



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland



Handreiking studentenhuisvesting

December 2025

>> Duurzaam, Agrarisch, Innovatief
en Internationaal ondernemen

Inhoudsopgave

Introductie	3
1. De aandachtsgroep studenten	4
1.1. Aantallen en aandachtspunten	4
1.2. Typen studentenhuisvesters om mee samen te werken	4
1.3. Woonvisies, convenanten en uitvoeringsplannen als hulpmiddelen	5
1.4. Huurbescherming	5
2. De voordelen van studentenhuisvesting	6
2.1. Bijdrage leveren aan de economie van een stad	6
2.2. Veranderend imago	6
2.3. Gezondere demografie	7
3. Samenwerking met onderwijsinstellingen	8
3.1. De juiste personen betrekken bij de overleggen	8
3.2. Inhoud en frequentie van overleggen	8
4. Het bepalen van kenmerken en locaties van studentenhuisvesting en passende voorzieningen	9
4.1. Gebiedsgericht of doelgroepengericht	9
4.2. Regelgeving en mogelijkheden studentenhuisvesting	9
4.3. Zelfstandige of onzelfstandige eenheden	9
4.4. Nieuwbouw of bestaande bouw	11
4.5. Leegstand benutten	11
4.6. Gebruikmaken van campusterreinen	12
4.7. Stimuleren hospitaverhuur	12
4.8. Flexwonen	12
4.9. Passende voorzieningen	13
5. Het onderzoeken van het grondbeleid	14
5.1. Actief grondbeleid	14
5.2. Faciliterend grondbeleid	14
5.3. Tussenvormen	14
Nijmegen pakt opgave studentenhuisvesting effectief aan	15
De mogelijkheden van grondbeleid	15
Met plannen en afspraken sta je sterk	15
Waardevolle samenwerkingen	15

Introductie

Veel studenten zoeken woonruimte, maar met de krapte op de woningmarkt is die beperkt beschikbaar. Daarom is in 2022 het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) in het leven geroepen met als doel het creëren van 60.000 extra studentenwooneenheden vóór 2030.

Hbo-, mbo- en universiteitssteden en gemeenten in de omgeving kunnen helpen bij het bereiken van dit landelijke doel. Gemeenten die willen beginnen met het creëren van studentenhuisvesting, weten echter niet altijd waar zij op moeten letten en hoe zij dit het beste aanpakken. Deze handreiking biedt handvatten hoe medewerkers van gemeenten, denk aan beleidsmedewerkers maar ook gemeenteraadsleden, studentenhuisvesting succesvol kunnen inrichten en beleid kunnen vormgeven. Daarnaast nodigen we ook andere partijen, zoals woningcorporaties, van harte uit om inspiratie op te doen.

Deze handreiking is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. In elk hoofdstuk belichten we een belangrijk onderdeel van studentenhuisvesting:

1. De aandachtsgroep studenten
2. De voordelen van studentenhuisvesting
3. Samenwerking met onderwijsinstellingen
4. Het bepalen van kenmerken en locaties van studentenhuisvesting en passende voorzieningen
5. Het onderzoeken van het grondbeleid

Ook delen we in deze handreiking enkele succesverhalen ter inspiratie, waaronder een interview met Noël Vergunst, wethouder van Nijmegen.

Deze handreiking is geschreven door Ardin Mourik, studentenhuisvestingsregisseur in opdracht van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. De realisatie van deze handreiking maakt onderdeel uit van zijn opdracht. De tekst is mee- en tegen gelezen door medewerkers van het ministerie van VRO, RVO en een klankbordgroep vanuit het Landelijk Platform Studentenhuisvesting. De uiteindelijke verantwoordelijkheid voor de tekst ligt bij Ardin Mourik vanuit zijn rol als studentenhuisvestingsregisseur.

1. De aandachtsgroep studenten

Voor de aandachtsgroepen binnen de volkshuisvesting bestaan verschillende doelen en aanpakken. Een voorbeeld hiervan is het [Programma Een thuis voor iedereen](#). Dit heeft als doel om te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen. Deze woningen worden daarbij evenwichtig verdeeld over gemeenten en er wordt gezorgd voor de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. Verder zijn er 35 regionale woondeals ondertekend. Deze vormen de komende jaren de basis voor de regionale volkshuisvestelijke opgave. Het sluitstuk van dit gehele traject en de vastlegging ervan vindt plaats met de invoering en implementatie van de Wet Versterking regie volkshuisvesting die is aangenomen door de Tweede Kamer. Vanaf 2024 maakt studentenhuysvesting onderdeel uit van de Woontop.

Om specifiek in de groeiende vraag naar studentenhuysvesting te voorzien, is het [Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2022 tot 2030](#) opgesteld. Dit plan is opgenomen in een aantal regionale woondeals. In dit hoofdstuk gaan we in op cijfers en de politieke context, welke studentenhuysvesters er zijn en welke documenten geschikt zijn om plannen voor studentenhuysvesting vast te leggen.

1.1. Aantallen en aandachtspunten

Voor 2030 moeten er 60.000 nieuwe wooneenheden (zelfstandig en onzelfstandig) voor studenten gecreëerd worden. Een deel van deze opgave zal via nieuwbouw gerealiseerd moeten worden en een deel zal via de bestaande (woning)voorraad opgevangen kunnen worden. Het aantrekken en huysvesten van studenten heeft verschillende voordelen voor bijvoorbeeld de economie en het ontwikkelen van een kenniscultuur (zie hoofdstuk 2). Om dit voor elkaar te krijgen, is goede samenwerking tussen alle betrokken partijen nodig (zie hoofdstuk 3). Dat is belangrijk omdat het tekort aan studentenhuysvesting toe blijft nemen. Elk jaar worden de cijfers over de omvang van de studentenpopulatie en het aanbod studentenwoningen nu en in de toekomst door ABF Research gepubliceerd in de [Landelijke Monitor studentenhuisvesting](#) van VRO en Kences. Anno 2025 wordt er een daling van het aantal hbo- en wo- studenten voorzien richting 2032/2033 en wordt voorzien dat er zo'n 385.100-435.200 uitwonende hbo- en wo-studenten studenten zijn in 2032/2033. Hierbij is de afnemende groei van het aantal internationale studenten meegenomen maar nog niet de effecten van de mogelijke invoering van de Wet Internationalisering in Balans. Mbo-studenten gaan in meerdere mate uitwonend wonen, in 2032/2033 worden er 70.600 tot 75.300 uitwonende mbo-studenten verwacht. Het tekort aan studentenwoningen ligt in 2032/2033 volgens het referentiescenario op 26.000 en in het hoge-vraag-scenario op 63.200. De komende jaren zal helderder worden welk scenario het meest reëel is. Het hoge-vraag-scenario gaat namelijk uit van de veronderstelling dat het uitwonendheidspercentage – dat de laatste jaren gedaald is – weer

terug zal veren naar de situatie van voor 2014/2015 (invoering van het leenstelsel). Het tekort is de afgelopen jaren ingelopen door de grote inzet van partijen om studentenwoningen toe te voegen. Sinds de ondertekening van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting zijn er ruim 5000 studentenwoningen per jaar toegevoegd aan te voorraad. Ondanks dat er veel woningen toegevoegd zijn is er ook sprake van een 'uitpondingsgolf': studentenwoningen in de particuliere sector worden verkocht door de effecten van de Wet betaalbare huur en de ongunstige fiscaliteit. Hierdoor blijft het tekort aan studentenwoningen helaas oplopen.

