

## Zienswijze op Modernisering WWSO

25 juli 2023

### Modernisering van het WWSO als middel om de woon- en leefsituatie van studenten en starters te verbeteren

#### Oproep aan demissionair minister De Jonge

##### Introductie

*HousingAnywhere werd opgericht in 2009 en is Europa's grootste verhuurplatform voor middellange- tot lange termijn huurwoningen. We zijn een Nederlands bedrijf met ons hoofdkantoor in Rotterdam en meer dan 260 mensen in dienst. We hebben een meerderheidsbelang in Studapart (Frankrijk) en zijn eigenaar van Kamernet. HousingAnywhere is momenteel actief in de grote steden van zeventien Europese landen en we zijn marktleider in Nederland. Met Kamernet bezitten wij een van de grootste verhuurplatformen van Nederland en helpen we elk jaar honderdduizend mensen tussen de 18 en 35 jaar bij het vinden van een kamer, studio, of woning. We koppelen jonge woningzoekenden aan aanbieders van woonruimte, voornamelijk van particuliere vastgoedeigenaren en institutionele vastgoedbeleggers. HousingAnywhere is geen makelaar, aanbieder, bemiddelaar of verhuurder van de woningen, maar een onafhankelijke online marktplaats waar vraag en aanbod elkaar vinden.*

##### Aanleiding

Zowel op nationaal als lokaal niveau heeft de overheid plannen om de huurwoningmarkt te reguleren. Wij maken ons ernstige zorgen over de gevolgen van het scala aan voorgestelde maatregelen voor de Nederlandse woningmarkt en met name voor jonge professionals en studenten. Let wel: we zijn blij met de modernisering van het WWSO, want het stelsel is op veel punten achterhaald. De herziening is relevant met het oog op het functioneren van de woningmarkt in zijn geheel en als reactie op de huidige problemen op de huurwoningmarkt. Maar leiden de voorgestelde wijzigingen in hun huidige vorm zonder meer tot een oplossing van deze problemen? Wij vrezen van niet en we denken dat het nuttig is om onze zorgen kenbaar te maken aan de minister: we beschikken immers over veel waardevolle en relevante data afkomstig van onze stakeholders, waaronder jonge woningzoekenden, particuliere verhuurders en grote studentenhuysvesters. We willen op basis van onze inzichten een aantal suggesties doen die het WWSO meer slagkracht geven en beter aansluiten bij zowel het beoogde doel als de maatschappelijke behoefte.

##### Wat wij verwachten van de modernisering van het WWSO in de huidige vorm

Wij maken ons ernstige zorgen over een aantal punten in de voorgestelde wijzigingen van het WWSO. Zo vrezen wij dat de mogelijk hogere huurprijzen en het feit dat huursubsidie enkel beschikbaar zal zijn voor studio's, de nieuwbouw van studio's in plaats van kamers (nog verder) zal stimuleren. Wij vragen ons sterk af of dit wenselijk is. Wij menen - en veel onderzoeken onderschrijven dit - dat deze ongelijke behandeling en waardering van studio's versus kamers negatieve gevolgen heeft voor de betaalbaarheid van wonen en niet aansluit bij de veranderingen in woonvoorkeuren van de jongere generaties. Verder zien wij niet hoe de voorgestelde wijzigingen studentenhuysvesters de ruimte geven om beter aan te sluiten bij de woonwensen van studenten. De sector is in het afgelopen decennium aanzienlijk veranderd, gedreven door een groeiende vraag naar nieuwe woonvormen die beter aansluiten bij de hedendaagse student. De voorgestelde herziening van het WWSO lijkt deze nieuwe vormen van studentenhuysvesting niet te omarmen, maar juist te beperken. Dit terwijl we in het buitenland juist zien dat deze nieuwe woonvormen een oplossing bieden om het tekort aan studentenwoningen tegen te gaan. In Nederland sluiten we met onze regelgeving deze woonvormen uit, waardoor het ontbreekt aan een gelijk speelveld voor de verschillende woonvoorzieningen. Vervolgens en aanverwant, willen wij u ook wijzen op de rol van bestaande- en toekomstige huurregulering en hun impact op particuliere kamerverhuur. Zo zorgt de mogelijkheid voor gemeenten om de regels rondom kamerverhuurvergunningen te wijzigen en aan te passen voor extra onzekerheid en lasten voor verhuurders. Dit zal een negatieve invloed hebben op de ontwikkeling van het huurwoningaanbod voor studenten en starters.

