinstellingen. Nieuwbouw en bestaande bouw worden zo optimaal mogelijk benut zodat de beschikbare ruimte efficiënt wordt gebruikt waarin de menselijke maat centraal staat. Dat betekent onder andere dat ruimtes multi-inzetbaar zijn. Het realiseren van studentenhuisvesting is integraal ingebed in gebiedsontwikkelingen en alle betrokken partijen werken goed samen om dit te realiseren. Bij de exploitatie en dienstverlening van studentenhuisvesting staat het uitgangspunt voor en door studenten centraal. Het totale woningaanbod maakt het mogelijk dat studenten die hun opleiding hebben afgerond een passende woonruimte kunnen vinden. Studentenhuisvesting is inclusief, bevordert het welzijn van studenten en draagt bij aan een goed leefklimaat van de buurt. Dat betekent voldoende (gemeenschappelijke) voorzieningen zowel binnen als in de directe omgeving die uitnodigen tot ontmoeting met elkaar en met de buurt, met veel aandacht voor openbaar groen. Studenten zijn net als alle andere bewoners een vanzelfsprekend onderdeel van de buurt. Voorzieningen zoals onderwijs, winkels, horeca, sport en cultuur zijn lopend, per fiets of openbaar vervoer perfect bereikbaar. De woonlasten voor studenten passen bij hun inkomen en budget en de studentenwoningen worden goed onderhouden. Verregaande verduurzaming draagt bij aan klimaatneutrale studentenhuisvesting en beperkte energiekosten voor studenten.

1.2 Doel

De ondertekenaars van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2022-2030 zijn ervan overtuigd dat studentenhuisvesting een wezenlijk en positief onderdeel moet zijn van de studie-ervaring. Zij vinden het belangrijk dat iedere student op kamers moet kunnen als die dat wil. De ondertekenaars zijn gecommitteerd om snel meer studentenhuisvesting te realiseren zodat het tekort aan studentenwoningen wordt teruggedrongen en het aanbod verbeterd. De ondertekenaars streven ernaar deze opgave, kwalitatief, kwantitatief en daadkrachtig op te pakken.

Het doel van dit actieplan is te komen tot een uitbreiding van 60.000 betaalbare studentenwoningen in de periode 2022 – 2030.

Hiervoor wordt een proces in gang gezet waarbij alle betrokken partijen op zowel landelijk als lokaal niveau intensiever met elkaar samenwerken om tot (kwalitatieve) uitbreiding en verbetering van het aanbod studentenhuisvesting te komen. Daarnaast bevat dit actieplan afspraken voor een betere beheersing van studentenaantallen om capaciteiten beter te kunnen plannen. In veel steden heeft studentenhuisvesting reeds een plek gekregen in de collegeakkoorden en wordt samengewerkt om tot de realisatie van meer studentenhuisvesting te komen. Dit actieplan moet ervoor zorgen dat er continu aandacht is voor studentenhuisvesting bij de betrokken partijen, zodat de woningmarkt voor studenten in de komende jaren meer in balans komt. De ondertekenaars van dit actieplan onderschrijven de analyse en de voorgestelde oplossingen en committeren zich aan de in dit stuk omschreven eigen inzet.

1.3 Cijfers

De enorme schaarste op de gehele woningmarkt is één van de grote uitdagingen. Nederland kende in 2021 een tekort van 279.000 woningen.[5] Studenten zijn aangemerkt als één van de aandachtsgroepen die minder kans hebben bij het vinden van passende woonruimte.[6] Studenten zoeken in de meeste gevallen woonruimte in de stad waar hun onderwijsinstelling is gevestigd. Deze studentensteden zijn vaak gewilde plekken om te wonen en worden gekenmerkt door grote schaarste van betaalbare woonruimte. (Aankomend) studenten kunnen niet jaren wachten op een studentenwoning. Na enkele jaren is hun studietijd immers weer afgelopen. Daarnaast hebben studenten doorgaans een laag inkomen. De combinatie van enorme schaarste op de woningmarkt, de beperkte opbouw van wachttijd en het lage inkomen maakt het voor studenten extra lastig om een voet tussen de deur te krijgen en maakt ze extra kwetsbaar.

Meer studenten zullen de komende jaren gaan studeren aan een hoger onderwijsinstelling. In het studiejaar 2020/21 studeerden 756.900 voltijdsstudenten in het hoger onderwijs, waarvan 57% aan een hbo-instelling en 43% aan een universiteit.[7] Van deze studenten is 51% uitwonend, dat wil zeggen dat ze niet langer bij hun ouders of verzorgers wonen.[8] De referentieramingen van het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW) laat zien dat het aantal voltijds hoger onderwijsstudenten tot het studiejaar 2029/30 met 59.500 toeneemt waardoor er dan 816.400 voltijdsstudenten aan een hoger onderwijsinstelling studeren.[9] Het aandeel internationale studenten lag in het studiejaar 2020/21 op 13%. De komende zeven jaar wordt een groei van 34% van internationale studenten verwacht, waarmee het aandeel internationale studenten op 17% komt te liggen. Het aantal mbo-studenten neemt de komende acht jaar naar verwachting met 43.000 af (-8%) naar 463.100 in studiejaar 2029/30.[10]

Deze groei van het aantal Nederlandse en internationale studenten vergroot de druk op de studentenwoningmarkt en daarmee op de hele woningmarkt. De Landelijke monitor Studentenhuisvesting 2021 schatte het tekort aan studentenwoningen in het studiejaar 2020/21 op 26.500 woningen.[11] Op dat moment waren ongeveer 387.300 hoger onderwijs studenten uitwonend. Het aantal uitwonende hoger onderwijs studenten zal tot het studiejaar 2028/29 naar schatting toenemen tot een aantal tussen de 435.600 en 452.400 studenten, een stijging van 12% tot 17%. Het toenemende aandeel internationale studenten verklaart voor het grootste deel deze groei. In het studiejaar 2020/21 waren naar schatting 101.900 mbo-studenten uitwonend. De komende acht jaar neemt dit aantal licht af. Voor de komende jaren staan tot 2025 16.500 nieuwe studentenwoningen op de planning. Dit is echter niet genoeg om aan de toenemende vraag te kunnen voldoen: zonder aanvullende acties neemt het tekort aan studentenwoningen tot studiejaar 2028/29 naar schatting toe naar een aantal tussen de 58.300 en 66.700. Voor de komende jaren ligt er dus een grote kwantitatieve opgave, waarvoor de inzet van alle betrokken partijen van groot belang is.

5 ABF Research (2021). Primos 2021 (link).

6 Interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen (2021). Een thuis voor iedereen: Adviesrapport interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen (link).

7 OCW (2021). Referentieramingen 2021 (link).

8 ABF Research (2021). Landelijke monitor studentenhuisvesting 2021 (link).

9 OCW (2021). Referentieramingen 2021 (link).

10 ABF Research (2021). Landelijke monitor studentenhuisvesting 2021 (link) en OCW (2021). OCW Referentieramingen 2021 (link).

11 ABF Research (2021). Landelijke monitor studentenhuisvesting 2021 (link).

Tabel 1: Verwachtte ontwikkeling aantal uitwonende studenten en tekort studentenhuisvesting

	2020/2021	2028/2029
Uitwonende studenten	387.300	435.600 - 452.400
Tekort studentenwoningen	26.500	58.300 - 66.700

Eén van de grote uitdagingen voor studentenhuisvesting is de betaalbaarheid. Veel studenten hebben een beperkt budget. De meeste uitwonende studenten hebben tussen de € 750 en € 1.250 per maand te besteden. Dit bedrag is inclusief toeslagen, ouderlijke bijdrage en een studielening. Het besteedbaar budget[12] van uitwonende studenten bestaat momenteel voor een groot gedeelte (ongeveer 35%) uit een studielening. Sommige groepen studenten hebben een beperkter budget, bijvoorbeeld omdat ze geen of een lagere ouderlijke bijdrage ontvangen. Het ontbreken van een ouderlijke bijdrage wordt in veel gevallen opgevangen door meer inkomsten uit werk of een hogere studielening. Jongere studenten hebben minder inkomen uit arbeid dan oudere studenten: voor een 18-jarige student is dit gemiddeld € 390 per maand en voor een 23-jarige € 565 per maand. In het coalitieakkoord is opgenomen dat de basisbeurs in studiejaar 2023/24 weer wordt ingevoerd. De herinvoering van de basisbeurs zal betekenen dat studenten gemiddeld gezien minder geld hoeven te lenen en zal leiden tot beperking van de studieschulden.[13] Studenten hoeven in de regel geen gezin te onderhouden en hebben bepaalde vaste lasten niet, tegelijkertijd hebben ze specifieke uitgaven zoals collegegeld, studiematerialen en -boeken.

