



Oplegger Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2022-2030

Het uitvoeren van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) vordert. Ieder jaar meet het Landelijk Platform Studentenhuisvesting¹ (LPS) de voortgang van het LAS en evalueert de samenwerking. Het LPS is trots op de resultaten tot nu toe.

Het hoofddoel van het LAS is het toevoegen van 60.000 extra betaalbare studentenwoningen tot 2030. In het LAS staat de afspraak (22) dat binnen een jaar na ondertekening er richtlijnen komen voor de betaalbare studentenwoning. In deze oplegger is deze richtlijn uitgewerkt. Daarnaast vragen ook maatschappelijke ontwikkelingen en de uitbreiding van het LPS met de studentenhuisvestingsregisseur, JOBmbo en de MBO Raad om aanscherping en actualisatie van het LAS. Wij doen dit in de vorm van deze oplegger die door de Stuurgroep van het LPS wordt bekrachtigd.

Deze oplegger bestaat uit drie onderdelen: voldoende studenteneenheden, een toegankelijke studentenwoningmarkt en de richtlijn voor betaalbare studentenhuisvesting.

Voldoende studenteneenheden

Studentenkamers verdwijnen steeds meer van de markt. De particuliere markt is verantwoordelijk voor ongeveer 43% van alle studenteneenheden². Het goede nieuws is dat er sinds het LAS veel nieuwbouw is of wordt toegevoegd (30 tot 35.000 eenheden). De hoofddoelstelling van het LAS, namelijk het toevoegen van 60.000 extra studentenwoningen tot 2030 staat echter op de tocht door de krimp van de particuliere kamermarkt. Het scenario 'dweilen met de kraan open' dreigt.

Huurwoningen worden uitgepand en studentenhuizen verdwijnen. Vooral in universiteitssteden zien we een sterke afname van het aantal woningen van particuliere investeerders. Het Kadaster noemt hiervoor als redenen: de verhoogde overdrachtsbelasting, de invoering van de opkoopbescherming, de invloed van onderdelen van de Wet betaalbare verhuur en de box 3-regels. Voor veel studentenwoningen geldt dat de huurinkomsten de kosten en belastingafdracht onvoldoende dekken waardoor verkoop noodzakelijk wordt. Dit zien we ook terug in de cijfers.

Uit de voorlopige cijfers van de LMS 2025 blijkt dat het aantal studenteneenheden in het particuliere bezit het afgelopen jaar sterk is gedaald. Ook het aanbod "informeel" is sterk gedaald. De totale studentenwoningvoorraad is afgenomen.

De laatste cijfers van het Kadaster³ laten zien dat particuliere investeerders in universiteitssteden in één jaar tijd 3 keer zoveel woningen verkochten als zij elk jaar kochten tussen 2016 en 2020. Bij

¹ De leden van het LPS zijn: G6, JOBmbo, Kences (voorzitter), Landelijk Overleg Studententuurlers (LOS), LSVb, MBO Raad, Ministeries van VRO en OCW, NKN, Nuffic, Studentenhuisvestingsregisseur, The Class Foundation, Universiteiten van Nederland (UNL), Vastgoed Belang en de Vereniging Hogescholen (VH). Boven het LPS staat een Stuurgroep die bestaat uit de bestuurders van deze organisaties.

² ABF, Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2024

³ Kadaster in **Vastgoed Journaal**, 29 mei 2025, Particulieren ponden met name uit in studentensteden.



onveranderd overheidsbeleid is verdere krimp van het aantal particuliere studenteneenheden aannemelijk.

Voor ons als LPS zijn bovenstaande cijfers een voldoende onderbouwing van het probleem en dus roepen we het Rijk en gemeenten op om in actie te komen.

Het Rijk:

- Intensiveert de campagne ter bevordering van woningdelen en splitsen;
- Voert een landelijke informatiecampaignedie de mogelijkheden voor verhuurders van studentenhuisvesting toelicht. Het betreft vooral de mogelijkheden onder de recente huurwetgeving en de invloed van het nieuwe WWSO. Die kunnen bijdragen aan het behoud van de particuliere voorraad;
- Gaat in gesprek met gemeenten en woningcorporaties die woningdelen nog niet bevorderen en/of regelgeving hanteren die woningdelen verhindert;
- Onderzoekt op welke wijze de particuliere studentenpanden voor de verhuur voor studenten behouden kunnen blijven. In dit onderzoek staan aanbevelingen over opvolgende maatregelen. Deze maatregelen worden besproken in het LPS.

Gemeenten:

- Waar mogelijk vergemakkelijken de gemeentes de kamergewijze verhuur door versoepeling van het beleid voor omzettingsvergunningen;
- Voeren een informatiecampaignedgericht op studentenhuisvesting en wijzen op blijvende en nieuwe mogelijkheden voor verhuurders. Het betreft vooral de mogelijkheden onder de recente huurwetgeving en de invloed van het nieuwe WWSO. Die kunnen bijdragen aan het behoud van de particuliere voorraad in de verschillende gemeenten;
- In het LPS worden dit najaar afspraken gemaakt over (waar het mogelijk is en rekening houdend met de leefbaarheid en lokale politieke afwegingen) vergunningsvrij wonen toe te staan van meerdere huishoudens per woning, zodat woningdelen wordt gestimuleerd voor alle doelgroepen, waaronder studenten.