Bij studenten speelt betaalbaarheid een belangrijke rol, dit kan namelijk veel stress opleveren, blijkt uit een [onderzoek van het RIVM](#). Daarom is het fijn als gemeenten hierop kunnen sturen. En daarvoor hebben ze middelen beschikbaar als grondbeleid (zie hoofdstuk 5). Ook is het belangrijk na te denken over wat voor studentenwoningen gerealiseerd worden, bijvoorbeeld zelfstandige of onzelfstandige woningen (zie hoofdstuk 4). Dit heeft niet alleen invloed op de betaalbaarheid en stress die studenten daaromtrent kunnen ervaren, maar kan ook eenzaamheid verminderen, eveneens een factor die mee kan spelen bij de gezondheid van studenten.

1.2. Typen studentenhuisvesters om mee samen te werken

Niet alleen de aantallen studenten zijn belangrijk om helder te hebben als uitgangspunt, ook zijn er verschillende typen studentenhuisvesters waaruit gemeenten kunnen kiezen om mee samen te werken:

- De studentenwoningcorporaties of afdelingen studentenhuisvesting van woningcorporaties. Deze zijn voortgekomen uit de vroegere SSH's (Stichting Studentenhuisvesting). Ook woningcorporaties die nog geen studentenhuisvesting in hun portefeuille hebben beginnen vaker aan studentenhuisvesting, dit zou bijvoorbeeld kunnen in combinatie met een ervaren studentenhuisvestingsbeheerder die het beheer op zich neemt.
- Professionele commerciële studentenhuisvesting via [The Class Foundation](#).
- Particuliere eigenaren van (studenten)kamers, voornamelijk verenigd in [Vastgoed Belang](#).

Deze samenwerking is van belang om goed in kaart te brengen wat (zoals extra wooneenheden in bestaande bouw of nieuwbouw) er door wie gebouwd moet worden.

1.3. Woonvisies, convenanten en uitvoeringsplannen als hulpmiddelen

Per regio is, waar van toepassing, in de woondeals opgenomen hoeveel woonruimte er voor studenten bij zou moeten komen, maar het gaat hier vaak om vastlegging op abstract niveau. In sommige gevallen is dit nog niet verder uitgewerkt in (regionale) woonvisies en woonzorgvisies. Het is belangrijk dat dit wel gebeurt.

De spreiding van studenten over steden is ook meegenomen in de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting. Daarin wordt bekeken waar tekorten het grootst zijn en welke vraag er is. De woonwens en woonbehoefte in een bepaalde stad en regio zouden het startpunt kunnen zijn voor gemeenten, onderwijsinstellingen en randgemeenten om het gesprek aan te gaan over studentenhuisvesting.

Het is belangrijk dat gemeenten in hun woonvisie goed beschrijven wat de doelgroep is voor wie zij voorzieningen willen realiseren en gemeentelijke taken willen verrichten. Ook moet goed omschreven worden wie er onder de doelgroep studenten vallen: gaat het bijvoorbeeld ook om internationale studenten of om mbo-studenten, die ook steeds vaker op kamers gaan wonen? Vervolgens moet gekeken worden hoe je die studenten inbedt in de samenleving. Komen er extra sociale voorzieningen, goede toegang tot openbaar vervoer en is er voldoende sociale veiligheid? Als het in de woonvisie staat, kunnen de partijen er geregeld op reflecteren.

Om de verantwoordelijkheden vast te leggen, afspraken te bekrachtigen en nakoming ervan te bevorderen, is het verstandig om een convenant of actieplan op te stellen en deze te verankeren in woondeals waar dit van toepassing is. Bij voorkeur bevat zo'n document de volgende onderdelen:

- Welke partijen meedoen (de gemeente, de onderwijsinstellingen, andere instellingen die bij kunnen dragen zoals een woningcorporatie of huisvestingsstichting, studentenvertegenwoordiging).
- Definities rondom studentenhuisvesting. Wat telt als studentenhuisvesting? Is het tijdelijk zoals *short stay* of flex? Hierbij gaat het ook om vragen als wat is betaalbare studentenhuisvesting.
- Constatering over hoe de situatie is en hoe deze zich zal ontwikkelen.
- Algemene uitgangspunten, bijvoorbeeld dat iedere student de stap moet kunnen zetten naar zelfstandig wonen, dat betaalbaarheid van belang is, welke typen woningen gewenst zijn, welke maatregelen er genomen worden voor de sociale veiligheid en hoe de huisvesting bijdraagt aan het imago van de stad.
- Diversiteit aan doelgroepen studenten: hbo/wo-studenten, internationale studenten, mbo-studenten, studenten met een functiebeperking. Dit in relatie tot woonbehoeften, voorzieningen en betaalbaarheid.
- Uitgangspunten over de samenwerking en rolverdeling, bijvoorbeeld al gemaakte afspraken en hoe een convenant een verdere uitwerking is van een Woondeal.
- Doelen van de verschillende partijen.

De cijfers van de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting worden gebruikt voor de landelijke woningbouwprogrammering en de actualisering van de regionale woondealafspraken. Ook het convenant of lokale actieplan studentenhuisvesting kan geüpdatet worden op basis van deze cijfers. Daarnaast wordt de voortgang vaak ook bijgehouden door de gemeenteraad, wat zorgt voor een stok achter de deur. Zo biedt een dergelijk document een goede basis om te blijven monitoren hoe het staat met de voortgang van de studentenhuisvesting.

Aandachtsgroepen mixen

Een van de mogelijkheden om bij huisvesting mee te nemen is het mixen van verschillende aandachtsgroepen in de woon-eenheden. Dit kan een goede mogelijkheid zijn om studenten te huisvesten én kan meerwaarde opleveren voor de leefbaarheid in een complex en het welzijn van de verschillende doelgroepen. De ervaring leert dat er een zekere massa aan studenten moet zijn om het concept te laten slagen qua leefbaarheid en onderlinge verhoudingen. Te denken valt aan een verhouding 70% studenten en 30% een andere aandachtsgroep. Daarbij moet er sprake zijn van goed sociaal beheer en is er vaak aanvullende inzet nodig op het gebied van zelfredzaamheid en vroegtijdige signalering van bijvoorbeeld psychische klachten bij de andere aandachtsgroepen die gemengd worden met studenten. De gemeente Amsterdam heeft hier inmiddels, samen met verschillende corporaties, veel ervaring mee. Ook studenten en starters werken vaak goed als mix.

1.4. Huurbescherming

Gemeenten moeten nadenken over hoe ze huurbescherming regelen en handhaven. Verschillende studentensteden werken samen met een huurteam dat helpt om studenten te beschermen. Dit is nodig omdat studenten vaak een zwakke positie op de woningmarkt hebben omdat zij geen andere mogelijkheden hebben door de krapte op de woningmarkt. Daarom liggen misstanden en vormen van uitbuiting op de loer. Het is daarom aan te raden om als gemeente afspraken te maken over de promotie en toegankelijkheid van huurteams. Vooral voor internationale studenten die vaak geen Nederlands spreken en daardoor de weg naar een Huurcommissie of huurteam moeilijker vinden.

2. De voordelen van studentenhuisvesting

Als gemeenten studenten willen gaan huisvesten, is het belangrijk dat zij helder voor ogen hebben wat hun motivaties hiervoor zijn. Pas als de doelen helder zijn, kan bijvoorbeeld gekeken worden naar geschikte locaties voor de studentenhuisvesting. Hieronder zetten we enkele voordelen op een rij die mee kunnen spelen bij het aantrekken van studenten. Ook gaan we in op enkele randvoorwaarden om deze voordelen te bereiken.