Naast beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen is ook de kwaliteit van de woning belangrijk. Huurders, waaronder studenten, hebben nog te vaak te maken met malafide verhuurders en andere excessen. Het past niet dat excessieve huren worden gevraagd en huurders die klagen over ernstige gebreken aan de woning of achterstallig onderhoud te maken krijgen met intimidatie. Het stimuleren van goed verhuurderschap en het creëren van meer instrumenten om malafide verhuurders aan te pakken moet hierbij de oplossing bieden. Onder goed verhuurderschap vallen onder meer gelijke kansen op een woning voor iedereen, zonder te kijken naar afkomst. Ook eerlijke huurprijzen, goed contact met de huurders en tijdig onderhoud van de woonruimte zijn essentiële voorwaarden voor de verhuur van woningen.

Studentenhuisvesting kan positief bijdragen aan het welzijn en de studie-ervaring van studenten. Het eerste deelrapport van de Monitor Mentale gezondheid en Middelengebruik Studenten hoger onderwijs geeft een zorgwekkend beeld van de mentale gezondheid van studenten.[14] Zo ervaart 51% van de studenten psychische klachten zoals angst en somberheid. Bijna alle studenten (97%) ervaren stress en een ruime meerderheid van de studenten ervaart veel stress. Van alle studenten voelt bijna 80% zich eenzaam en bijna 29% geeft aan zich sterk eenzaam te voelen. Dit onderzoek laat ook zien dat psychische klachten vaker voorkomen bij internationale studenten. De coronapandemie heeft het studentenwelzijn extra onder druk gezet omdat, met online-onderwijs en alle verenigingen, sportclubs en horeca een groot deel van het jaar op slot, er vrijwel geen mogelijkheden waren voor sociale contacten. Een onderzoek van Nuffic onder internationale studenten in Nederland laat een positieve samenhang zien tussen de tevredenheid

12 ABF Research (2021). Landelijke monitor studentenhuisvesting 2021 (link). Besteedbaar budget is in dit onderzoek het bruto-inkomen plus zorgtoeslag, plus ouderlijke bijdrage, plus leningen en minus zorgverzekering, minus belastingen en premie inkomensverzekeringen, minus aan wonen gerelateerde inkomsten (zoals huurtoeslag en hypotheekrenteaftrek), minus studiekosten.

13 ABF Research (2021). Landelijke monitor studentenhuisvesting 2021 (link).

14 RIVM, Trimbos-instituut en GGD GHOR Nederland (2021). Monitor Mentale gezondheid en Middelengebruik Studenten hoger onderwijs: Deelrapport I Mentale gezondheid van studenten in het hoger onderwijs (link)

over hun huisvesting en hun welzijn.[15] Onzelfstandige eenheden met gedeelde voorzieningen stimuleren onderling contact en helpen studenten die nieuw zijn in de stad gemakkelijker daar hun weg te vinden. In onderzoek zijn aanwijzingen te vinden dat studenten in zelfstandige studio's vaker kampen met eenzaamheid en psychische klachten.[16] Door het toevoegen van extra onzelfstandige woningen en ontmoetingsruimten zou daarmee een bijdrage kunnen worden geleverd aan de mentale gezondheid van studenten.

15 Nuffic (2022). How is it going with intranational students at Dutch higher education institutions? A report on study experience en well-being (link).

16 Zoals Easterbrook, M. J., & Vignoles, V. L. (2015). When friendship formation goes down the toilet: Design features of shared accommodation influence interpersonal bonds and well-being. British Journal of Social Psychology, 54(1), 125-139. en ABF Research (2021). De impact van studentenhuisvesting op welzijn meten (link).

Uit de studentenmonitor 2022 (ABF Research) blijkt dat uitwonende studenten in een onzelfstandige woonruimte een significant hoger welzijn hebben dan uitwonende studenten in een zelfstandige woonruimte en dan thuiswonende studenten

2 Inhoud Actieplan

Hieronder komen vijf kernproblemen aan de orde met voorgestelde oplossingen en de daarbij behorende acties voor de verschillende betrokken partners. Het gaat om (1) meer grip op de instroom; (2) het realiseren van meer aanbod; (3) betaalbaarheid; (4) opvangen van de piekbelasting; en (5) de positie van internationale studenten. Veel van deze thema's hebben een relatie met elkaar. Betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn voor alle studenten belangrijk. De instroom van studenten goed in beeld hebben betekent dat we daar met de bouw van nieuwe woningen op in kunnen spelen. En indien het toch niet gelukt is de instroom goed in te schatten of te reguleren, moeten we oplossingen voor de piekbelasting achter de hand hebben. Huisvesting is tot slot onlosmakelijk verbonden met het welzijn van internationale en nationale studenten waar beschikbaarheid van diverse woningtypen (zelfstandig/onzelfstandig), kwaliteit en betaalbaarheid een belangrijke rol in speelt.

2.1 Meer grip op de instroom (vraag)

Om het tekort aan studentenhuisvesting op te lossen is het belangrijk om het aanbod af te stemmen op de vraag. Daarvoor is het nodig om de instroom goed in beeld te hebben. Vooral voor internationale studenten en Nederlandse studenten die (te) veel reistijd hebben is het essentieel dat zij bij de start van hun studie direct geschikte huisvesting hebben. Het realiseren van extra huisvesting is een proces van langere adem. Dit vraagt om de volgende onderstaande acties op landelijk en op lokaal niveau. Hieronder gaan wij eerst in op de vraagzijde: hoe krijgen we meer grip op de instroom?

De referentieramingen van het ministerie van OCW voorspellen dat het aantal voltijds hoger onderwijsstudenten tot het studiejaar 2029/30 met 59.500 toeneemt. Het aantal voltijds hbo-studenten neemt in deze periode naar schatting met 3% af. In dezelfde periode wordt een toename van 73.000 voltijds wo-studenten voorspeld (+23%).[17] In de komende zeven jaar wordt een groei van 34% van de internationale diplomastudenten verwacht ten opzichte van een groei van 8% van de Nederlandse studenten.[18] In het studiejaar 2020/21 kwam 73% van de internationale studenten uit landen behorende tot de Europese Economische Ruimte (EER).[19]

Het EU-recht stelt dat studenten uit de EU in principe gelijk dienen te worden behandeld met Nederlandse studenten wat betreft de toegankelijkheid van het onderwijs. Dit geldt ook voor personen uit de (overige) lidstaten binnen de EER op grond van de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte. Het uitgangspunt van het EU-recht is dat maatregelen geen direct of indirect onderscheid mogen maken tussen Nederlandse en EER-studenten. Hierdoor zijn in beginsel maatregelen die de beperking van de toegang van EER-studenten tot doel hebben niet mogelijk.

17 OCW (2021). Referentieramingen 2021 (link).

18 OCW (2021) Raming internationale studenten 2021 (link) en OCW (2021). Referentieramingen 2021 (link).

19 OCW (2021) Raming internationale studenten 2021 (link).

Voorspellen en afstemmen

1. OCW past de referentieramingen verder aan zodat het voorspellen van de landelijke instroom over langere periodes verder wordt verbeterd. Het model voor de referentieramingen is vorig jaar aangepast waardoor de voorspellende waarde sterk is gestegen. Daarnaast wordt in opdracht van OCW een onderzoek gedaan naar verbetermogelijkheden voor prognoses van internationale instroom.
2. De instroom is mede afhankelijk van de strategie van de hoger onderwijsinstellingen. Onderdeel daarvan is de keuze voor onderwijstaal van opleidingen die hoger onderwijsinstellingen op basis van kwaliteitsoverwegingen maken. Hoger onderwijsinstellingen, studentenhuisvesters en gemeenten overleggen structureel over de lokale prognoses van de instroom van studenten en de invloed van de strategie van de onderwijsinstelling(en) daarop.

Instrumenten om op internationale instroom te kunnen sturen

3. Hogescholen en universiteiten willen graag sturingsinstrumenten om meer grip te krijgen op de instroom van internationale studenten. OCW onderzoekt:
   a. de mogelijkheid om een capaciteitsbeperking in te kunnen stellen op tracks van opleiding.
   b. de mogelijkheid om bij specifieke opleidingen een maximum van het aantal niet EER-studenten in te kunnen voeren.
   c. de mogelijkheid van een noodfixus bij plotselinge, onverwachte en grote groei van de instroom van niet-EER studenten.
4. Hoger onderwijsinstellingen verkennen aanvullende mogelijkheden om op de instroom van internationale studenten te kunnen sturen.

