

Ministerie van Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening

Postbus 20011
2500 EA Den Haag

25 augustus 2025

Betreft: consultatie Besluit aanpassingen regelgeving verhuur

Met interesse heeft Kences – de brancheorganisatie van sociale studentenhuisvesters – kennisgenomen van het ontwerpbesluit aanpassingen regelgeving verhuur. Naast brancheorganisatie voor sociale studentenhuisvesters is Kences ook kenniscentrum en brengen wij samen met jullie ministerie jaarlijks de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting (LMS) uit. Uit de voorlopige cijfers van de LMS blijkt dat het afgelopen jaar veel studentenhuizen zijn verkocht door particuliere eigenaren en dat het aantal verkopen toeneemt. Dit is slecht voor de toegankelijkheid van het onderwijs en ook slecht nieuws voor de student die steeds minder makkelijk uitwonend kan worden. Kences is ook voorzitter van het Landelijk Platform Studentenhuisvesting: het platform waarin alle landelijke stakeholders (onderwijsinstellingen, ministeries, gemeenten, sociale en commerciële verhuurders en studenten) vertegenwoordigd zijn om landelijke afspraken over studentenhuisvesting te maken en te controleren. Kences begrijpt vanuit die rol goed dat er gezien de situatie op de particuliere verhuurmarkt beleidswijzigingen nodig zijn. Tegelijkertijd vraagt Kences zich over enkele maatregelen af of die de kern van het probleem raken. Bovendien is Kences van mening dat de woningmarkt gebaat is bij consistent beleid. Daar dragen deze wijzigingen niet aan bij.

Aanpassingen in het WWS

Het is ongeveer een jaar geleden dat de Wet betaalbare huur is ingevoerd. Die Wet is gebouwd op vier pijlers: meer betaalbare woningen, betere huurdersbescherming, het stimuleren van verduurzaming, en investeren in de (midden-) huur. Er is nogal wat discussie over in hoeverre de wet daadwerkelijk bijdraagt aan die vier pijlers, of dat de wet er juist afbraak aan doet. Kences snapt een deel van de kritiek, maar denkt ook dat enige prudentie op z'n plaats is: de wet heeft echt meer tijd nodig voordat duidelijk wordt wat precies de gevolgen van deze wet zijn.

Kences snapt dat de situatie op de particuliere verhuurmarkt toch om spoedig ingrijpen vraagt. Een paar van de voorgestelde wijzigingen in het WWS zullen de businesscase voor verhuurders in het algemeen in positieve zin helpen.

De WOZ-cap en het afschaffen van bepaalde minpunten zal hopelijk enige verlichting op de midden-huur brengen, maar het zijn ook lapmiddelen waarvan we ons afvragen of die het gewenste effect gaan geven.

Tijdelijk huurcontract voor studenten

Kences is voorstander van het uitbreiden van de mogelijkheden om een tijdelijk contract aan studenten. Het kan er inderdaad toe leiden dat de particulier verhuurder bij mutatie meer handelingsperspectief heeft, en in plaats van metéén uit te ponden, toch besluit de woning langer aan studenten te verhuren.

Vergunningsvrij woningdelen

Een maatregel die naar ons idee effectiever is dan de aanpassingen in de Wbh en bij wijze van spreken morgen kan worden ingevoerd, is het vergunningsvrij woningdelen tot drie of meer personen. De gemeente Utrecht doet dit al enige tijd en heeft hier goede ervaringen mee. Particuliere verhuurders moeten immers volgens de Wbh vanaf drie personen kamergewijs verhuren. Als kamergewijs verhuren vergunningsvrij kan, dan kan de verhuurder via het nieuwe Woningwaarderingssysteem voor onzelfstandige eenheden (WWSO) een redelijk rendement behalen waardoor het beleggen in studentenhuisvesting weer aantrekkelijk wordt.

Maar het vergunningsvrij woningdelen zou ook het woningdelen voor andere doelgroepen bevorderen. Het is ons inziens daarom belangrijk dat de landelijke overheid meer regie neemt op dit punt, omdat dit een belangrijke en snelle deeloplossing voor de woningcrisis in Nederland.

Met vriendelijke groet,

Jolan de Bie
Directeur