2.1. Bijdrage leveren aan de economie van een stad

Studenten kunnen veel bijdragen aan de lokale economie. Hoewel ze niet altijd een groot budget hebben, is het een misvatting dat studenten weinig besteden. Hun bestedingspatroon draagt juist bij aan de lokale middenstand. Studenten geven bijvoorbeeld geld uit aan horeca en voorzieningen (bijvoorbeeld sport en cultuur), maar doen ook gewoon boodschappen. Ook kan de aanwezigheid van studenten het openbaar vervoer bevorderen. Zeker als ze van een kleinere gemeente naar hun studentenstad reizen.

Daarnaast zorgen de wensen van studenten vaak voor een aanzui-gende werking voor bedrijven. Een groter aantal studenten in een stad leidt vaak tot een toename van het aantal winkels en horeca- en uitgaansgelegenheden. Dat kan ervoor zorgen dat (het centrum van) een stad opbloeit en levendiger wordt. Daardoor krijgt de economie eveneens een boost.

Ten slotte besteden studenten niet alleen geld, maar leveren ze ook een actieve bijdrage als arbeidskrachten. Vaak zoeken studenten werk in de buurt van hun woonplek. Daarbij leveren ze vooral een bijdrage aan de horeca en detailhandel. Uit onderzoek blijkt dat studenten per jaar gemiddeld 27.600 euro bijdragen aan de regionale economie (zie de illustratie).

2.2. Veranderend imago

Als er meer studenten in een stad komen wonen, verandert dat het imago. Jongeren trekken vaak meer jongeren aan en studenten blijven meestal in de stad wonen waar ze studeerden totdat zij een gezin stichten. Dat studenten ook andere, niet-studerende jongeren aantrekken, heeft te maken met factoren zoals de economische ontwikkelingen die hierboven genoemd zijn. Als de stad opbloeit, wordt deze automatisch aantrekkelijker voor een jongere en bredere doelgroep.

Daarbij is het wel van belang dat een gemeente er rekening mee houdt dat het succesvol aantrekken van jongeren ook betekent dat er juiste voorzieningen moeten zijn of komen (zie hoofdstuk 4). Als gemeenten hier geen rekening mee houden, zullen studenten vaak op zichzelf zijn en wordt het lastiger om een meer bruisende binnenstad te bereiken.

Studenten geven steden een boost!



1 op de 5 studenten wil meer doen voor de buurt:

- 1 Betekenisvoller voor kwetsbare buurtbewoners
- 2 Duurzaamheid en groen in de buurt
- 3 Meer ontmoeting



Actief als vrijwilliger:



Bijdrage student per jaar aan regionale economie

€ 27.600



Wat leveren studenten op voor de wijk:



Ook levert de komst van studenten de stad vaak het imago op van een kennisstad, wat helemaal geldt als er bijvoorbeeld een dependance van een universiteit of hbo-instelling komt. Dit kan een stad weer aantrekkelijk maken voor bedrijven die verlegen zitten om jonge mensen met een hoger opleidingsniveau.

2.3. Gezondere demografie

Als er meer studenten en meer hoger opgeleiden naar een stad komen, biedt dat eveneens voordelen voor andere stadsbewoners. Het leidt namelijk tot een diversere demografie. Dit vermindert de vergrijzing in een stad en voorkomt krimpscenario's, zeker als er ingezet wordt op internationale studenten. Een deel van deze studenten blijft in Nederland wonen en uit [onderzoek](#) blijkt ook welke internationale studenten sneller geneigd zijn om hier te blijven en hoe de gemeente deze 'stayrate' kan verhogen. Een betere mix in de demografie leidt in het algemeen tot een gezondere populatie. Studenten zijn daarnaast vaak op de been in de weekenden en avonden en dat zorgt voor een levendiger straatbeeld. Zo ontstaat een positieve cultuurverandering. Ook voor randgemeenten kan het aanbieden van studentenhuisvesting een manier zijn om vergrijzing tegen te gaan en voorzieningen op peil te houden.

Ten slotte bieden studenten de mogelijkheid om projecten op te starten die de leefbaarheid van de stad kunnen verbeteren. Een mooi voorbeeld hiervan is dat jongeren voor korting op hun huur twee keer per week ouderen gezelschap houden. Het mixen van beide doelgroepen kan zowel de ouderen als de studenten minder eenzaam maken. Kortom: studenten kunnen bijdragen aan het toekomstbestendig maken van een stad.

De waarde van een verbinding tussen gemeente en onderwijsinstelling

Almere stelde zichzelf een duidelijk doel: het centrum van de stad meer laten opbloeien. Daarvoor moest de gemeente een goede band opbouwen met een onderwijsinstelling en een aanzienlijk aantal studenten huisvesten. Uiteraard is het niet voor elke stad mogelijk om een universiteitsstad te worden, maar er valt ook te denken aan het bieden van een plek voor een dependance. In Almere kwam die er in de vorm van hogeschool Windesheim, waar zij samen met Zwolle plaats biedt aan 27.000 studenten. Deze studenten zijn verbonden aan de Universiteit van Amsterdam en de Vrije Universiteit. Zo'n samenwerking tussen een gemeente en een universiteit biedt extra leerplekken, maar ook een boost aan studentenhuisvesting in Almere. Het voornemen van Almere is om minimaal 1.250 nieuwe studenteenheden te bouwen. Dit doet zij niet aan de rand van de stad, maar juist in het stadshart. Want daarmee wil Almere écht bruisen.

3. Samenwerking met onderwijsinstellingen

Het is voor een gemeente belangrijk om goede relaties aan te gaan met onderwijsinstellingen. Deze kunnen namelijk de informatie aanleveren die gemeenten nodig hebben om hun beleid voor studentenhuysvesting optimaal vorm te geven.

3.1. De juiste personen betrekken bij de overleggen

Vanwege deze specifieke doelgroep en het feit dat studentenhuysvesting vaak over meerdere afdelingen is belegd is het belangrijk de juiste personen binnen de verschillende organisaties te betrekken.

Vanuit de gemeente gaat het bestuurlijk om een wethouder die grondzaken en de bedrijfsvoering op het campusterrein in zijn portefeuille heeft. Ambtelijk wordt studentenhuysvesting vaak belegd bij een beleidsadviseur wonen of, als de gemeente groot genoeg is voor specifiekere rollen, een beleidsadviseur studentenhuysvesting, onderwijs of economie.

Vanuit onderwijsinstellingen moet er een contactpersoon aangehaakt worden die over ontwikkelingen op de campus gaat. Ook de medewerker die verantwoordelijk is voor studentzaken of internationale studenten, kan vaak goede inhoudelijke punten inbrengen die bij de overleggen aan bod moeten komen.

Uiteraard is het voor grote studentensteden waar al onderwijsinstellingen zijn vaak makkelijker om contact te leggen. Over het algemeen hebben zij ook al een goede overlegcultuur. Dat betekent ook dat kleinere gemeenten, die interesse hebben om studenten te huysvesten, kunnen aankloppen bij steden met meer ervaring. Er zijn verschillende overlegcircuits en uitwisselmogelijkheden. Alle studentensteden zijn bijvoorbeeld lid van [Netwerk Kennis-steden Nederland](#) waar zij kennis delen en opdoen. Daarnaast worden er vanuit het project Regie op Studentenhuysvesting bijeenkomsten georganiseerd voor kleinere studiesteden, de zogenaamde 'hbo/mbo-steden', en regiogemeenten in de buurt van studiesteden. Voor specifieke projecten is er ook de mogelijkheid om contact op te nemen met het [Expertteam Woningbouw](#).