Informatievoorziening naar studenten

5. Hoger onderwijsinstellingen, Nuffic, gemeenten, de LSVb en het LOS lichten (internationale) studenten goed voor over de actuele woningmarkt in de stad van hun keuze. Zij adviseren studenten tijdig te starten met zoeken naar een kamer en eventueel rekening te houden met langere reistijden en hogere kosten. Indien het niet op tijd is gelukt huisvesting te regelen wordt studenten streng afgeraden om naar Nederland af te reizen. De hoger onderwijsinstellingen onderzoeken welke rol Studielink in deze voorlichting kan verzorgen.

Beleidstoets

6. OCW, gemeenten en hoger onderwijsinstellingen geven bij beleidswijzigingen de gevolgen hiervan aan voor studentenhuisvesting. Deze afspraak ligt in het verlengde van het advies-rapport "Een thuis voor iedereen" van de Interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen. De werkgroep constateert dat bij beleidswijzigingen niet altijd voldoende gekeken wordt naar de gevolgen voor de woningmarkt. In het rapport wordt geconstateerd dat "keuzes in beleid op het ene departement kunnen verregaande gevolgen hebben voor opgaven en beleid van een ander departement" met als voorbeeld de internationaliseringsambities van het onderwijs.[20]

20 Interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen (2021). Een thuis voor iedereen: Adviesrapport interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen (link), p. 35.

2.2 Vergroten aanbod door nieuwbouw en beter benutten bestaande bouw

Om het aanbod te realiseren moet er meer gebouwd worden voor studenten. In de afgelopen jaren zijn er jaarlijks landelijk ongeveer 5.000 studentenwoningen toegevoegd. Ondanks deze uitbreiding wordt in de Landelijke monitor studentenhuisvesting voor 2021 het tekort aan studentenhuisvesting geraamd op 26.500. Dit is echter niet genoeg om aan de toenemende vraag te kunnen voldoen: zonder aanvullende acties neemt het tekort tot het studiejaar 2028/29 naar schatting toe naar een aantal van tussen de 58.300 en 66.700 studentenwoningen. Dit vraagt om actie van alle betrokkenen. We moeten er samen voor zorgen dat er meer (en meer betaalbaar) wordt gebouwd voor studenten.

Ook wordt het woningaanbod voor studenten vergroot als afgestudeerden makkelijker en sneller kunnen doorstromen naar andere woningen, zodat ze niet onnodig lang een studentenwoning bezet houden. Daarom onderschrijven de ondertekenaars het versnellen van de woningbouw in den brede. Het ministerie van BZK continueert de flexpools die gemeenten en provincies ondersteunen ook de komende jaren nog. Deze flexpools bieden kennis en extra capaciteit die nodig is voor het realiseren van woningbouw.

Afspraken nieuwbouw:

7. Sociale en commerciële studentenhuisvesters stellen voldoende middelen en capaciteit beschikbaar om het aanbod in Nederland uit te breiden met 60.000 studenteneenheden in de komende 8 jaar, mits dit past binnen hun (financiële) kaders en beleid.
8. Gemeenten bepalen (bij voorkeur aan het begin van een collegeperiode) afspraken over concrete streefaantallen nieuwbouw- en transformatie-opgaven op basis van de ontwikkeling van de behoefte aan studentenhuisvesting per gemeente[21] en in afstemming met huisvestingsopgaven voor andere doelgroepen in de gemeente en passend binnen hun (financiële) kaders, beschikbare bouwlocaties en beleid. Ter ondersteuning stelt het Netwerk Kennissteden Nederland samen met wethouders voorbeeldteksten op en delen goede voorbeelden.
   - Gemeenten, studentenhuisvesters en studenten maken lange termijnafspraken over het toevoegen van studentenhuisvesting en spreken elkaar aan op de nakoming hiervan.
   - Hoger onderwijsinstellingen en gemeenten maken concrete afspraken over welke gronden op de campus van de gemeente en de onderwijsinstelling zij al dan niet (tijdelijk) beschikbaar kunnen stellen voor studentenhuisvesting en spreken daarbij af hoeveel eenheden zij willen toevoegen. Dit kan bijvoorbeeld ook gaan over het ontwikkelen van een omgevingsvisie voor het gebied.
   - Gemeenten en studentenhuisvesters maken concrete afspraken over welke gronden beschikbaar gesteld worden voor studentenhuisvesting en over het aantal eenheden die daar toegevoegd kunnen worden. Andere grondeigenaren kunnen hier ook een rol in spelen.
   - Gemeenten, studentenhuisvesters en studenten maken afspraken over de realisatie en het behoud van onzelfstandige kamers als onderdeel in de prestatieafspraken.
   - Gemeenten en studentenhuisvesters zoeken actief naar kansen om leegstaande panden te transformeren en flexibele huisvesting te realiseren op tijdelijk beschikbare grond, om zo snel extra studentenhuisvesting te creëren. Hierbij wordt ook gekeken naar de mogelijkheid om reeds voor andere doelgroepen (zoals vluchtelingen) getransformeerde panden (tijdelijk) te bestemmen voor studentenhuisvesting.

21 De behoefteraming is weergegeven in bijlage 3

- Gemeenten, studentenhuisvesters en studenten maken afspraken over het aandeel van de studentenwoningen dat toegankelijk is voor studenten met (fysieke) beperkingen. Deze afspraken worden ook gemaakt bij het realiseren van nieuwe studentenhuisvesting.

9. Studentenhuisvesters inventariseren welke aanpassingen in de wetgeving nodig zijn voor de bouw en verhuur zodat het aanbod van kamers en studio's kan worden versneld.
10. Partijen zien dat het in de huidige markt moeilijk is om betaalbare studentenwoningen te bouwen. Om de bouw van deze woningen te stimuleren en versnellen heeft het ministerie van BZK de regeling aandachtsgroepen opengesteld, onder andere voor studenten. Partijen verzoeken BZK om deze regeling voort te zetten.

Spreiding

11. De kennissteden en BZK maken afspraken met de omliggende gemeenten over de bouw van studentenhuisvesting in de regio als er onvoldoende mogelijkheden zijn om binnen de kennissteden of op de campus het tekort aan studentenhuisvesting op te lossen.
12. Stimuleren van meer spreiding door samenwerking van hoger onderwijsinstellingen met de regiogemeenten van de kennissteden. Mocht er meer spreiding van hoger onderwijsinstellingen ontstaan in de regio dan wordt direct in huisvesting voorzien zodat studenten niet geïsoleerd komen te wonen.
13. De gemeenten en BZK onderzoeken in samenwerking met de provincies de mogelijkheden om internationale studenten te voorzien van een reisproduct om gratis te kunnen reizen in de regio om het voor hen aantrekkelijker te maken om in randgemeenten te wonen.

Afspraken bestaande bouw:

Een deel van het huisvestingstekort onder studenten kan worden opgelost door de bestaande woningvoorraad beter te benutten, onder andere door het verhuren van een kamer en/of woningdeling te stimuleren.[22] Sommige bewoners zouden om financiële of andere redenen bereid kunnen zijn een deel van hun woning af te staan aan een student, maar willen dan wel graag goed geïnformeerd zijn over de regelgeving die hier geldt en eventuele consequenties. Hierbij helpt het voornemen van het kabinet om de kostendelersnorm onder de 27 jaar af te schaffen.

Een andere ontwikkeling is dat vrijwel alle studentensteden overgegaan zijn tot het beperken van verkamering. Verkamering en woningsplitsing hebben een positief effect op het aanbod aan kamers, studio's en kleine appartementen, maar dit mag niet ten koste gaan van het aanbod aan (betaalbare) gezinswoningen. Het opsplitsen van reguliere woningen moet niet gebeuren slechts uit winstbelang, omdat dit leidt tot verdringing. Het tegengaan van deze verdringing op basis van goed verhuurderschap is van harte toe te juichen. In een aantal steden is ook sprake van het terugdringen van verkamering in verband met mogelijke (klachten over) overlast.
De leefbaarheid van de omgeving van studentenwoningen en respectvol omgaan met je woning behoeft dan ook aandacht. Echter, verkamerde panden dragen in belangrijke mate bij aan de voorraad studentenwoningen en aan het behouden van een gezonde balans tussen zelfstandige en onzelfstandige huisvesting. We gaan dan ook onderzoeken of we verkamering beter kunnen reguleren. Een verbod op verkamering is onwenselijk omdat hierdoor (extra) goed gereguleerde en goed beheerde kamers niet verhuurd kunnen worden. Deze kamers dragen juist bij aan de totale voorraad voor studentenhuisvesting en het opvangen van de piekbelasting.