##### Jonge mensen vragen naar nieuwe woonvormen, maar regelgeving blijft achter

Studentenhuysvesting is bij uitstek een vorm van 'shared living'. Het delen van voorzieningen en het denken in gemeenschappen resulteert steeds vaker in innovatieve woonvormen. Dit zijn flexibele en goed realiseerbare oplossingen die kunnen helpen om het aanhoudende en historische tekort aan studentenhuysvesting in Nederland tegen te gaan. Denk bijvoorbeeld aan het transformeren van kantoorgebouwen tot studentenhuysvesting met centrale voorzieningen. Dat dit soort woningen goed aansluit bij de voorkeuren van de jongere generatie, is terug te zien in de grotere vraag naar kamers vergeleken met studio's of appartementen<sup>1</sup>. Desondanks is het aandeel studenten dat in niet-zelfstandige woonruimten woont de afgelopen acht jaar gedaald van 58% naar 52%, terwijl het aandeel studenten in een studio juist steeg van 12% naar 23%<sup>2</sup>. Is dit erg verrassend? Misschien niet als we de situatie van particuliere verhuurders en hun vermogen om te verhuren bekijken.

De helft van alle studenten huurt op dit moment van een particuliere verhuurder<sup>3</sup>. Particuliere verhuurders vervullen dus een spilfunctie bij het faciliteren van woonruimte voor studenten (en starters) in Nederland. Maar omdat deze verhuurders veel onzekerheid ervaren, zien we het huuraanbod in alle (middel-)grote steden in snel tempo afnemen - ook op onze platformen<sup>4</sup>. Particuliere verhuurders willen zich aan de regels houden, maar binnen regelgeving blijven die voortdurend aan verandering

<sup>1</sup> Tussen juni 2022-23 zocht 57% naar kamers, 16% studio's, 25% naar appartementen en 2% naar anti-kraak. Bron: interne gegevens Kamernet.

<sup>2</sup> Bron: Kamers dragen bij aan welzijn student (22 juni 2023), <https://www.kences.nl/nieuws/welzijn/>

<sup>3</sup> Bron: jaarlijkse Landelijke monitor studentenhuysvesting 2022, <https://www.kences.nl/lms/>

<sup>4</sup> Als 2019 100% aanbod is, dan zit het huidige gepubliceerde aanbod in 2022 op 61% (40%). Bron: interne gegevens Kamernet (HousingAnywhere).

onderhevig is, blijkt moeilijk. De bredere debatten over het wijzigen van de huurwetgeving op nationaal niveau, ontmoedigen particuliere verhuurders kamers te verhuren. Tegelijkertijd zien we op lokaal niveau dat veel gemeenten maatregelen opleggen aan vastgoedbeleggers en particuliere verhuurders met het doel het aanbod van (koop)starterswoningen te vergroten. Denk bijvoorbeeld aan de introductie van opkoopbescherming, zelfbewoningsplicht, de vermindering van het maximaal aantal personen dat in één woning mag wonen en andere zogenoemde 'anti-speculatiemaatregelen'. Meer dan de helft van alle gemeenten is hiermee bezig<sup>5</sup>. Ook deze maatregelen hebben een negatief effect op het huuraanbod op de gehele woningmarkt. De maatregelen stimuleren verhuurders niet om te verhuren en ze zetten vastgoedbeleggers niet aan om te investeren om zo de beschikbare voorraad op de woningmarkt te vergroten. Integendeel. We zien zelfs dat veel verhuurders hun bezittingen proberen te verkopen<sup>6</sup>. Ook in onze dagelijkse praktijk merken we de onrust: we krijgen veel bezorgde vragen van verhuurders over de mogelijke wijzigingen van regels op lokaal niveau.