3.2. Inhoud en frequentie van overleggen

Bij de eerste uitvraag moet geïnformeerd worden naar de meerjarige strategie van een onderwijsinstelling. Daaruit blijkt welk toekomstbeeld de instelling heeft bijvoorbeeld als het gaat om aantallen (internationale) studenten en of zij al dan niet de wens heeft om uit te breiden of juist te krimpen. Ook moet duidelijk worden welke stappen de onderwijsinstelling zelf wil zetten op het gebied van studentenhuysvesting.

De basis van de overleggen bestaat uit de cijfers. Studentencijfers worden jaarlijks op landelijk niveau vastgesteld door het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW). Zij maakt de referentieraming die de basis vormt voor beleid. De Landelijke Monitor Studentenhuysvesting geeft een jaarlijks perspectief op hoeveel uitwonende studenten er waren, maar de onderwijsinstellingen beschikken over de beste cijfers voor de toekomst. Zij kunnen het komende aantal studenten vaststellen, gebaseerd op definitieve en voorlopige inschrijvingen. Zij weten ook welk percentage daarvan internationaal is.

Eén van de meest essentiële zaken om te bepalen bij studentenhuysvesting is het type studentenhuysvesting. In deze handreiking bespreken we in hoofdstuk 4 diverse mogelijkheden, maar ook de onderwijsinstellingen moeten hierbij betrokken worden. Wellicht bezitten zij al grond waar iets mee kan gebeuren en vraagt die om een specifieke invulling, bijvoorbeeld onzelfstandige clusterwoningen. Als universiteiten grond hebben, is het de rol van een gemeente om aan te kaarten welke mogelijkheden er zijn om deze in te zetten voor studentenhuysvesting. Daarnaast geldt ook hier dat het type student een rol speelt in de woningvraag. Als gemeente is het ook belangrijk om oog te hebben voor beleid op betaalbaarheid. Onderwijsinstellingen en studentenvertegenwoordigers hebben over het algemeen goed zicht op het bestedingspatroon van studenten en kunnen op dit gebied adviseren.

Ook kan de onderwijsinstelling inzicht bieden in de specifieke behoeften van studenten. Dit kan gaan om internationale studenten, mbo-studenten of om studenten met een beperking. Bij mbo-studenten zie je dat zij bijvoorbeeld in een andere leeftijdscategorie zitten en een ander bestedingspatroon en andere behoeften hebben. Een gemeente heeft als taak om toezicht te houden op toewijzing en toegankelijkheid van woningen. Daarom is het belangrijk dat onderwijsinstellingen hierin ondersteunen door actuele cijfers te bieden en signalen door te geven over wensen voor bepaalde voorzieningen.

De gemeente, onderwijsinstellingen en andere betrokken partijen kunnen één tot vier keer per jaar overleg voeren, afhankelijk van wat de situatie vraagt. Daarbij kunnen de onderwijsinstellingen signalen die zij opvangen, doorgeven. Denk aan signalen dat huurprijzen strengere handhaving behoeven of dat er sprake is van discriminatie bij hospiteerbeleid. Deze thema's kunnen geagendeerd worden vanuit de onderwijsinstellingen en kunnen soms reden zijn voor een losse, thematische vergadering.

4. Het bepalen van kenmerken en locaties van studentenhuisvesting en passende voorzieningen

Er zijn legio manieren om studenten te huisvesten en dat betekent keuzes maken. Het gaat om locaties en welke typen eenheden passend zijn. Denk aan de keuze tussen zelfstandige of onzelfstandige wooneenheden, het kiezen voor nieuwbouw of tijdelijke bouw en welke vormen hierin zijn. Bijvoorbeeld transformeren, flexwonen of hospitaerverhuur. Bij die keuzes hoort vervolgens ook het regelen van de juiste voorzieningen.

4.1. Gebiedsgericht of doelgroepgericht

Wanneer een gemeente gebiedsgericht werkt, staat het totaalplaatje van een gebied voorop. Vaak betekent dit dat studentenhuisvesting 'slechts' een onderdeel van het grotere beleid is. Als dit het geval is, worden er vaak verschillende typen inwoners gemixt, komen er automatisch al de juiste voorzieningen en ontstaat dus een fijn leefbaar gebied. Bij deze aanpak zijn studentencplexen minder gebruikelijk, omdat deze juist passen bij een doelgroepgerichte aanpak. Voor beide vormen van gebiedsontwikkeling is iets te zeggen, maar het is vooral belangrijk dat de uitkomst aansluit bij de doelen van de gemeente.

4.2. Regelgeving en mogelijkheden studentenhuisvesting

In Nederland is studentenhuisvesting streng gereguleerd, zeker in vergelijking met omliggende landen. Het verdient de aanbeveling geen extra gemeentelijke eisen te stellen, zoals parkeernormen en betaalbaarheidseisen. Door dergelijke extra eisen kan het voor ontwikkelaars extra complex worden om voldoende betaalbare studentenhuisvesting te realiseren. Ook in het realiseren van de woningen zijn er keuzes die gemaakt moeten worden. Het aantal vierkante meters van de studentenhuisvesting moet bepaald worden. Hierbij is het minimum van een kamer acht vierkante meter, maar gemeentes kunnen hier ook eigen beleid op maken. Deze minimale grootte is vastgelegd in het Woningwaarderingstelsel (WWS). Als een gemeente hier niet aan voldoet, betekent dit aftrekpunten en mag er een minder hoge huurprijs gevraagd worden. De voorkeur is om niet ver onder de prijzen van het WWS te gaan zitten. Het kan soms nodig lijken omdat studenten een beperkt budget hebben, maar het gevolg kan zijn dat projecten niet meer rendabel zijn voor een ontwikkelaar of woningcorporatie. En dat betekent dat projecten niet meer van de grond komen. Soms kan het algemene prijsniveau in een gemeente lager zijn, dan kan er alsnog voor gekozen worden om af te wijken van het WWS, maar het is belangrijk dat de gemeente goed afweegt of de betaalbaarheid de haalbaarheid niet in de weg gaat staan.

Voor studentenhuisvesting zijn er mogelijkheden op locaties die soms minder geschikt zijn voor andere woningbouw, zoals naast het spoor. Vanuit de Wet Geluidshinder gelden bijvoorbeeld andere

eisen voor studentenhuisvesting, zeker als het om tijdelijke huisvesting gaat. Daarnaast betekent het huisvesten van veel studenten een lage parkeernorm, want studenten hebben bijna nooit een auto. Ook bij transformatie is de parkeernorm van belang, net als hoelang een pand in gebruik kan zijn.

Het gebruiken en handhaven van het zogenaamde 'campuscontract' is tot slot een belangrijke sleutel tot succes. Studenten krijgen daarmee tijdelijk voorrang op een woonplek, waarmee hun urgentie duidelijk gekoppeld is aan de studiekeuze. Alleen dan is te verantwoord dat een student voorrang krijgt boven een andere jongere. Tevens zorgt de handhaving op het campuscontract voor doorstroming, waardoor de eenheden beschikbaar blijven voor steeds nieuwe studenten.

4.3. Zelfstandige of onzelfstandige eenheden

Bij de keuze voor zelfstandige of onzelfstandige eenheden draait het om de doelgroep. Voor studenten, en zeker voor internationale studenten, is het aan te raden om vooral te kiezen voor onzelfstandige eenheden. Gedeelde woonruimtes kunnen eenzaamheid voorkomen en het welzijn verbeteren.