22 Platform 31 (2021). Beter benutten bestaande woningbouw: Onderzoek naar belemmeringen en kansen (link).

14. Gemeenten faciliteren en stimuleren hospita-achtige constructies door goede voorlichting over wat er komt kijken bij het verhuren van een kamer en welke (lokale) regelgeving daarbij relevant is. Hiervoor kunnen zij eventueel ook de mogelijkheden die ervaren organisaties bieden bij de bemiddeling tussen student en kamerverhuurder benutten.
15. Gemeenten leggen bij de regulering van verkamering de focus op de handhaving van goed verhuurderschap. De ervaring leert dat goed beheer een belangrijke rol kan spelen in het harmonieus samenleven van studenten en andere buurtbewoners. Recent is onderzoek gedaan naar de economische en maatschappelijk meerwaarde van kennisinstellingen en studenten voor de stad (en daarmee vaak ook voor de omliggende gemeenten) en de buurt.[23] Het zichtbaar maken van de resultaten van dit onderzoek en het benutten van de aanbevelingen kan wellicht eveneens een rol spelen in het vergroten van de populariteit van studenten als buren of wijkgenoten.
16. Gemeenten onderzoeken bij nieuw verkameringsbeleid hoe ze het effect op de totale voorraad studentenhuisvesting kunnen monitoren.
17. Commerciële studentenhuisvesters maken afspraken over het aandeel woningen dat met een campuscontract wordt verhuurd om de doorstroom te stimuleren en daarmee zorg te dragen voor een effectieve benutting van de bestaande woningvoorraad.
18. Partijen gaan het gesprek aan over de uitstroom van studenten naar bestaande woningbouw en starterswoningen.

Afspraken om het studentenwelzijn te bevorderen door de bouw van onzelfstandige eenheden en het faciliteren van ontmoeting

Studentenwelzijn is een nieuw aandachtsgebied waar, zo blijkt uit nieuw onderzoek, ook studentenhuisvesting een belangrijke rol in kan spelen.[24] Voor het welzijn van de student is ontmoeting cruciaal en daarom is het belangrijk dat studentenhuisvesting voorziet in gezamenlijke faciliteiten en programma's die ontmoetingen en sociale integratie bevorderen. Het is daarom belangrijk dat er onzelfstandige eenheden worden gerealiseerd en in complexen met zelfstandige studio's ontmoeting wordt gestimuleerd.

De laatste decennia worden vrijwel uitsluitend zelfstandige wooneenheden voor studenten toegevoegd waardoor de verhouding zelfstandige woningen en onzelfstandige kamers steeds verder uit balans raakt. Ook krimpt het aantal onzelfstandige studenteneenheden in de bestaande bouw. Op dit moment worden steeds meer (onzelfstandige) studentenwoningen binnen de particuliere sector (dat 46% van het aanbod verzorgt) omgebouwd naar woningen voor doelgroepen die meer kunnen betalen. De Landelijke monitor studentenhuisvesting schatte in 2015 nog een kamervoorraad van 210.000 en in 2021 was deze voorraad al geslonken naar 194.800. In 2019 liet het rapport van RIGO in opdracht van het ministerie van BZK zien dat het voor een investeerder minder aantrekkelijk is om onzelfstandige eenheden te bouwen.[25] De maximale huurprijs op basis van het woningwaarderingsstelsel ligt lager dan bij zelfstandige woningen mede doordat de energieprestatie en locatie bij zelfstandige woningen wel worden gewaardeerd en bij onzelfstandige woningen niet. Daarnaast bestaat voor huurders niet de mogelijkheid huurtoeslag aan te vragen voor onzelfstandige eenheden, waarmee bij aanpassing van het WWS (en daarmee hogere woonlasten) deze niet worden gecompenseerd voor de huurder. Dit zet de betaalbaarheid onder druk.

---

23 Verwey-Jonker Instituut (2021). Studerende Buren: Een onderzoek naar de maatschappelijke meerwaarde van studenten in de woonomgeving (link) en NEO Observatory (2021). Kennis in de stedelijke economie: de financieel-economische waarde van hoger onderwijs en onderzoek in 2018 (link).

24 ABF Research (2021). De impact van studentenhuisvesting op welzijn meten (link) en Nuffic (2022). How is it going with international students at Dutch higher education institutions? A report on study experience and well-being (link).

25 RIGO (2019). Onzelfstandige kamerverhuur: Onderzoek naar de beleidsopties om het aanbod te vergroten (link).

Voor mensen met fysieke beperkingen is het extra belangrijk dat er voldoende onzelfstandige complexen zijn die ook voor hen toegankelijk zijn. Panden van verenigingen zijn dit vaak niet waardoor zij al gauw in een isolement dreigen te komen.

19. BZK moderniseert het woningwaarderingsstel voor onzelfstandige woningen en onderzoekt daarbij mogelijke aanvullende randvoorwaarden zodat het bouwen en verhuren van onzelfstandige eenheden aantrekkelijker wordt en tegelijkertijd de betaalbaarheid gewaarborgd wordt.
20. BZK en Kences onderzoeken de invloed die woningkenmerken kunnen hebben op het studentenwelzijn, indien mogelijk als deel van de Landelijke monitor studentenhuisvesting. The Class Foundation onderzoekt dit jaarlijks als deel van de European Student Living and Well being survey.
21. Alle partijen spannen zich in om het onttrekken van kamers aan de bestaande voorraad tegen te gaan, onverminderd de verantwoordelijkheid van de gemeente om in te grijpen indien panden niet aan wet- en regelgeving voldoen.

2.3 Een betaalbare studentenwoning

De Landelijke monitor studentenhuisvesting 2021 laat zien dat de betaalbaarheid van studentenhuisvesting een belangrijke rol speelt om uit huis te gaan. Van de studenten die niet-uitwonend zijn geeft 43% aan om deze reden niet op kamers te zijn gegaan. De voorgenomen herintroductie van de basisbeurs in het studiejaar 2023/24 zou voor deze groep mogelijk een reden kunnen zijn om te overwegen uitwonend te worden.

Betaalbare studentenhuisvesting is noodzakelijk gezien het beperkte budget van studenten. De woonlasten van een uitwonende student liggen gemiddeld op € 470 (na aftrek van huurtoeslag en inclusief bijkomende lasten) en is gemiddeld bijna de helft van zijn besteedbaar budget (46%) kwijt aan woonlasten.[26] De ene student is meer kwijt aan zijn woning dan de ander (tabel 1). Voor de meeste studenten liggen de woonlasten tussen de € 300 en € 500. De hoogte van de woonlasten is afhankelijk van onder meer het type woning. Een student kan over het algemeen alleen voor een zelfstandige woning huurtoeslag aanvragen. De woonlasten liggen met € 28 per m^2 voor kamers dan ook hoger dan voor studio's (€ 24 per m^2). Een andere factor is de leeftijd: huurders onder de 23 jaar kunnen momenteel alleen huurtoeslag aanvragen voor woningen onder de kwaliteitskortingsgrens (in 2022 ligt deze op € 442,46). In het coalitieakkoord is het voornemen opgenomen om deze leeftijdsgrens te verlagen naar 21 jaar.

Tabel 2: Woonlasten in prijsklassen (bron: Landelijk monitor studentenhuisvesting 2021).

	Kamers	Eénkamerwoning	Meerkamerwoning	Alle woonruimten
Minder dan 300 euro	10%	3%	4%	7%
300 tot 400 euro	40%	27%	10%	30%
400 tot 500 euro	32%	36%	15%	29%
500 tot 600 euro	10%	17%	16%	13%
600 tot 800 euro	6%	14%	21%	11%
Meer dan 800 euro	1%	5%	34%	10%

De stijgende bouwkosten, lange procedures en hoge grondprijzen maken het lastig om betaalbare studentenhuisvesting te bouwen tegen een acceptabel rendement.

26 ABF Research (2021). Landelijke monitor studentenhuisvesting 2021 (link).

De overspannen woningmarkt en de steeds strengere eisen rond duurzaamheid van de bestaande bouw zetten de betaalbaarheid verder onder druk.

De oplossingen voor dit betaalbaarheidsprobleem zijn in drie categorieën te vatten: (1) oplossingen die de bouw- en verhuurkosten drukken, (2) oplossingen die het besteedbaar inkomen van huurders verhogen en (3) oplossingen die malafide verhuurders aanpakken en zo de gemiddelde huur doen dalen. De verduurzamingsmaatregelen en -normen zetten de betaalbaarheid van studentenwoningen onder druk.