Een toegankelijke studentenwoningmarkt

Voor sommige groepen studenten is het vinden van een studentenwoning een extra uitdaging. In het Landelijk Actieplan studentenhuisvesting worden de problemen en uitdagingen van deze studenten onvoldoende belicht. In deze oplegger worden afspraken gemaakt om de studentenhuisvestingsmarkt toegankelijker te maken, met daarbij de focus op mbo-studenten en studenten met een beperking. Deze oplegger bevat daarnaast afspraken die de toegankelijkheid van studentenhuisvesting voor alle studenten verbeteren.

Studentenhuisvesting wordt beter toegankelijk voor mbo-studenten

Sinds 2020 worden mbo'ers wettelijk erkend als studenten. Er zijn sindsdien stappen gezet richting meer gelijkwaardigheid tussen studenten. Het studentenleven wordt steeds toegankelijker voor mbo-studenten, zoals deelname aan een introductieweek of lidmaatschap van een vereniging. Toch is er nog veel werk aan de winkel, ook op het gebied van studentenhuisvesting.

<https://www.kadaster.nl/-/investeerders-1e-kwartaal-2025-particulieren-verkochten-veel-in-universiteitssteden?redirect=%2Fzakelijk%2Fwoningmarkt%2Finvesteerders-op-de-woningmarkt>



Met de toenemende toegang tot het studentenleven is het aannemelijk dat de vraag naar studentenhuysvesting onder de groep mbo'ers de komende jaren zal groeien. In het collegejaar '23-'24 studeerden 469.600 studenten aan het mbo. Hiervan zijn nu 93.600 mbo-studenten uitwonend. Dit is 20 procent van de mbo-studenten. Daarnaast geeft 22 procent van de thuiswonende mbo-studenten aan dat zij uitwonend willen zijn, maar dat dit vanwege betaalbaarheid en/of het tekort aan woonruimten niet lukt. Dit zijn ruim 100.000 studenten.

Voor mbo-studenten kan het extra lastig zijn om een studentenwoning te vinden. Sommige huisvesters eisen een hbo- of wo-inschrijving, en soms worden mbo-studenten al expliciet uitgesloten in advertenties (volgt uit onderzoek SSH, 2023). 49% van de thuiswonende mbo-studenten die tevergeefs naar een woning heeft gezocht, geeft aan dat het voor een mbo-student moeilijker is om een woonruimte te vinden dan voor een hbo- of wo-student (JOB-monitor, 2024).

Omdat het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting alleen op hbo- en wo-studenten gericht is, worden in deze oplegger specifieke afspraken gemaakt om studentenhuysvesting toegankelijker te maken voor mbo-studenten.

- Alle partijen onderschrijven het belang van een toegankelijke woonmarkt, ongeacht de opleidingsrichting van studenten en dragen dit actief uit (in eigen beleid, visie, communicatie et cetera).
- Alle partijen spreken af dat de mbo opleidingsrichting van de student geen uitsluitingsgrond mag vormen voor inschrijving. Huisvesters maken het dan ook mogelijk dat elke student zich ongeacht de opleidingsrichting, voor de huysvesting kan inschrijven.
- Kences, JOBmbo, VRO, OCW en MBO Raad werken aan het verkrijgen van meer inzicht en gegevens over de woonsituatie en woonwensen van mbo-studenten. Deze cijfers worden opgenomen in de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting.
- Kences zet zich in voor gelijkere kansen in termen van het opbouwen van inschrijftijd, voor alle studenten van verschillende opleidingsrichtingen en verschillende startmomenten van de opleiding. Kences verkent hierbij de mogelijkheden dit vorm te geven via ROOM.
- JOBmbo en LSVb dragen richting studenten en huisvesters gezamenlijk het belang uit van inclusieve woningtoewijzing (en alternatieven voor hospiteren) om uitsluiting van bepaalde studentgroepen tegen te gaan. Zij zoeken hierbij de samenwerking op met andere studentorganisaties.
- Kences zet zich in voor de toegang van mbo-studenten bij studentencorporaties en speelt hierin een voortrekkersrol naar haar leden. Zo zou een bbl-student zich op termijn net als een bol-student (afhankelijk van andere regels zoals inkomenssituatie en leeftijd) moeten kunnen inschrijven bij alle studentenhuysvesters.
- JOBmbo en de MBO Raad werken gezamenlijk aan een betere informatievoorziening door scholen over studentenhuysvesting (zoals het inschrijven bij ROOM).

Studentenhuisvesting wordt beter toegankelijk voor studenten met een beperking

Voor studenten met een (zichtbare of onzichtbare) beperking is het vinden en bewonen van studentenhuysvesting vaak extra lastig. Zelfstandig kunnen wonen is belangrijk voor hun sociale participatie en om volwaardig mee te kunnen doen aan het studentenleven. In het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting is de afspraak (8) gemaakt dat gemeenten, studentenhuysvesters en studenten afspraken maken over het aandeel van de studentenwoningen dat toegankelijk is voor studenten met (fysieke) beperkingen. Deze oplegger is een aanvulling op deze afspraak.