Tegelijkertijd is het vaak lucratiever voor een investeerder om zelfstandige eenheden (zogenaamde studio's) te ontwikkelen. Deze komen namelijk, in tegenstelling tot onzelfstandige eenheden, wél in aanmerking voor huurtoeslag. Deze huurtoeslag kan door een verhuurder verrekend worden in de uiteindelijke huurprijs, waardoor het rendement toeneemt.

Omdat er vanaf 1 juli 2024 een nieuw Woningwaarderingstelsel Onzelfstandige eenheden (WWSO) van kracht is, verbetert de *business case* voor een onzelfstandige eenheid sterk ten opzichte van de situatie onder het oude WWSO.

Ondanks deze verbetering blijft er sprake van een onrendabele top, waarvoor inmiddels diverse subsidies zijn toegekend. Het ligt in de lijn der verwachting dat er na twee tijdelijke regelingen (Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA)) weer een dergelijke regeling wordt opgesteld. Studentenorganisaties en het Landelijk Platform Studentenhuusvesting (LPS) maken zich daarnaast al jaren hard voor het gelijkstellen van het recht op huurtoeslag (of een andere vorm van woontoeslag) tussen deze twee vormen van studentenhuusvesting.

Het is verstandig om als gemeente vooraf eisen te stellen aan het aandeel onzelfstandige eenheden bij een nieuwe ontwikkeling. Verschillende steden, bijvoorbeeld Utrecht, hanteren een 50/50-verhouding. En wanneer er toch (ook) zelfstandige studentenhuusvesting ontwikkeld wordt, is het eveneens sterk aan

te raden om daarbij eisen te stellen aan gedeelde voorzieningen, zoals een gezamenlijke woonkamer of ontmoetingsruimte. Dit ter bevordering van studentenwelzijn.

Studentenwelzijn praktijkverhaal: Haven Eindhoven

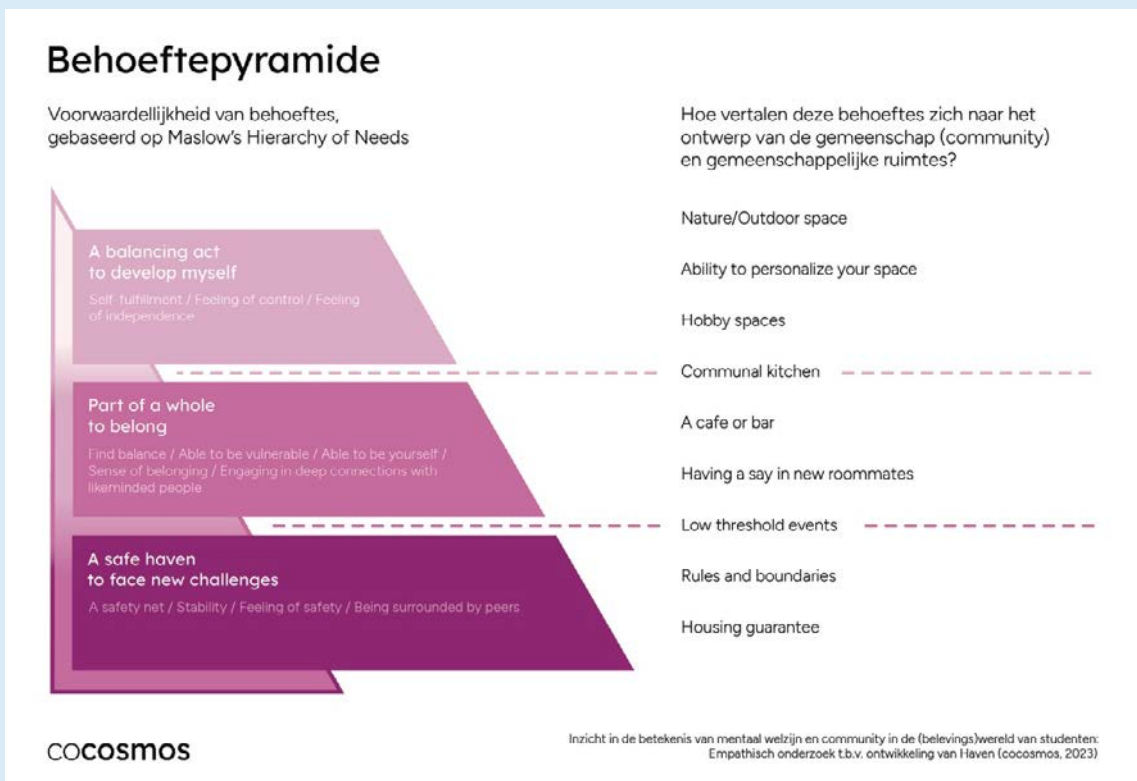
Woningcorporatie Woonbedrijf heeft eind 2024 735 studentenwoningen gerealiseerd op de TU/e- Campus in Eindhoven: twee woontorens en een studentendorp (laagbouw). Naast het bouwen van studentenwoningen is hier ook gebouwd aan een community van studenten. Woonbedrijf erkende dat het studentenwelzijn onder druk staat en wilde met die reden onderzoeken hoe een gemeenschapservaring hierin soelaas kan bieden.

Daarom werd onderzoeksbureau [cocosmos](#) gevraagd voor onderzoek en procesbegeleiding bij community-building van studentenhuysvestingsproject Haven. Hier is door middel van ontwerp onderzoek uitvoering aan gegeven. Aan de hand van creatieve gespreksstarters is met 170 studenten in

Eindhoven gesproken over welzijn, woonbehoeftes en de relatie tussen de woonsituatie en welzijn.

Uit de gesprekken zijn welzijnsbehoeftes naar voren gekomen, welke zijn gerangschikt naar verschillende niveaus van behoeftes. Deze behoeftes zijn vervolgens gekoppeld aan het ontwerp en de inrichting van woonruimtes voor studenten: zo zijn er tientallen gemeenschappelijke ruimtes, met elk een eigen thema, samen met de studenten ontworpen.

Door studenten vanaf het begin te betrekken was het onderzoeksproces ook het begin van community-building. Door Woonbedrijf is met het project Haven op deze manier een mooie levendige studenten community gecreëerd.



Cocosmos, 2023

Kwaliteitsrichtlijnen onzelfstandige studentenhuysvesting

Onderstaande kwaliteitsrichtlijnen kunnen beschouwd worden als handreiking voor het goede gesprek over onzelfstandige studentenhuysvesting tussen gemeenten en studentenhuysvesters. Een one-size-fits-all benadering past niet goed bij deze vorm van studentenhuysvesting, zo kunnen de locatie van een gemeente, de locatie van een ontwikkeling, de doelgroep studenten waar een gemeente zich op richt en andere factoren tot afwijkende keuzes leiden. Op basis van good practices en gedeelde ervaringen binnen gemeenten komen we tot de volgende aandachtspunten:

- 12m² privé units met eigen wasbak.
- Huissamenstelling met 6-8 studenten. Bij een systeem waarbij er niet gewerkt wordt met hospiteren worden meer studenten per huis (maximaal 15 studenten) aangeraden.
- Sanitair delen met 4-5 studenten. Voor de grootte van het sanitair kan 2m² per unit aangehouden worden.
- Eén gemeenschappelijke ruimte per woning met een woonkeuken. Indeling zo maken dat ontmoeting gestimuleerd wordt. Voor de grootte van de gemeenschappelijke ruimte kan 3m² per unit aangehouden worden. Daarnaast optioneel één gemeenschappelijke ruimte met woonkeuken per verdieping.