Partijen vinden het belangrijk dat voldoende woningen worden gebouwd en dat deze betaalbaar zijn voor studenten. Ook streven de ondertekenaars ernaar om onzelfstandige woningen met gedeelde voorzieningen te stimuleren, zowel voor het welzijn van studenten als voor het woongenot. Met deze uitgangspunten bestaan echter nog veel mogelijke varianten, waarvan de betaalbaarheid voor studenten en de haalbaarheid om deze woningen te realiseren en te exploiteren voor de verhuurders verschillen. Om tot goede richtlijnen voor betaalbare studentenhuisvesting te komen onderzoeken we verschillende aspecten die van invloed zijn op de woonlasten voor studenten.

Afspraken:

22. BZK, Kences en LSVb ontwikkelen binnen een jaar na ondertekening richtlijnen om te komen tot betaalbare woningen voor studenten. Deze richtlijnen hebben betrekking op de betaalbaarheid voor gangbare type studentenkamers (onzelfstandige eenheden en zelfstandige studio's). Om tot deze richtlijnen te komen zullen in ieder geval de volgende stappen worden ondernomen:
    - Kences, BZK en de LSVb onderzoeken gezamenlijk wat voor type studentenwoningen wenselijk zijn, waarbij wordt gelet op (1) differentiatie zelfstandige en onzelfstandige woonruimte, (2) de mate van gedeelde voorzieningen in onzelfstandige woningen, (3) duurzaamheid, (4) hoogte van de huur, (5) hoogte van de servicekosten en (6) locatie nabij centrum of campus.
    - BZK vraagt het NIBUD om op basis van bestaande data over het bestedingspatroon van studenten een advies te geven over de inkomenspositie van studenten in relatie tot de hoogte van de huur. Dit gebeurt zo veel mogelijk op basis van dezelfde methode die gebruikt zijn voor het NIBUD-advies voor het programma 'Betaalbaar Wonen'.

Afspraken bestaande bouw en nieuwbouw

23. Studentenhuisvesters onderzoeken de mogelijkheden om huurders beter inzicht te geven in hun individuele energieverbruik bij verhuureenheden zonder eigen aansluiting, zodat energiebewust gedrag wordt gestimuleerd en beloond.
24. BZK richt zich op uitfasering van slechte energielabels in de huursector waardoor de isolatiegraad verbetert, de warmtevraag vermindert en huishoudens minder kwetsbaar zijn voor energiearmoede. BZK zal daarbij aandacht hebben voor de effecten daarvan voor studentenhuisvesting. BZK en Kences wegen daarin mee hoe verduurzamingsmaatregelen en -normen (zoals de NTA 8800) uitpakken voor studentenhuisvesting en richt deze zodanig in dat de investeringen in en energiebesparing door deze verduurzamingsmaatregelen in balans zijn met de kosten en dus de betaalbaarheid van studentenhuisvesting niet in gevaar brengen.
25. Gemeenten maken passend gronduitgiftebeleid voor betaalbare studentenhuisvesting en zetten zich in voor de realisatie van betaalbare studentenwoningen op gronden en in gebouwen van derden. Bij de verkoop of erfpachtuitgifte van percelen tegen sociale grondprijzen maken gemeente en studentenhuisvester afspraken over de voorwaarden waaraan de studentenhuisvesting moet voldoen (zoals huurprijs, doelgroep, etc.). Het Netwerk Kennissteden Nederland ontwikkelt modelovereenkomsten die daarvoor gebruikt kunnen worden.

Stimuleren toevoegen onzelfstandige studentenkamers

26. BZK onderzoekt de mogelijkheden om ervoor te zorgen dat er een gelijker speelveld komt voor de realisatie van zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimte (kamers). Nu dragen instrumenten voor inkomensondersteuning, zoals de huurtoeslag, soms bij aan de realisatie van zelfstandige woonruimte, aangezien deze na huurtoeslag soms goedkoper zijn dan een onzelfstandige kamer. Tegelijkertijd is er ook vanuit sociaal oogpunt veel behoefte aan de realisatie van meer onzelfstandige woonruimte die bovendien doelmatiger gebruik maakt van de ruimte.
27. Gemeenten, studentenhuisvesters en BZK sturen op de realisatie van onzelfstandige studentenwoningen indien dit wenselijk is voor de verhouding tussen zelfstandige en onzelfstandige studentenwoningen.
28. BZK onderzoekt de mogelijkheden om onzelfstandige woningen te laten registeren in de Basis Administratie Gebouwen (BAG). Door registratie van onzelfstandige woningen in de BAG, krijgen gemeenten meer zicht en is het mogelijk om effectiever te handhaven op malafide verhuur van kamers.

Stimuleren goed verhuurderschap

29. BZK stelt extra middelen beschikbaar voor gemeenten om daadkrachtiger te kunnen optreden tegen malafide verhuurders, bijvoorbeeld op grond van de Wet goed verhuurderschap en lokale regelgeving. Deze gelden kunnen bijvoorbeeld worden ingezet om de rechtsbescherming van huurders te versterken (zoals met huurteams).
30. Op dit moment zijn door Nederland in verschillende gemeenten huurteams actief, maar ontbreekt een landelijke dekking. De huurteams die door heel Nederland bestaan variëren sterk in omvang, inrichting en taakgebied, afhankelijk van lokale behoeften en prioriteiten. Gemeenten hebben het beste zicht op wat er nodig is om hun lokale huurders te ondersteunen. Gemeenten investeren in het oprichten en de capaciteitsuitbreiding van huurteams, waarbij partners mogelijk ook kunnen bijdragen. Hierdoor wordt de rechtsbijstand voor huurders verbeterd en kan de doorlooptijd van de procedures worden verkort waardoor beter en sneller kan worden opgetreden tegen malafide verhuurders.
31. Hoger onderwijsinstellingen, gemeenten, de LSVb en het LOS wijzen studenten actief op de dienstverlening van een huurteam, waaronder de mogelijkheid huurcontracten te laten checken.
32. Kences past hun eerder uitgebrachte handreiking met betrekking tot brandveiligheid aan met het vereenvoudigen van het bouwbesluit.
33. Gemeenten handhaven strenger op de brandveiligheidseisen in de bestaande bouw. Het gedrag van huurders heeft een grote invloed op de brandveiligheid. Studentenhuisvesters en studentenvertegenwoordigers lichten huurders voor over de brandveiligheidsmaatregelen en brandveilig gedrag. Studentenhuisvesters handhaven bij hun woningen actief op het nakomen van brandveiligheidsregels.

2.4 Opvangen van de piekbelasting

Ieder jaar zijn in de periode augustus/september en januari/februari veel studenten op zoek naar woonruimte. Doordat zowel internationale studenten als Nederlandse studenten op hetzelfde moment naar studentenwoningen zoeken is de druk op de studentenwoningmarkt groot en kent deze een piek aan het begin van het studiejaar. Voor internationale studenten is de aanwezigheid van voldoende studentenwoningen op deze momenten extra van belang: huisvesting is voor hen een noodzakelijke voorwaarde om in Nederland te kunnen studeren. Voor een deel van de groep internationale studenten reserveren hoger onderwijsinstellingen studentenwoningen bij studentenhuisvesters. Daarnaast worden er indien nodig door gemeenten en hoger onderwijsinstellingen maatregelen getroffen aan het begin van het studiejaar. Zo reserveren zij hostels en hotels of richten zij tijdelijke voorzieningen in om studenten op te kunnen

vangen. Ondanks deze acties zijn er onvoldoende plekken om alle studenten vanaf het begin van het studiejaar op te kunnen vangen. In sommige gevallen zijn studenten genoodzaakt om bijvoorbeeld tijdelijk op een camping te verblijven of kiezen zij ervoor om hun studie af te breken.

Afspraken:

34. Hoger onderwijsinstellingen, gemeenten, studentenhuisvesters en studenten overleggen, op basis van de door de hoger onderwijsinstellingen aangeleverde aanmeld- en instroomcijfers, intensief voorafgaand aan het nieuwe studiejaar over de benodigde hoeveelheid studentenwoningen en realisatie van de piekopvang.
    - Studentenhuisvesters onderzoeken de mogelijkheid om tijdelijk twee studenten in één kamer te huisvesten en de hoger onderwijsinstellingen nemen dit mee in de voorlichting aan studenten.
    - Gemeenten en hoger onderwijsinstellingen stimuleren actief (tijdelijke) 'woningdeel-constructies' (hospita/hospes, gastgezin). Daarnaast maken zij ruim van tevoren afspraken over het aantal plekken en nemen dit ook mee in de voorlichting aan studenten.
    - OCW onderzoekt of er mogelijkheden zijn om op een eerder moment in het jaar duidelijkheid te hebben over het aantal studenten dat gaat starten met een opleiding.
    - The Class Foundation voert jaarlijks het Vraag Indicator Survey onder huisvesters en hoger onderwijsinstellingen uit en informeert de lokale stakeholders in het voorjaar waar piekbelasting te verwachten is.