Aan de vraagzijde van het huurstelsel is het huidige systeem gedateerd omdat een groot deel van de studentenpopulatie middels de huurtoeslag financieel gestimuleerd wordt om te kiezen voor studio's of zelfstandige wooneenheden. Een dergelijke financiële ondersteuning bestaat niet voor kamers, terwijl studenten vanwege sociale contacten en persoonlijke ontwikkeling graag in gemeenschappen met anderen willen wonen. Dit gaat verder dan huisvesting alleen: ook aandacht voor studentenwelzijn is hard nodig. Uit onderzoek van het RIVM<sup>7</sup> blijkt dat 51% van de Nederlandse studenten psychische klachten ervaart, waarvan 23% ernstig. Een analyse van ABF<sup>8</sup> toont aan dat een goede band met huisgenoten een positief effect heeft op het welzijn van studenten. Studenten lijken dus baat te hebben bij het wonen op kamers. Dat is ook terug te zien in de grotere vraag naar kamers op onze platformen<sup>9</sup>. Indien een kleinere kamer, en soms zelfs een gedeelde kamer (heel gebruikelijk in Spanje en Italië onder eerstejaars studenten), goedkoper is dan een studio en meer sociale contacten oplevert, dan is er niet alleen sprake van een duidelijke keuze voor de student als woonconsument maar ook van maatschappelijk wenselijke woonvormen die efficiënter en goedkoper zijn om te bouwen en onderhouden.

Helaas is er momenteel een stevige krimp in zowel de commerciële als de particuliere kamermarkt. Vooral de traditionele studentenkamer verdwijnt<sup>10</sup>. Daardoor is de verhouding tussen kamers en studio's inmiddels nog verder uit balans geraakt dan al het geval was. Binnen de huidige huurwetgeving worden er door de meeste grotere particuliere studentenhuisvesters voornamelijk zelfstandige studio's gebouwd, terwijl nieuwe varianten van semi-zelfstandige kamers en zogeheten clusterflats dominant zijn in nieuwbouwprojecten in andere Europese landen. De modernisering van het WWSO voorziet niet in een stelsel dat het ontwikkelen en verhuren van deze (nieuwe) varianten aanmoedigt. HousingAnywhere doet dan ook de aanbeveling dat wordt onderzocht hoe we nieuwe woonvarianten kunnen inpassen in het WWSO, zodat deze varianten onderdeel kunnen zijn van het oplossen van het tekort aan studentenhuisvesting.

### **Grote zorgen om de positie studenten en young professionals**

We voorzien dat de stortvloed aan regelgeving (o.a. Wet Betaalbare Huur) in combinatie met sterk gestegen overdrachtsbelasting en fiscale maatregelen (Box 3) tot een enorme afname van het aanbod van huurwoningen in de vrije sector zal leiden, terwijl de vraag alleen maar toeneemt. Dit zal ook tot gevolg hebben dat de huurprijzen verder zullen blijven stijgen. Er is *geen* sprake van een 'level playing field' (kamers versus studio's en appartementen), noch aan de aanbod- noch aan de vraagzijde. Grotere particuliere studentenhuisvesters (exploitanten en investeerders) worden door huursubsidies voor studio's en het WWSO gestimuleerd om grotere en duurdere woningen te ontwikkelen met weinig sociale services en weinig gemeenschappelijk voorzieningen omdat deze niet 'gewaardeerd' worden door het WWSO, terwijl het bij nieuwe vormen van studentenhuisvesting juist steeds meer om deze diensten en voorzieningen gaat en steeds minder om de vierkante meters. Wij vernemen van vele particuliere en kleinschalige verhuurders dat zij niet alleen uitdagingen zien in het WWSO-puntenstelsel, maar ook in de lokale regelgeving die hun mogelijkheden voor kamerverhuur beperkt en regelmatig wijzigt. Bovendien opereren ze niet op een 'level playing field', aangezien kamers niet in aanmerking komen voor subsidie. De gevolgen laten zich raden.

HousingAnywhere wil voorkomen dat jongeren tot hun 35ste bij hun ouders moeten blijven wonen, zoals in bijvoorbeeld Rome vaak het geval is<sup>11</sup>. De woningmarkt voor studenten en jongeren zou de nieuwe manieren van wonen, werken en studeren van deze generatie moeten omarmen. De vraag naar vastgoed en de manier waarop we willen wonen verandert<sup>12</sup> en private en publieke stakeholders zullen nauwer moeten gaan samenwerken om innovatie te stimuleren en talent aan te trekken en vast te houden<sup>13</sup>. De voorgestelde modernisering van het WWSO schiet tekort om tegemoet te komen aan demografische en sociaal-psychologische behoeften.