- Geen gemeenschappelijke ruimte per gebouw (tenzij hier in het ontwerp proces expliciet over na gedacht is), wel wordt een levendige plint met voorzieningen geadviseerd.
- Mogelijkheid doorstroming binnen een huis. Dit motiveert studenten om langer op een plek te blijven wonen. Dit kan versterkt worden door verschillende kamer groottes met verschillende prijzen waarbij de verschillen tussen kamers ook niet te groot moeten worden.
- Parkeernorm o.
- Houd de voorzieningen basis, niet luxe.
- Onzelfstandige studentenhuysvesting laten mee tellen als sociale huur. De praktijken zijn op dit moment zeer flexibel in gemeenten. Er zijn gemeenten waar bijvoorbeeld twee studentenkamers meetellen als één sociale huurwoning, maar ook de vuistregel dat 4 kamers tellen als één woning zien we terug.

Voor bestaande bouw is daarnaast extra maatwerk nodig:

- Belangrijk is dat een hoog energielabel bereikt wordt om de energiekosten laag te houden.
- Verschillende kamer groottes als dit uitkomt.

Proxima in Groningen: gedeelde kamers in piekmomenten

Gedeelde kamers kunnen een oplossing zijn voor de piekvraagmomenten naar woonruimte van internationale studenten. Groningen heeft daar vanaf augustus 2024 een oplossing voor in de vorm van Proxima. Op braakliggend terrein zijn tien complexen gebouwd met 401 onzelfstandige kamers. Deze kamers zijn zo gebouwd dat er tijdelijk twee studenten op één kamer kunnen wonen. Er woont één student met een huurcontract van één jaar. Deze student heeft een vast bed en gaat een korte duur overeenkomst aan voor het delen van

de kamer met een andere huurder. In ruil hiervoor wordt de huur, in de periode dat er een tweede huurder in de kamer bij woont, door de twee studenten gedeeld. De tweede student krijgt een eigen tijdelijk contract (maximaal drie maanden voor piek opvang en maximaal zes maanden voor exchange studenten) en een opklapbaar bed welke na de huurperiode niet meer beschikbaar is. Tijdens piekmomenten kunnen er dus zelfs 802 studenten gehuisvest worden. Niet alleen zijn de kamers erg efficiënt ingericht (zie onderstaande afbeelding), ook staat bij dit project ontmoeting centraal. Er zijn gezamenlijke keukens, maar

ook kunnen studenten elkaar buiten ontmoeten en bijvoorbeeld picknicken in het gras. Of komen ze elkaar tegen in de gemeenschappelijke ruimten waar ze bijvoorbeeld hun kleding kunnen wassen.



Figure 1; location A (green) and B (blue) zones

4.4. Nieuwbouw of bestaande bouw

Bij nieuwbouw is het van belang dat er beleid gemaakt wordt over de grondprijzen. In sommige gevallen is het mogelijk om lagere grondprijzen vast te stellen voor aandachtsgroepen zoals studenten of voor woningcorporaties (zie hoofdstuk 5). Ook is het van belang dat een gemeente van tevoren nadenkt hoe lang de wooneenheden verhuurd moeten worden aan studenten. Dan weet een ontwikkelaar waar die aan toe is.

Bij bestaande bouw kunnen gemeenten zelfstandig regels vaststellen of versoepelen, bijvoorbeeld als het gaat om hoeveel mensen er in een woning wonen, wanneer er een vergunning moet komen voor het splitsen van een woning, wat deze vergunning kost en of een hospita één of twee personen in huis mag nemen. Met deze regels kunnen gemeenten invloed uitoefenen op de hoeveelheid studenten die zij huisvesten. Hieronder bespreken we enkele vormen van bestaande bouw beter benutten.

4.5. Leegstand benutten

Een vorm van bestaande bouw benutten is leegstandsbeheer. Gemeenten gaan hier verschillend mee om. Vaak hebben zij een blinde vlek voor leegstaande panden, terwijl deze zich juist erg goed lenen voor studentenhuysvesting. Het is daarom aan te bevelen dat gemeenten actief leegstandsbeheer voeren, bijhouden welke panden leegstaan en er bij de eigenaar op aandringen dat deze (tijdelijk) ingezet worden als studentenhuysvesting.

Een specifiek voorbeeld van leegstand combineren met gemengde woonvormen is de opvang voor Oekraïners. Soms is er leegstand bij die opvangplekken en vaak is de opvang voor Oekraïners een stadium in een langere keten van opvangvormen. Studenten kunnen vanwege de hoge mutatiegraad (rond de 38%) een belangrijke rol vervullen bij het tegengaan van leegstand. Zij kunnen dan tijdelijk daar wonen in afwachting van andere doelgroepen.

SHS Delft maakt goed gebruik van leegstand

SHS Delft is een organisatie voor en door studenten. Zij gaan leegstand in samenwerking met gemeenten tegen. De gemeente voorziet hen van een lijst met panden die leegstaan. De organisatie neemt vervolgens contact op met de eigenaren en dat leidt geregeld tot de ontwikkeling van die panden als studentenverblijf. Zoals een flat in Delft die voor tien jaar ontwikkeld is als studentenhuysvesting.

4.6. Gebruikmaken van campusterreinen

Het ligt voor de hand en is gebruikelijk om op de terreinen van de universiteit, hogeschool of mbo-instelling studentenhuysvesting te bouwen. Sommige instellingen hebben eigen grond rondom het onderwijsgebouw, of mogelijkheden tot het optoppen van onderwijsgebouwen. In deze situaties moet goed nagedacht worden over de

verantwoordelijkheidsverdeling tussen onderwijsinstellingen en studentenhuysvesters. Grond verkopen of uitgeven in erfpacht kan altijd, maar zelf studentenhuysvesting exploiteren is voor onderwijsinstellingen wettelijk niet mogelijk. Grotere terreinen rondom universiteitsgebouwen fungeren vaak als een campus. Op deze campus komen onderwijsruimten, onderzoeksfaciliteiten en bedrijven samen in een eigen ecosysteem. Op veel campussen, zoals in Enschede, of Utrecht, is daar ook veel ruimte voor studentenhuysvesting op de campus. Dat is ook logisch en draagt bij aan de leefbaarheid van een campus en zorgt voor draagvlak in steden voor de aanwezigheid van studenten en studentenhuysvesting. Onderwijsinstellingen laten hiermee namelijk zien dat ze – binnen hun relatief beperkte mogelijkheden – ook hun rol pakken in dit vraagstuk. Niet alle campusterreinen van onderwijsinstellingen worden al goed benut voor de woonfunctie. Dat kan te maken hebben met een campusvisie die meer nadruk legt op onderzoeksfaciliteiten en het bedrijfsleven, dan op studentenhuysvesting. Het is verstandig om hier als gemeente over in gesprek te gaan met de onderwijsinstelling. Daarbij is het ook goed te beseffen dat de onderwijsinstellingen eigen keuzes maken. Campusterreinen blijven echter erg interessant om in te zetten voor studentenhuysvesting.