2.5 (Tijdelijke) huisvesting voor internationale studenten

Internationale studenten hebben een bijzondere huisvestingsbehoefte doordat zij direct bij aankomst (gegarandeerde) huisvesting nodig hebben. Veel internationale studenten hebben bijzondere woonvoorkeuren zoals een gemeubileerde kamer of studio. Daarnaast hebben internationale studenten vaak geen wachttijd opgebouwd waardoor zij slechts een beperkte kans hebben op woningen die worden toegewezen op basis van wachttijd. Ook zijn internationale studenten eerder slachtoffer van discriminatie op de lokale woningmarkt. Doordat internationale studenten voornamelijk op twee momenten in het jaar (augustus en januari/februari) aankomen in Nederland, is er op die momenten een grote vraag van internationale studenten naar studentenhuisvesting. Om internationale studenten een goede kans te bieden op woonruimte, moeten de woonruimten op tijd beschikbaar zijn zodat deze aan een nieuwe groep internationale studenten kunnen worden verhuurd.

Een belangrijk knelpunt is dat het in de huidige wet- en regelgeving niet mogelijk is om een huurcontract aan te bieden dat goed aansluit bij de behoefte van zowel internationale studenten, hoger onderwijsinstellingen als studentenhuisvesters. Internationale studenten kunnen nu een woning huren met een huurcontract 'naar zijn aard slechts van korte duur' (ook wel short stay-contracten genoemd). Hierbij komen de woningen weer op tijd vrij voor de volgende lichting internationale studenten, maar hebben deze huurders weinig huur- en huurprijsbescherming en kan een huurder niet tussentijds opzeggen. Daardoor kunnen deze huurders bijvoorbeeld de hoogte van hun huurprijs en servicekosten niet voorleggen aan de Huurcommissie. Een andere mogelijkheid is dat een internationale student een woning huurt met een tijdelijk contract. Hierbij komen de woningen op tijd vrij en heeft de huurder de normale huur- en huurprijsbescherming en de mogelijkheid tot tussentijds opzeggen. Deze mogelijkheid om tussentijds op te zeggen kan hoge leegstandskosten voor de studentenhuisvesters en hoger onderwijsinstellingen[27] tot gevolg hebben, waarmee het systeem zwaar onder druk komt te staan.

27 Onderwijsinstellingen dienen bij het aangaan van verplichtingen na te gaan met welk vermogen zij zich verbinden aan deze afspraken, rekening houdend met de verantwoording van uitgaven.

Afspraken:

35. BZK weegt thans het gehele pallet tijdelijke huurcontracten waarbij een betere balans wordt gezocht tussen de belangen van huurders en verhuurders. Hierbij worden de huurcontracten voor internationale studenten meegenomen. Ook wordt hierin de mogelijkheid onderzocht van BTW-vrije garanties voor het faciliteren van huisvesting door hoger onderwijsinstellingen en naar de mogelijkheid voor hoger onderwijsinstellingen om een housing fee te vragen waarin de leegstandskosten zijn meegenomen.
36. Internationale studenten betalen vaak meer voor hun kamer dan Nederlandse studenten vanwege de kosten van bijvoorbeeld meubilering en aanvullende diensten en leveringen en ervaren dit als discriminerend. Studentenhuisvesters geven op een transparante manier de opbouw van de huurprijs en servicekosten weer zodat internationale studenten die een gemeubileerde woning huren inzicht en begrip hebben in de huurprijs die zij betalen.
37. Studentenhuisvesters en hoger onderwijsinstellingen onderzoeken op welke wijze woningen kunnen worden ingezet voor alternatieve verhuurwijzen om leegstand van deze woningen te voorkomen. Voorbeelden zijn verhuur aan leerlingen van summerschools of betaalbare toeristische verhuur aan jongeren. BZK en gemeenten stimuleren dit zo nodig via aangepaste regelgeving.
38. Studentenhuisvesters en hoger onderwijsinstellingen onderzoeken de mogelijkheden om een kamer van een tijdelijk naar het buitenland vertrekkende student onder te verhuren aan een inkomende internationale student. Dit zou bijvoorbeeld gefaciliteerd kunnen worden via een afgeschermd deel van een bestaand vraag- en aanbodplatform zoals nu al in een aantal steden gebeurt.

Afspraken inclusie van internationale studenten:

Op het gebied van studentenhuisvesting zijn nog grote stappen te maken wat inclusie van internationale studenten betreft. Studentenhuizen hebben vaak een "no internationals" beleid, waarbij het voornaamste argument is dat de studenten Nederlands als voertaal willen houden. Daarnaast zijn internationale studenten vanwege de taalbarrière vaak niet op de hoogte van hun rechts- en informatiepositie wat kan leiden tot vervelende situaties en misbruik. Het LPS spreekt zich uit tegen iedere vorm van discriminatie van woningzoekenden door verhuurders en huurders op basis van nationaliteit, gender, religie, seksuele voorkeur, taal of andere kenmerken.

Daarnaast hebben lokale bewonerscommissies moeite om contact te leggen met internationale studenten op hun studentencomplex. Het huurcontract, huurreglement, servicekostenafrekening en klachtenprocedures zijn niet altijd in het Engels. In de geest van de Wet Overleg Huurder Verhuurder moeten huurders in staat gesteld worden om op gelijkwaardige manier met hun verhuurder over beleid in discussie te treden, hetgeen voor internationale studenten alleen mogelijk is wanneer de belangrijkste stukken ook in het Engels beschikbaar zijn.

Het hebben van een internationale student als huisgenoot kan voor alle studenten (ook de Nederlandse) voordelen opleveren. Voor de bewoners van studentenhuizen kan dan gekeken worden naar de internationale competenties die je verwerft door het samenwonen met een internationale huisgenoot. Voor de internationale student is het de mogelijkheid zich te ontwikkelen en volledig kennis te maken met de Nederlandse taal en de studentencultuur. Iets wat hoog op het verlanglijstje van de internationale student staat.

39. Het LOS ondersteunt huurdersorganisaties bij het bereiken en vertegenwoordigen van internationale studenten op lokaal niveau.
40. Kences, Vastgoed Belang en The Class Foundation, LOS, LSVb en Nuffic onderzoeken en informeren internationale studenten over hun rechts- en informatiepositie om de kloof met Nederlandse studenten kleiner te maken, met speciale aandacht voor de taalbarrière.

41. Kences, Vastgoed Belang en The Class Foundation, LOS, LSVb en Nuffic moedigen de verhuurders, huurdersorganisaties, internationale en Nederlandse studenten aan om met elkaar in gesprek te gaan over het creëren van meer gemengde (internationaal/Nederlands) studentenhuizen.

2.6 Innovatieve ideeën

Gedurende het opstellen van dit actieplan is een aantal vernieuwende en innovatieve ideeën op tafel gekomen die mogelijk een bijdrage kunnen leveren aan het behalen van de doelstelling, maar nog verder uitgewerkt moeten worden.

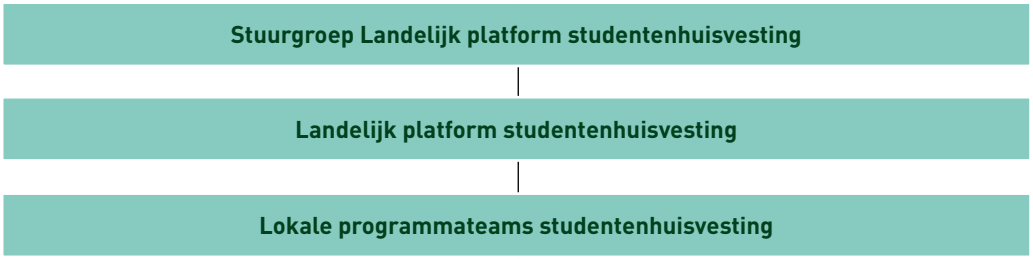
De volgende ideeën zijn de revue gepasseerd en kunnen nader worden bekeken:
- Nederlandse studenten in grotere mate stimuleren om in het buitenland te gaan studeren zodat de ratio inkomende en uitgaande studenten meer in balans komt.
- Het mogelijk maken en stimuleren van woningdelen voor jongeren.
- De mogelijkheid van gemeenten om verkamering enkel toe te staan indien gebruik gemaakt wordt van een campuscontract.
- De mogelijkheden om leegstandsbeheer te vereenvoudigen voor complexen die in afwachting zijn van een herontwikkeling.
- Het bevorderen van doorstroming vanuit studentenwoningen door het creëren van meer middenhuur en betaalbare koopwoningen.
- Het vestigen van (dependances van) onderwijsinstellingen in een krimpregio zodat de huisvestingsvraag meer over Nederland wordt verdeeld en bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van en werkgelegenheid in de krimpregio.