### **Het probleem samengevat**

Als het verwachte aanbod van huurwoningen - vooral kamers - afneemt of in ieder geval niet groeit, terwijl grote aanbieders studio's blijven bouwen in plaats van kamers, dan komen studenten en young professionals in de problemen en is er steeds

<sup>5</sup> <https://www.capitalvalue.nl/nieuws/praktisch-alle-grote-gemeenten-hebben-regels-voor-middenhuur-bij-nieuwbouw>

<sup>6</sup> <https://fd.nl/bedrijfsleven/1471359/particuliere-beleggers-gooien-huizen-in-de-verkoop-vanwege-plan-huurplafond-jwc3carqbcIX/>  
<https://nos.nl/artikel/2478804-tekort-huurhuizen-vrije-sector-stijgt-snel-maar-kabinet-wil-koers-niet-wijzigen/>  
<https://vastgoedjournaal.nl/news/60229/verkopen-of-verbouwen-vanwege-de-huurregulering-deze-beleggers-hebben-hun-keuze-gemaakt>

<sup>7</sup> <https://www.rivm.nl/publicaties/monitor-mentale-gezondheid-en-middelengebruik-studenten-deelrapport-I>

<sup>8</sup> Bron: ABF research op basis van de Kences Landelijke monitor studentenhuisvesting 2022,  
<https://abfresearch.nl/publicaties/landelijke-monitor-studentenhuisvesting-2022/>

<sup>9</sup> Tussen juni 2022-23 zocht 57% naar kamers, 16% studio's, 25% naar appartementen en 2% anti-kraak. Bron: interne gegevens Kamernet.

<sup>10</sup> <https://www.ad.nl/binnenland/nijpend-tekort-aan-studentenkamers-brengt-concurrentiepositie-nederland-in-gevaar~ac2ebd18/>

<sup>11</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2018/46/jongeren-nederland-en-eu-wonen-vaker-bij-ouders>

<sup>12</sup> <https://www.savills.com/impacts/social-change/global-demographic-shifts-what-are-the-implications-for-real-estate.html>

<sup>13</sup> <https://www.savills.com/impacts/cities/real-estate-affordability-challenges-and-solutions.html>

minder perspectief voor deze groep woningzoekenden. Daarnaast zullen met name onzelfstandige huurwoningen in het kamersegment door huurregulering en fiscale maatregelen steeds minder worden gebouwd en aangeboden, terwijl hier veel vraag naar is van young professionals en studenten. Er is nu al sprake van een historische schaarste aan woningen voor deze doelgroep en de situatie lijkt steeds schrijnender te worden<sup>14</sup>.

Wanneer er onvoldoende aanbod van dit soort huurwoningen blijft bestaan, komt een hele generatie jongeren 'stil' te staan in hun woon- en werkcarrière. Veel jongeren hebben vaak nog geen idee waar ze de komende jaren gaan werken, studeren, stage gaan lopen en willen wonen. Zij willen nog geen huis kopen en komen vaak ook niet voor sociale huur in aanmerking. Ze zijn daarom afhankelijk van huurwoningen, kamers en woningdelen. Bovendien kunnen starters ook geen huis kopen, omdat zij vaker een laag inkomen en tijdelijke of flexibele arbeidscontracten hebben, wat het lastiger maakt een hypotheek te krijgen. Jongeren (en anderen) zijn gebaat bij de flexibiliteit die de huurmarkt biedt. Wij voorzien dat het tekort aan huurwoningen niet alleen vele studenten en young professionals in moeilijke persoonlijke en psychologische omstandigheden gaat brengen<sup>15</sup>, uiteindelijk zal het ook onze economie schaden omdat we jong talent niet weten te behouden en geen talent vanuit het buitenland aantrekken<sup>16</sup>.