Campus buiten het centrum maar toch een bruisend Middelburg

Als een stad echt moet gaan bruisen, is het belangrijk dat studenten hun weg naar de stad vinden. Dat was het geval toen een dependance van de Universiteit Utrecht zich in Middelburg vestigde: het University College van de Roosevelt Academy. Hier is een campus aan de rand van de stad, maar de gemeente koos er bewust voor om geen voorzieningen aan te leggen. Zij willen dat studenten naar het stadscentrum komen om boodschappen te doen en gelegenheden te bezoeken. In Middelburg kan dat, want het is een kleine stad waarbij de campus op loopafstand van het centrum ligt. In grotere steden kan dit heel anders uitpakken. Bij Middelburg zorgde het echter voor een kruisbestuiving tussen bestaande voorzieningen en de nieuwe doelgroep studenten.

4.7. Stimuleren hospitaverhuur

Er is veel onbenutte woonruimte die potentieel geschikt is voor hospitaverhuur. Er is ook veel bereidheid voor mensen die kamers hebben leegstaan om die te verhuren, bijvoorbeeld aan een student. Deze vorm van huysvesting biedt dus veel mogelijkheden. Wanneer een student een kamer krijgt in het huis van iemand anders, zorgt dat namelijk niet alleen voor woonruimte voor de student in kwestie, maar kan het ook positieve sociale effecten hebben.

Sommige mensen die kamers verhuren, doen dat nadat hun kinderen het huis uit zijn. Zij vinden het fijn om weer meer aanspraak te hebben. Maar ook kan het internationale studenten helpen om sneller de weg te vinden in Nederland: het geeft ze vaak

een goed aanspreekpunt en kan daarmee bijdragen aan het voltooiën van de studie.

Gemeenten kunnen kamerverhuur aan studenten stimuleren, bijvoorbeeld door in gesprek te gaan met een organisatie als [Hospi Housing](#), dat hospitaverhuur faciliteert. Maar ook op het gebied van beleid kunnen zij veel zaken vastleggen, bijvoorbeeld als het gaat om vergunningsvrij woningdelen tot een bepaald aantal personen, woningsplitsen en het opstellen van een hospitaregeling.

4.8. Flexwonen

Studentenhuisvesters maakten altijd al veel gebruik van tijdelijke en verplaatsbare studentenwoningen. Daarmee waren studentenhuisvesters hun tijd ver vooruit. Op dit moment is flexwonen een thema voor alle woningzoekenden. Soms lijkt het enthousiasme bij studentenhuisvesters over flexwonen te zijn afgenomen, mogelijk ten gevolge van hun eerdere ervaringen. Flexwonen is echter op een veel hoger plan gekomen en de verplaatsbare eenheden zijn in kwaliteit en uitstraling bijna niet meer te onderscheiden van permanente woningen. Daarnaast zijn er vanuit het Rijk allerlei aantrekkelijke regelingen om deze vorm van bouw te stimuleren, bijvoorbeeld de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT). Daarnaast is er vanuit RVO een marktmeester welke vraag en aanbod (van o.a. flexwoningen die hun maximale tijd ergens gestaan hebben) bij elkaar brengt. Er lijken dus goede nieuwe mogelijkheden om dit product ook weer volop in te zetten voor studentenhuisvesting.

Flexwonen voor studenten in Breda

In juni 2025 werden er binnen het project De Stip in Breda 40 studenteneenheden opgeleverd. Hiervoor zijn in het project tien woningen gerealiseerd met in elke woning vier slaapkamers en een gezamenlijke woonkamer. In totaal hebben corporatie, de gemeente Breda en een modulair bouwer met dit project 192 tijdelijke sociale huurwoningen gerealiseerd. Verschillende doelgroepen wonen er samen, zoals reguliere

woningzoekenden, studenten, statushouders en bewoners die begeleiding krijgen bij zelfstandig wonen. Bewoners zijn geselecteerd op motivatie en een persoonlijk matchgesprek. De woningen zullen 15 jaar blijven staan.

4.9. Passende voorzieningen

Sommige gemeenten kunnen wat huiverig zijn als het gaat om studentenhuisvesting, omdat zij bang zijn dat dit voor overlast kan zorgen. Dit is mogelijk, maar vaak komt dit omdat er geen goede voorzieningen zijn of omdat er geen campuscontracten afgesloten zijn en afgestudeerden in studentenwoningen blijven wonen.

Wat voorzieningen betreft, gaat het bijvoorbeeld om goede ov- en fietsverbindingen zodat studenten zich niet gaan vervelen, maar ook voor studentenhuisvesters ligt een rol. Studentenhuisvesters hebben die rol de afgelopen jaren steeds effectiever ingevuld en laten daarmee zien hoe het goed werkt. Als complexen goed bijgehouden worden, straalt dat vaak ook positief af op de omgeving. Maar ook zorgen ze bijvoorbeeld voor fietskelders waardoor fietsen niet overal op straat komen te staan, cameragebruik in en rond de panden en zetten ze fysieke beheerders in. Maar ook relatief kleine maatregelen kunnen een groot effect hebben. Zo helpt het aanbrengen van bordjes met de naam van de verhuurder op studentenpanden al veel, omdat buurtbewoners in geval van overlast kunnen bellen.

Bij campusterreinen, zeker aan de rand van de stad, is het van belang om voor de juiste voorzieningen te zorgen als je een levendige sfeer wil creëren. Hierbij kan gedacht worden aan sportplekken, ontmoetingsruimtes en plaatsen om te studeren. Voorbeelden hiervan zijn het Utrecht Science Park en Utrecht Overvecht, met zijn wasserettes en cafés. Vooral studeerplekken moeten hierbij niet onderschat worden, want bibliotheken van universiteiten zitten vaak al overvol. Zo kunnen studenten hun vrije tijd ook goed besteden.

5. Het onderzoeken van het grondbeleid

Voordat er plannen gemaakt kunnen worden, moet duidelijk zijn van wie de grond is en welke mogelijkheden er zijn op het gebied van beleid. Voor uitgebreidere informatie over grondbeleid verwijzen we graag naar de handreiking *Vertraging woningbouw voorkomen met grondbeleid*.

5.1. Actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid is het de gemeente zelf die alle fasen van de grondexploitatie uitvoert. Dat betekent dat de gemeente verantwoordelijk is voor de aankoop van de gronden en eventuele opstallen, de sloop, het bouw- en woonrijp maken en voor de uitgifte en verkoop van bouw kavels.

In dit geval heeft de gemeente de grond in bezit en zorgt dan ook voor de bijpassende plannen: het masterplan, het stedenbouwkundig plan en het omgevingsplan. De stappen die een gemeente moet nemen bij het voeren van actief grondbeleid zijn als volgt:

1. De gronden verwerven waarvan de gemeente nog geen eigenaar is. Dit kan voor, tijdens of na de planvorming en de noodzakelijke ruimtelijke procedures. Hiervoor kan een gemeente verschillende stappen zetten, bijvoorbeeld door te onderhandelen of ruilen, of door grotere stappen te zetten zoals onteigening of een voorspreekrecht vestigen.
2. Het bouwrijp maken van de grond.
3. Het uitgeven van de grond.

Het voordeel van actief grondbeleid is dat de gemeente meer zeggenschap heeft over het gebied en dus beter kan sturen. Tegelijkertijd betekent het dat de gemeente meer risico loopt, want vaak vraagt dit om grote investeringen. Met name de mogelijkheid dat de grond minder waard wordt, speelt dan een rol. Als dat het geval is, zal de gemeente een deel van de waarde moeten afboeken.

5.2. Faciliterend grondbeleid

Als er sprake is van faciliterend grondbeleid is een gebied voor een deel in handen van een private partij of partijen. Zij voeren uit en dragen de risico's van investeringen. Maar de gemeente kan nog

steeds sturing geven en gemeentelijke randvoorwaarden voor het gebied vaststellen. Deze mix van sturing en het beperken van risico's is voor gemeenten vaak aantrekkelijk.