42. BZK en gemeenten spannen zich door middel van innovatie in het aanbod te vergroten, bestaande huisvesting effectiever te benutten en kansen te benutten voor de huisvesting van studenten.

Het aantal voltijds WO-studenten neemt tot 2030 naar verwachting toe met 73.000. 75% van de groei van studenten komt door de internationalisering.

3 Slagvaardige organisatie

Studentenhuisvesting is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de ondertekenaars van dit actieplan. Iedere partij heeft hierin zijn eigen rol. Om de doelstellingen van dit actieplan te behalen is het belangrijk dat alle betrokken partijen hun ambities en mogelijkheden op elkaar afstemmen en samenwerken aan oplossingen. Dit geldt zowel op landelijk als op lokaal niveau.



3.1 Stuurgroep Landelijk platform studentenhuisvesting

Een goede bestuurlijke samenwerking op landelijk niveau is essentieel om de doelstelling van dit actieplan te behalen. Deze bestuurlijke samenwerking wordt geborgd in de stuurgroep studentenhuisvesting. Zij stuurt dit actieplan bij wanneer nodig. De stuurgroep heeft de volgende taken en verantwoordelijkheden. De stuurgroep:

- Bespreekt de voortgang van dit actieplan op basis van de monitoring van dit actieplan.
- Neemt beslissingen over grote koerswijzigingen in dit actieplan. Deze besluitvorming vindt plaats op basis van de voorbereiding door het Landelijk platform studentenhuisvesting (LPS).
- Lost knelpunten op die buiten de beslissingsbevoegdheid van het LPS liggen.
- Partijen binnen de stuurgroep spreken elkaar aan op het nakomen van afspraken uit dit actieplan indien nodig.
- De stuurgroep studentenhuisvesting komt jaarlijks bij elkaar in aanloop naar de voortgangsbrief over het actieplan die door de minister voor VRO en de minister van OCW wordt verstuurd. Indien daar aanleiding toe is, kan het stuurgroep vaker bij elkaar worden geroepen.

Binnen de stuurgroep is een effectieve en efficiënte besluitvorming nodig. Een te grote stuurgroep kan dit verhinderen. Om dit te bereiken worden de belangen van een groep ondertekenaars in de stuurgroep vertegenwoordigd door één vertegenwoordiger. De stuurgroep zal bestaan uit vertegenwoordigers namens studenten, gemeenten, sociale studentenhuisvesters, commerciële studentenhuisvesters en hoger onderwijsinstellingen. Daarnaast zullen de ministeries van BZK en OCW deelnemen aan de stuurgroep als vertegenwoordigers van de Rijksoverheid.

3.2 Landelijk platform studentenhuisvesting

De samenwerking op landelijk niveau wordt georganiseerd door het Landelijk platform studentenhuisvesting (LPS). Deze is samengesteld uit de (ambtelijk) vertegenwoordigers van de ondertekenaars van dit actieplan. De leden van het Landelijk Platform Studentenhuisvesting hebben een goed beeld van wat er in de studentenhuisvestingsmarkt speelt en vervullen daarbij een belangrijke rol in het behalen van de doelstelling van dit actieplan. Het Landelijk Platform Studentenhuisvesting:

1. Monitort en bespreekt de voortgang van dit actieplan en rapporteert hierover aan de stuurgroep.
2. Signaleert nieuwe kansen of knelpunten voor het behalen van de doelstelling van dit actieplan en zorgt dat hierop actie wordt ondernomen.
3. Wisselt kennis en ervaringen op het gebied van studentenhuisvesting uit.

Het Landelijk platform studentenhuisvesting komt minstens vier keer per jaar bijeen.

3.3 Versterking lokale programmateams studentenhuisvesting

Studentenwoningen worden op lokaal niveau gerealiseerd. De grote (bouw)opgave voor studentenwoningen vraagt om een goede lokale samenwerking tussen alle bij studentenhuisvesting betrokken partijen om zorg te dragen voor voldoende studentenhuisvesting die aansluit bij de behoefte van de studenten en de lokale situatie en werkwijze. Een goede samenwerking van de betrokken partijen op lokaal niveau is van groot belang. Op lokaal niveau is er altijd ruimte voor lokale afwegingen en interpretatie. In veel kennissteden overleggen de betrokken partijen over de uitdagingen op het gebied van studentenhuisvesting. Op lokaal niveau wordt dit overleg verder versterkt en ingevuld passend bij de lokale situatie. Deze lokale programmateams bestaan in ieder geval uit de gemeente(n), de onderwijsinstelling(en), studentenvertegenwoordiger(s) en studentenhuisvester(s). De gemeente initieert als centrale partij de overleggen van het lokale programmateam. De lokale programmateams studentenhuisvesting vervullen de volgende rol binnen dit actieplan:

1. De lokale programmateams vertalen de afspraken in dit actieplan naar concrete lokale acties en vullen deze aan met acties die voorvloeien uit lokale thema's. Deze afspraken worden vastgelegd in een meerjarig convenant. Deze convenanten bevatten bijvoorbeeld afspraken over het verminderen van het tekort aan studentenhuisvesting, de voorwaarden waar studentenhuisvesting aan moet voldoen (zoals huurprijs, woningtype), het opvangen van de piekbelasting, de informatievoorziening aan internationale studenten over de Nederlandse woningmarkt en het bevorderen van goed verhuurderschap.
2. De lokale programmateams monitoren en bespreken de voortgang van het convenant en rapporteren jaarlijks met een gezamenlijk en door alle partijen gedragen reactie over de voorgang op lokaal niveau aan het Landelijk Platform Studentenhuisvesting.
3. De partijen binnen de programmateams spreken elkaar aan op de uitvoering van het convenant.
4. De lokale programmateams signaleren knelpunten en kansen, delen kennis en successen.

De lokale en landelijke context opereren niet los van elkaar. Voor een succesvolle lokale invulling van dit actieplan is het van belang dat op landelijk niveau de juiste randvoorwaarden worden geschapen. Hiervoor is het van belang dat het Landelijk Platform Studentenhuisvesting weet welke knelpunten op lokaal niveau worden ervaren en welke successen op lokaal niveau worden bereikt. Anderzijds is het van belang dat de programmateams goed op de hoogte zijn van de landelijke ontwikkelingen zodat zijn hiermee rekening kunnen houden bij de uitvoering van de convenanten. Daarnaast kan het voor de verschillende programmateams nuttig zijn om

ervaringen uit te wisselen over de gekozen aanpak en wat werkt en wat niet. Eén of twee keer per jaar wordt door het Landelijk Platform Studentenhuisvesting een bijeenkomst georganiseerd om deze uitwisseling tussen het Landelijk Platform Studentenhuisvesting en de lokale programmateams enerzijds, en tussen de lokale programmateams anderzijds te faciliteren.

3.4 Monitoring & actualisatie actieplan

Goede monitoring is essentieel om dit Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting succesvol te maken. Door monitoring wordt inzichtelijk in hoeverre de doelstelling van dit actieplan wordt behaald en de afspraken zijn uitgevoerd. Door jaarlijks de voortgang van het actieplan te monitoren blijft er aandacht voor de voortgang en kunnen afspraken worden bijgesteld wanneer nodig.

Om de voortgang van dit actieplan te monitoren is behoefte aan betrouwbare cijfers over studentenhuisvesting. De jaarlijkse Landelijke monitor studentenhuisvesting (LMS) geeft inzicht in het huidige aanbod en tekort aan studentenwoningen en de toekomstige vraag naar studentenhuisvesting. Hiermee is het een essentieel instrument om de voortgang van dit actieplan te kunnen monitoren. De jaarlijkse Vraag Indicator Survey biedt inzicht in de verwachte piekbelasting. De jaarlijkse European Student Living en Well-being Monitor geeft inzicht in het welzijn en de woonbeleving van internationale en nationale studenten verdeeld naar diverse woningtypen.