De 'Nationale strategie VN-verdrag Handicap' en het 'Actieplan huysvesting voor studenten met een functiebeperking' laten zien welke drempels mensen (en meer specifiek studenten) met een beperking



ervaren in hun zoektocht naar een woning. Zo is er te weinig (divers) toegankelijk woningaanbod, wat zelfstandig wonen of vrienden bezoeken bemoeilijkt. Ook brengt het regelen van zorg en ondersteuning veel administratie met zich mee, terwijl aanpassingen bij verhuizing vaak niet meegaan en zorgcontinuïteit niet vanzelfsprekend is. Veel studenten met een beperking en een verhuiswens vallen tussen wal en schip doordat hun huidige gemeente geen hulp kan bieden bij voorzieningen in hun toekomstige gemeente, terwijl die gemeente pas kan ondersteunen zodra de student daar woont. Bovendien weten studenten met een beperking vaak niet waar ze recht op hebben of hoe ze voorzieningen voor een aangepaste woning kunnen aanvragen, waardoor ze woningen mislopen.

Wat gebeurt er op landelijk niveau?

Nederland heeft zich in 2016 aangesloten bij het VN-verdrag Handicap, en de implementatie wordt ondersteund door een nationale strategie en werkagenda. Een belangrijke doelstelling die de basis vormt van de werkagenda is dat er voldoende aanbod is van betaalbare toegankelijke woningen. Hiernaast werkt het ministerie van VRO in het programma 'Een thuis voor iedereen' aan voldoende betaalbare en toegankelijke woningen voor aandachtsgroepen, zoals studenten en mensen met een beperking. Dit wordt wettelijk verankerd met het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting. Door deze wet krijgen gemeenten de opdracht om de opgave voor de verschillende aandachtsgroepen in kaart te brengen en hier beleid op te voeren.

Bovenop het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) zijn in de vrijwillige NEN 9120 voor toegankelijkheid, voorzieningen opgenomen voor woonfunctie voor studenten. Deze voorzieningen zijn op vrijwillige basis en toe te passen boven op de eisen uit het Bbl.

Aanvullende afspraken ten opzichte van het LAS:

- Alle partijen erkennen het belang van toegankelijke huisvesting voor studenten met een beperking en blijven hier aandacht aan besteden.
- Gemeenten nemen landelijke afspraken en convenanten over wonen voor mensen met een beperking mee binnen lokale convenanten of prestatieafspraken over studentenhuisvesting voor studenten met een beperking.
- Partijen waarborgen hun informatievoorziening over toegankelijk wonen.
 - a: Studentenhuisvesters optimaliseren de informatiepagina's over wonen voor studenten met een toegankelijkheidsbehoefte, zodat inzichtelijk is welke type aangepaste woningen er zijn en hoe studenten hier aanspraak op kunnen maken.
 - b: Onderwijsinstellingen en gemeenten verwijzen op hun toegankelijkheidinformatiepagina's naar de pagina's genoemd bij punt a.
- Studenten- en bewonersorganisaties en VRO blijven met elkaar in gesprek over prikkelarme woningen voor studenten.
- Alle partijen spreken af dat de NEN-aanbevelingen (NEN 9120, 16.5.12) voor het ontwerpen van prikkelarme woningen ook slaan op het ontwerpen van studentenwoningen. Huisvesters inventariseren wat het huidige aandeel van aangepaste woningen is om aan de slag te gaan met de oorspronkelijke afspraak in het Landelijk Actieplan.

Richtlijn betaalbare studentenhuisvesting

Het hoofddoel van dit actieplan is te komen tot een uitbreiding van 60.000 betaalbare studentenwoningen in de periode 2022 –2030. In het LAS is afgesproken dat het ministerie van VRO, verhuurders en huurders komen met richtlijnen voor betaalbare studentenwoningen.



Bij nieuwbouw van studentenhuisvesting wordt de volgende richtlijn gebruikt voor betaalbare studentenhuishuisvesting:

- De huurprijs bedraagt maximaal de eerste of lage aftoppingsgrens of € 682,96 (prijspeil 2025) bij leeftijdsgroepen en woningtypes die wel recht hebben op huurtoeslag. Dit betekent concreet dat studenthuurders vanaf 23 jaar (per 2026, 21 jaar) en studenthuurders die wonen in een zelfstandige woonruimte, 'betaalbaar' wonen als hun huur maximaal de eerste of lage aftoppingsgrens bedraagt.
- De huurprijs bedraagt maximaal de kwaliteitskortingsgrens, of € 477,20 (prijspeil 2025) bij leeftijdsgroepen en woningtypes die geen algemeen recht hebben op huurtoeslag. Dit betekent concreet dat studenthuurders onder de leeftijd van 23 jaar (per 2026, 21 jaar) en studenthuurders die wonen in niet aangewezen onzelfstandige woonruimte, alleen 'betaalbaar' kunnen wonen als hun huur maximaal de kwaliteitskortingsgrens bedraagt.