Als een gemeente wil sturen op het programma, ontwerp, de kwaliteit en het kostenplaatje van een gebiedsontwikkeling, is het antwoord vaak het sluiten van een anterieure overeenkomst. Hierin komen zaken te staan als:

- Hoeveel zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden er komen;
- Wanneer een woning geschikt is als studentenwoning;
- Wat de huurprijs van de studentenwoning is;
- Hoe lang de woningen studentenwoningen blijven;
- Welke doelgroepen er vallen onder studenten (mbo-studenten worden helaas nogal eens uitgesloten door ontwikkelaars/verhuurders);
- Wat voor servicekosten er in rekening gebracht mogen worden.

Vaak wordt een anterieure overeenkomst opgesteld in combinatie met het vastleggen van een omgevingsplan. Mocht het niet lukken om tot de anterieure overeenkomst te komen, dan zal de gemeente een exploitatieplan moeten maken.

5.3. Tussenvormen

Tussen actief grondbeleid en faciliterend grondbeleid zit nog een flink aantal tussenvormen. Een voorbeeld hiervan is wat 'stimulerend' of 'initiërend' grondbeleid genoemd zou kunnen worden. Hierbij is er wel grondbeleid dat een faciliterend karakter heeft, maar waarbij tegelijkertijd maatregelen genomen worden om private partijen zover te krijgen dat zij de grond op een bepaalde manier inzetten.

Als de gemeente dit op een juiste manier doet, zullen er marktpartijen geïnteresseerd raken. De gemeente kan deze partijen uitnodigen om met goede ideeën te komen. Na het gesprek met de marktpartijen kan de gemeente verder beleid afstemmen op de wensen van de marktpartijen, zodat het project het beste van de grond komt.

Nijmegen pakt opgave studentenhuisvesting effectief aan

Nijmegen komt zo'n 2.500 studentenwoningen tekort, blijkt uit het Landelijk Actieplan Studentenhuysvesting (LAS). De gemeente maakte afspraken met woningcorporatie Stichting Studenten Huysvesting Nijmegen (SSH&), om dit tekort te verminderen. Zij bouwt tot en met 2030 ongeveer 1.200 studentenwooneenheden. De markt moet de overige woningen verzorgen. Wethouder Noël Vergunst is verantwoordelijk voor de portefeuille stedelijke ontwikkeling en grondbeleid. Hij vertelt over de successen en uitdagingen van deze opgave.

De mogelijkheden van grondbeleid

“Een paar jaar geleden maakten we samen met SSH& een plan van aanpak”, begint Vergunst. “Nijmegen voert een actief grondbeleid: we bezitten veel gronden en verwerven ze wanneer nodig. Voor de studentenhuysvesting maakten we een inventarisatie. Op basis daarvan liepen we locaties langs en sloten we koopovereenkomsten. En van interessante gronden die we niet bezitten, wijzigen we bijvoorbeeld het bestemmingsplan.”

Er zijn meerdere manieren om partijen als SSH& aan te trekken met behulp van grondbeleid, volgens Vergunst. “We maakten prijsafspraken met corporaties. Daardoor blijven woningen betaalbaar. Daarnaast schrijven we tenders uit voor stukken grond die we bezitten. Als we een divers programma willen, nemen we als eis op dat er een x-aantal woningen moet komen voor verschillende doelgroepen, waaronder studenten. Dat is aantrekkelijk voor een gemeente die bezig is met gebiedsontwikkeling.”

Bij gebiedsontwikkeling is het handig om soms met kennisinstellingen te praten. “Weinig studenten wonen nu op de campus in Nijmegen. We kunnen daar in samenwerking met de kennisinstelling meer woonruimte creëren en doen dat ook. Daarnaast zijn locaties bij OV-knooppunten interessant én vaak al aangewezen als grootschalige woningbouwgebieden. Voor al deze gebieden is het belangrijk om goed te plannen en afspraken te maken.”

Met plannen en afspraken sta je sterk

Plannen en afspraken maken komt vaker naar voren in Vergunsts betoog. “Het kan helpen als je aan de ‘voorkant’ goede afspraken maakt. Bijvoorbeeld in discussies met de gemeenteraad en andere partijen, zoals omwonenden. Wij waren heel helder en schetsten de locaties. Daarnaast laten de cijfers uit de Landelijke Monitor Studentenhuysvesting de noodzaak zien. Als de gemeenteraad vervolgens ‘nee’ zegt tegen een locatie, kun je direct vragen: ‘Komen jullie met een alternatief?’ Als je weet waar je over praat, krijg je mensen sneller mee.”

Die woningen van woningcorporaties zijn hard nodig, zeker omdat particuliere verhuur minder goed loopt. “Vroeger kon je makkelijk verkameren. Maar toen er klachten kwamen over de leefbaarheid, zijn regels strikter geworden”, legt Vergunst uit. “Daarbovenop zijn de fiscale regels veranderd waardoor particulier verhuren minder interessant is. Er komen meer studio's, maar die zijn relatief duur en dus minder geschikt voor studenten die vaak een beperkter budget hebben. En juist onzelfstandige eenheden zijn belangrijk. Die hebben ontmoetingsruimtes en gaan eenzaamheid tegen.”

Waardevolle samenwerkingen

Wanneer knelpunten naar voren komen, is er niet direct een oplossing, maar volgens Vergunst kan een overleg studentenhuysvesting helpen. “Hierin zitten onderwijsinstellingen, studentenvertegenwoordigers, corporaties en particuliere verhuurders en de gemeente. Problemen bespreekbaar maken is het begin van de oplossing. Een paar jaar geleden spraken we over de discussie rond het weigeren van internationale studenten. Dan praat je gezamenlijk over wat wel en niet toelaatbaar is en vorm je een eenheid. Ook zorgden we samen voor een klachtenmeldpunt.”

“Waardevolle partners zijn belangrijk. Op allerlei gebieden. Zoals ik al aangaf is SSH& een belangrijke partij. Ze zijn actief en zorgen voor goed woningbeheer. Daarmee blijven incidenten beperkt.” Ook andersoortige samenwerkingsverbanden benoemt Vergunst. “We hebben een regionale samenwerking, van achttien gemeenten, in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. In recente gesprekken merk ik dat kleinere gemeenten openstaan voor studentenhuysvesting. Helaas lopen studenten er niet warm voor. Die willen liever in het centrum van Nijmegen wonen of nabij de campus.”

Een laatste initiatief dat Vergunst noemt is het Netwerk Kennisstedes Nederland. “Daarin wisselen we ervaringen en kennis uit. Daarnaast kun je via het netwerk contact leggen met bijvoorbeeld het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties of de koepels van Nederlandse universiteiten en hogescholen. Hierdoor krijg je soms meer voor elkaar.”

Dit is een publicatie van:

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
Graadt van Roggenweg 200 | 3531 AH Utrecht
Postbus 8242 | 3503 RE Utrecht
T +31 (0) 88 042 42 42

Deze publicatie is tot stand gekomen in opdracht van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

© Rijksdienst voor Ondernemend Nederland | december 2025
Publicatienummer: 25410506

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) stimuleert duurzaam, agrarisch, innovatief en internationaal ondernemen. Met subsidies, het vinden van zakenpartners, kennis en het voldoen aan wet- en regelgeving. RVO werkt in opdracht van ministeries en de Europese Unie.

RVO is een onderdeel van het ministerie van Economische Zaken.