Voor het slagen van het actieplan is de lokale vertaling en uitvoering hiervan een belangrijke succesfactor. Hiervoor is het van belang dat de lokale partijen de handen ineensteken om het tekort aan studentenwoningen terug te dringen. De lokale programmateams studentenhuisvesting rapporteren minstens één keer per jaar aan het Landelijk Platform Studentenhuisvesting over de voortgang en de doelstellingen. Ieder lokaal programmateam studentenhuisvesting komt met een gezamenlijk en door alle partijen gedragen rapportage over de voorgang.

Voor de bouw (van de planvorming tot aan de oplevering) van een studentenwoning is al snel drie à vier jaar nodig. Dit is ook de termijn waarop de eerste effecten van het actieplan goed zichtbaar worden. Voor het bereiken van het doel van dit actieplan is acht jaar uitgetrokken.

Afspraken:

43. De partijen verzoeken de minister van VRO om regie te nemen om zo meer grip te krijgen op de voortgang van de woningbouw voor studenten. Dit kan door de minister zelf of door het aanstellen van een aparte woningbouwregisseur. Deze regisseur volgt de voortgang van bouwprojecten, neemt belemmeringen weg waar mogelijk en spreekt verantwoordelijken aan op de voortgang.
44. BZK en Kences continueren en financieren de Landelijke monitor studentenhuisvesting (LMS) en bekijken jaarlijks in hoeverre verbeteringen nodig zijn. Hierbij wordt ook de mogelijkheid onderzocht om de huisvestingsvraag van promovendi mee te nemen in deze monitor.
45. De LMS maakt gebruik van verschillende databronnen waaronder een enquête onder studenten en de referentieramingen van het ministerie van OCW. Om een goed beeld te geven van het tekort aan en de (toekomstige) vraag en aanbod naar studentenhuisvesting is het van groot belang dat voldoende studenten de vragenlijst invullen. De hoger onderwijsinstellingen benaderen hun studenten jaarlijks met het verzoek om deel te nemen aan de enquête voor de LMS. OCW onderzoekt de mogelijkheden om het embargo van de referentieramingen vóór Prinsjesdag van het desbetreffende jaar op te heffen.
46. Het Landelijk Platform Studentenhuisvesting vraagt jaarlijks de voortgang en de streefaantallen op lokaal niveau uit aan de lokale programmateams studentenhuisvesting. De LPS ontwikkelt hiervoor een standaard om de vergelijkbaarheid van de voortgangsdata tussen de verschillende steden te vergroten. Wanneer gemeenten al op andere wijze monitoren, dan

kunnen zij deze manier aanhouden. Ieder lokaal programmateam komt met een gezamenlijk en door alle partijen gedragen reactie over de voorgang op lokaal niveau.

47. Het Landelijk Platform Studentenhuisvesting evalueert ieder jaar de voortgang van dit actieplan.
48. Nadat de voortgang in het Landelijk Platform Studentenhuisvesting is besproken stelt het Bestuurlijk Platform Studentenhuisvesting de voortgangsrapportage vast. Deze voortgangsrapportage dient als basis voor de voortgangsbrief over het Actieplan die door de minister voor VRO en de minister van OCW wordt verstuurd.
49. Na vier jaar evalueren, of zoveel eerder als nodig, de partijen van dit Actieplan de voortgang van dit actieplan en actualiseren het actieplan waar nodig. Indien nodig kan het actieplan op een eerder moment worden geactualiseerd.

Ondertekening

Het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2022-2030 wordt gedragen door onderstaande partijen, vertegenwoordigd door de genoemde personen.

Namens de universiteiten
Margot van der Starre, Vicevoorzitter Universiteit Utrecht namens Universiteiten van Nederland

Namens de gemeenten
Marja van Bijsterveldt, voorzitter Netwerk Kennissteden Nederland

Namens de sociale studentenhuisvesters
Kees Stunnenberg, voorzitter Kences

Namens de commerciële studentenhuisvesters
Jack de Vries, voorzitter Vastgoed Belang

Frank Uffen, oprichter The Class Foundation

Namens de studenten
Midas Bosman, algemeen bestuurslid Landelijke Studentenvakbond

Daan Rovers, voorzitter Landelijk Overleg Studentenhuurders

Namens het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Hugo de Jonge, minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Namens het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap
Heidi Boussen, Directeur directie Hoger Onderwijs en studiefinanciering

Namens Nuffic
Annelies van Eenennaam, manager pijler Nederland, Nuffic

Namens G6 steden Utrecht, Amsterdam, Den Haag, Groningen, Rotterdam en Eindhoven,
M. Verhees, Wethouder Eindhoven

Den haag, 8 september 2022

Het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2022-2030 wordt ondersteund door de Vereniging Hogescholen.

Doel van dit actieplan is te komen tot
een uitbreiding van 60.000 betaalbare
studentenwoningen in de periode 2022-2030

Bijlage 1: Inzet per partij

Nr.	UNL	NKN	Kences	Vastgoed Belang	The Class Foundation	LSVb	LOS	BZK	OCW	Nuffic	LPS
Meer grip op de instroom											
1									X		
2	X	X	X	X	X						
3									X		
4	X										
5	X	X				X	X			X	
6	X	X							X		
Vergroten aanbod door nieuwbouw en beter benutten bestaande bouw											
7			X	X	X						
8	X	X	X	X	X	X	X				
9			X	X	X						
10								X			
11		X						X			
12	X	X									
13		X						X			
14		X									
15		X									
16		X									
17				X	X						
18	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
19								X			
20			X		X			X		X	
21	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Een betaalbare studentenwoning											
22			X			X		X			
23			X	X	X						
24			X					X			
25		X	X	X	X						
26								X			
27		X	X	X	X			X			
28								X			
29								X			
30		X									
31	X	X				X	X				
32			X								

Nr.	UNL	NKN	Kences	Vastgoed Belang	The Class Foundation	LSVb	LOS	BZK	OCW	Nuffic	LPS
33		X	X	X	X	X	X				
Opvangen van de piekbelasting											
34	X	X	X	X	X	X	X		X		
(Tijdelijke) huisvesting voor internationale studenten											
35								X			
36			X	X	X						
37	X		X	X	X						
38	X		X	X	X						
39							X				
40			X	X	X	X	X			X	
41			X	X	X	X	X			X	
Innovatieve ideeën											
42		X						X			
43								X		X	
44			X					X			
45	X								X		
46											X
47											X
48											X
49	X	X	X	X	X	X	X	X	X		

Van de studenten die niet-uitwonend zijn geeft 43% aan niet op kamers te zijn gegaan vanwege de te hoge woonlasten

Bijlage 2: Planning per 2 jaren

De planning wordt toegevoegd na ondertekening van dit actieplan en wordt iedere twee jaar bijgewerkt.

De afspraken worden geprioriteerd op basis van de volgende criteria:
1. (Unaniem) draagvlak
2. Urgentie is groot
3. Op korte termijn uitvoerbaar
4. Belangrijkheid
5. Uitvoerbaarheid.

Internationale studenten lopen vaker risico op woningmarktdiscriminatie. Door short stay-huurcontracten hebben zij minder rechtsbescherming.

Bijlage 4: Ontwikkeling behoefte studentenhuisvesting per gemeente

De tabel beschrijft de stand van het aantal huidige uitwonende studenten in de betreffende studentenstad en de inschatting van de toename tot en met 2028/29 op basis van de Landelijke monitor studentenhuisvesting. Het huidige tekort is niet in de tabel opgenomen. De ambities worden op lokaal niveau vastgesteld. Onderstaande tabel dient als basis om de streefaantallen per gemeente vast te stellen.

	Stand	Ontwikkeling tot '28-'29	
Stad	**'20-'21**	**Ondergrens**	**Bovengrens**
Amsterdam	51.710	13.840	16.450
Delft	16.450	5.260	6.110
Den Haag	19.060	3.230	3.850
Eindhoven	13.610	1.880	2.380
Enschede	12.390	3.720	4.260
Groningen	37.860	2.660	4.480
Leiden	15.000	3.410	4.250
Maastricht	15.840	2.800	3.250
Nijmegen	17.730	1.370	2.500
Rotterdam	28.940	2.560	4.050
Tilburg	13.070	2.420	3.130
Utrecht	27.830	4.210	5.850
Wageningen	8.050	2.310	2.670
Overig	46.060	1.310	3.280
Totalen	**323.600**	**50.980**	**66.510**

Bron: Kences & ABF Research, Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2021

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
www.minbzk.nl

September 2022