

**Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties**

Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

**Datum:** 13 augustus 2021

**Onderwerp:** Reactie op internetconsultatie over de Regeling specifieke uitkering voor huisvesting aandachtsgroepen 2021

L.S.

Met interesse heeft de brancheorganisatie van sociale studentenhuisvesters Kences kennisgenomen over de Regeling specifieke uitkering voor huisvesting aandachtsgroepen 2021.

Kences is blij te zien dat het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties met deze regeling opvolging aan een aanbeveling uit het rapport van de interbestuurlijke werkgroep huisvesting aandachtsgroepen.

Vanuit het welzijnsperspectief van de student woont de student het liefst in een onzelfstandige woning. Zoals bekend zijn juist deze onzelfstandige woningen bijzonder onrendabel voor corporaties om nieuw te bouwen. Daarom kan deze regeling het verschil maken voor studentenhuisvesting in Nederland.

Studentenhuisvesting is noodzakelijk voor de student die van ver komt om deel te kunnen nemen aan het hoger onderwijs. Daarom heeft het oplossen van het tekort aan studentenhuisvesting hoge prioriteit.

***Enkele opmerkingen***

De stimuleringsregeling zoals die nu voorligt maakt het voor de Kences aangesloten corporaties beter mogelijk om nieuwe studentenhuisvesting toe te voegen. Echter, zoals bekend is nieuwbouw van onzelfstandige studentenhuisvesting per definitie onrendabel.<sup>1</sup> Kences ziet mogelijkheden om de regeling te verbeteren waardoor deze nog meer effect zal hebben:

- Een bedrag van €5.000 per woning is een goede start, maar voor onzelfstandige studentenwoningen is dit onvoldoende om een nieuwbouwproject haalbaar te maken. Onzelfstandige woningen hebben een hoger negatief rendement dan zelfstandige woningen door de afwezigheid van huurtoeslag en het ongunstige huurprijzen op basis van het WWS. **Kences pleit daarom voor differentiatie in de subsidiebedragen namelijk € 5.000 voor zelfstandige woonruimten en € 10.000 voor onzelfstandige woningen.**
- De regeling is gemaximeerd op €1.000.000 per gemeente, indien het huidige subsidiebedrag per woning wordt aangehouden. Dit betekent dat maximaal 200 woningen per gemeente kunnen worden gesubsidieerd. Omdat studentencomplexen vaak uit meer dan 200 wooneenheden bestaan, is het niet mogelijk om complexgewijs nieuwe studentenwoningen aan de voorraad toe te voegen. Dat is een gemiste kans omdat met het realiseren van studentencomplexen in één keer veel woningen worden toegevoegd aan de totale woningvoorraad. **Studentencomplexen kunnen alsnog worden gerealiseerd als het maximale bedrag per gemeente wordt losgelaten en het totale bedrag wordt verdeeld op basis van het aantal passende aanvragen per gemeente.**

---

<sup>1</sup> RIGO (2019) Onzelfstandige kamerverhuur: Onderzoek naar beleidsopties om het aanbod te vergroten.

- Er is sprake van een korte invoerings- en indieningstermijn in combinatie met het first serve-criterium. Hierdoor krijgen gemeenten onvoldoende tijd om een goede selectie van projecten te maken. Er kunnen van 29 oktober tot 12 november aanvragen worden ingediend. Omdat de consultatie voor deze regeling tot 13 augustus loopt, wordt echter de regeling enkele weken voor de indieningsdatum gepubliceerd. In deze korte tijd moeten gemeenten inventariseren welke projecten voor deze regeling in aanmerking komen, een selectie maken en de aanvraag samen met de woningcorporatie opstellen. Hierdoor zal de uitkering vooral ten goede komen aan de al 'zekere' projecten. Dit zijn vaak de projecten die al min of meer haalbaar zijn. Juist de projecten die gebaat zijn bij deze regeling vallen hiermee buiten de boot. **Kences roept het ministerie daarom op het first serve-criterium te laten vallen. Daarnaast vragen wij de indieningstermijn maximaal te verlengen. Hierdoor komen juist de projecten waarvoor deze regeling is bedoeld vaker in aanmerking voor de subsidie.**

***Juridisch-technisch: reikwijdte onduidelijk***

De huidige tekst van art. 2 lid 1 van de conceptregeling roept onduidelijkheid op over de reikwijdte van de regeling. Deze bepaling lijkt te impliceren dat de minister op basis van deze regeling alleen een uitkering kan verstrekken indien de activiteit tot doel heeft om betaalbare woonruimte of verblijfsruimten voor arbeidsmigranten te realiseren. Dit terwijl de titel van de regeling aan lijkt te geven dat deze regeling bestemd is voor huisvesting van alle aandachtsgroepen en niet enkel arbeidsmigranten.

Art. 2 lid 1 luidt immers: "De minister kan op aanvraag van een college een specifieke uitkering verstrekken aan een gemeente voor een project: dat tot doel heeft het realiseren van betaalbare woonruimten of verblijfsruimten voor arbeidsmigranten die geheel of gedeeltelijk voor aandachtsgroepen bestemd zijn gedurende ten minste tien jaar navoltooiing; (...)". In deze bepaling zijn drie cumulatieve voorwaarden te onderscheiden waarvan één is "[een project] dat tot doel heeft het realiseren van betaalbare woonruimten of verblijfsruimten voor arbeidsmigranten." **Kences vraagt deze bepaling aan te passen zodat duidelijk is dat huisvesting voor alle aandachtsgroepen onder de reikwijdte van de regeling valt.**

Mocht u nog vragen hebben of behoefte aan een verdere toelichting, dan kan u contact opnemen met Jos Bakker ([jos.bakker@kences.nl](mailto:jos.bakker@kences.nl) of 088 730 45 34).

Hoogachtend,

**Ir Jolan de Bie**  
Directeur