### **Onze dringende oproep**

In het licht van deze context doen wij de dringende oproep om facetten van de modernisering van het WWSO te heroverwegen. Wij verwachten dat de invoering van de nieuwe regelgeving, gecombineerd met de steeds veranderende regels op gemeentelijk niveau, desastreus kan zijn voor onze studentenwoningmarkt en starters die huren. We roepen u op na te denken over maatregelen die verhuurders aan boord houden voor kamerverhuur door hen zekerheid te geven met duidelijke juridische kaders. Het lijkt ons nuttig zowel kleine als grotere actoren beter in staat te stellen te investeren in de uitbreiding van het studentenhuisvestingsaanbod. Dit aanbod dient in overeenstemming te zijn met de sociale en psychologische eisen en behoeften van de huidige generatie én hun financiële middelen. Deze investeringen kunnen hand in hand gaan met goed verhuurderschap, een eerlijke prijsstelling van de te verhuren woning en een 'level playing field'. Het is aan onze bewindslieden om particuliere verhuurders en beleggers te motiveren te gaan bouwen en zo de beschikbare voorraad huurwoningen te vergroten en te verduurzamen. Het is goed te bedenken dat Nederland, met een vrije huursector die slechts 8% van het totale woningaanbod uitmaakt, sowieso al zéér mager bedeed is vergeleken met de rest van Europa. Andere Europese landen kennen een aanzienlijk grotere en stabielere vrije huursector. En dat woningaanbod dreigt nu nog verder te krimpen.

### **Aanbevelingen**

We nodigen het ministerie uit de volgende suggesties in overweging te nemen:

1. Het heroverwegen van de regels om punten toe te wijzen voor extra buitenruimtes. Moedig in plaats daarvan lokale overheden/universiteiten aan om aan bredere stedelijke ontwikkeling en leefbaarheid te werken, bijvoorbeeld door het instellen van stimuli voor gemeenten om te investeren in geschikte infrastructuur, aangezien dit op termijn een upgrade kan betekenen voor de (reputatie van een) grootstedelijk universiteitsgebied als talent- en kennishub.
2. Fiscaal voordeel voor verhuurders bij verhuur aan studenten (denk bijvoorbeeld aan compensatie voor lagere huur) en/of een woonbeurs voor studenten die op kamers wonen (inclusief kamers van particuliere verhuurders).
3. Het heroverwegen van de regels voor puntentoekenning met het oog op het stimuleren van de ontwikkeling en verhuur van nieuwe woonvormen zoals we die in andere Europese landen zien; geef bijvoorbeeld extra punten voor privé sanitair middelen een ensuite-opstelling, in plaats van uit te gaan van gedeeld sanitair in het WWSO.
4. Fiscale maatregelen die investeringen in studentenhuisvesting in nieuw of bestaand vastgoed aanmoedigen, zoals fiscaal voordeel voor nieuwbouw met een minimumpercentage studentenhuisvesting, (extra) belastingvoordeel bij een minimumpercentage kamers met gedeelde faciliteiten en/of stimuli voor studentenhuisvesters om te bouwen in tier-2/-3 steden.
5. Een landelijke regelgeving voor kamerverhuur in plaats van lokale regels, om fragmentatie van regelgeving te voorkomen en rechtszekerheid te bieden. Denk bijvoorbeeld aan huurvergunningen die meer mensen per kamer of per pand toestaan voor specifieke doelgroepen.

Wij denken graag mee over hoe we een betere en duurzame woon- en leefsituatie voor studenten en starters kunnen creëren en zijn bereid om potentiële oplossingen te bespreken. Met onze jaarlijkse *Kamernetrapportage*<sup>17</sup> en de *International Rent Index*<sup>18</sup> die wij elk kwartaal publiceren, kunnen wij nuttige objectieve inzichten en ontwikkelingen delen en duiden.

Hoogachtend,

Djordy Seelmann - HousingAnywhere CEO

---

<sup>14</sup> 'Landelijk tekort studentenwoningen met 20 procent gestegen naar 26.500'. Bron: jaarlijkse Landelijke monitor studentenhuisvesting 2022, <https://www.kences.nl/lms/>

<sup>15</sup> Bron: Kamers dragen bij aan welzijn student (22 juni 2023), <https://www.kences.nl/nieuws/welzijn/>

<sup>16</sup> Drie Economic Boards in de provincie Zuid-Holland geven bv. aan dat de realiteit is dat Nederland niet zonder internationaal talent en dito kenniswerkers kán. <https://krant.ad.nl/titles/algemeendagblad/7921/publications/34823/articles/1782386/39/1>

<sup>17</sup> [kn-reportage-202301-web.pdf](https://www.kamernet.nl/kn-reportage-202301-web.pdf) (kamernet.nl)

<sup>18</sup> <https://housinganywhere.com/rent-index-by-city>