

# Delfts Overleg BewonersBelangenverenigingen

## Reactie Delfts Overleg BewonersBelangenverenigingen op motie "Nu ingrijpen op woningtekort voor jongeren en studenten"

### Samenvatting

Het Delfts Overleg BewonersBelangenverenigingen (DOBB) reageert op de motie van STIP ChristenUnie VOLT SP PvdA/GL "Nu ingrijpen op woningtekort voor jongeren en studenten" van 17 oktober 2024. De motie pleit voor snelle actie voor meer woonruimte voor studenten en jongeren. Vanuit het DOBB is met belangstelling kennisgenomen van deze motie: het voorstel raakt alle inwoners van Delft, huidige en toekomstige. Zoals het woonbeleid samen met de stad is gemaakt, zien wij dat ook graag voor mogelijke aanscherping of bijsturing van het woonbeleid en de uitvoering ervan: betrek inwoners van Delft hierbij.

Bewonersorganisaties kunnen en willen hierbij een rol spelen. We pleiten voor een gedegen analyse van de woningnood onder studenten en jongeren en steunen de wens voor een concreet actieplan voor de versnelling van de bouw van en transformatie tot studentenwoningen en het verkennen van mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting. Wij zijn voorstander van bouwen op de campus om de afhankelijkheid van de (particuliere beleggers)markt te verminderen; daarnaast zien wij transformatie van bestaande (bedrijfs)gebouwen als één van de oplossingsrichtingen. We zien de noodzaak tot versnelling overigens niet alleen bij woningen voor jongeren en studenten, maar ook bij andere doelgroepen in het woonbeleid zoals senioren.

Nadrukkelijk merken wij op dat het voor alle doelgroepen erg moeilijk is om aan een passende woning in Delft te komen. Dit geldt zowel voor senioren als gezinnen, jongeren of studenten. Het bevoordelen van een specifieke groep ten opzichte van andere groepen, kan ten koste gaan van andere woningzoekenden.

Bij het meer benutten van de bestaande woonvoorraad voor studenten en jongeren plaatsen wij kanttekeningen. Woningvorming (verkamering, splitsing) kan leiden tot negatieve effecten op de leefbaarheid en effecten zoals hogere huren en kortdurende verhuur.

Bewonersorganisaties maken zich zorgen over deze negatieve effecten en benadrukken dat vergaande marktwerking heeft geleid tot een verslechtering van de situatie voor bewoners. De invoering van goede regelgeving en betere toewijzing van kamers voor studenten wordt door ons voorgesteld, evenals verbetering van het systeem voor bemiddeling en toewijzing van huisvesting<sup>1</sup>. Versoepeling van de regels voor verkamering wijzen we af.

---

<sup>1</sup> Een voorbeeld is Kotwijs ([kotwijs.be](https://www.kotwijs.be)): de studentenkamer-databank van KU Leuven. Het platform biedt een uitgebreide lijst van beschikbare studentenkamers, studio's en appartementen; verhuurders kunnen hun ruimte eenvoudig registreren en beheren via het platform. Ze moeten voldoen aan bepaalde criteria om hun aanbod op Kotwijs te plaatsen en kunnen een Kotlabel krijgen als ze voldoen aan de normen voor woonkwaliteit en brandveiligheid. Kotwijs biedt gratis bemiddeling in huurgeschillen tussen verhuurders en huurders.

### **Analyse en informatie, uitvoering concreet maken**

De motie roept op tot een actieplan vóór maart 2025. Wij zien de Woonvisie 2023-2028 als beleid waarvoor met de motie (een aanscherping van de) uitvoering wordt gevraagd (uitvoeringsagenda wonen). Naast inbreng bij het plan door meer partijen (zoals bewonersorganisaties) zien wij daarbij graag een **nadere analyse c.q. kwantitatieve onderbouwing van de problematiek** zoals benoemd in de motie.

Het is duidelijk dat het niet makkelijk is om een kamer te vinden voor Delftse studenten. We weten echter ook dat de wachttijden voor andere groepen bewoners, zoals ouderen en starters, nog langer zijn. **Het delen van beschikbare informatie hierover is noodzakelijk om een goede discussie te kunnen voeren.**

Een concreet plan met tijdpad om de 3.500 permanente studentenwoningen te versnellen en eventueel uit te breiden, in samenspraak met DUWO en de TU lijkt ons een goed idee.

### **Bouwen op de campus**

De motie bepleit een concreet plan voor (extra) tijdelijke huisvesting, voor studenten en jongeren in Delft en in gemeenten rondom Delft. Tijdelijke huisvesting is een mooie tussenoplossing, maar er lijken momenteel geen concrete locaties of panden in beeld. Door BenW is opgemerkt dat dit een vast onderwerp is in het gesprek in het bestuurlijk overleg met de TU Delft en DUWO en binnen de gemeente (stedelijk programmeren).

Voor zowel permanente als tijdelijke huisvesting moet er wat ons betreft **een grootschalige studentencampus** gebouwd worden waar een groot aantal studenten zich kan settelen. De sleutel hiervoor is in handen van TU, woningcorporaties zoals DUWO en gemeente. Bouwen op de campus levert niet alleen de gewenste toename van het aantal studentenkamers op, het maakt studentenhuisvesting ook minder afhankelijk van de grillen van de markt en het wordt levendig op de campus.

Naast nieuwbouw kan **transformatie en optoppen** van bestaande (bedrijfs)gebouwen een goede oplossing bieden op korte termijn.

### **Bestaande woningvoorraad meer benutten voor studenten en jongeren**

De motie vraagt ook om mogelijkheden om meer woonruimte voor studenten en jongeren vrij te maken in de bestaande voorraad waaronder via hospitaerverhuur en woningdelen, ondersteund door een doelgerichte campagne, en/of het verruimen van de hospitairegeling. Op dit punt leven bij bewonersorganisaties de meeste zorgen: in 2017 is bewust gemeentelijk beleid ingezet om verkamering van woningen verder te voorkomen, en aanbod voor overige woningzoekenden beschikbaar te houden omdat de leefbaarheid in buurten te lijden had (en nog heeft) van verkamering<sup>2</sup>. Naast toenemende woonoverlast en verloedering van het straatbeeld is de sociale en economische cohesie aangetast. Wij willen ervoor waken dat de leefbaarheid door versoepeling van huisvestingsregels verder onder druk komt te staan en verschillende doelgroepen die een beroep doen op dezelfde woonruimte tegenover elkaar komen te staan.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Nota Studentenhuisvesting in goede banen <https://delft.raadsinformatie.nl/document/8754239/1>

<sup>3</sup> [Hoe Delft in de ban raakte van woningsplitsing \(en wat daarop volgde\) - Delta](#)

De Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur zijn bedoeld om de huurmarkt eerlijker en transparanter te maken, wat vooral gunstig is voor studenten en jongeren die vaak te maken hebben met hoge huurprijzen en slechte woonomstandigheden. De vorig jaar gesignaleerde verkoop van studentenwoningen in Delft door investeerders zou gezien kunnen worden als correctie op een eerdere ontwikkeling. De vraag is of na verkoop deze woningen ten goede komen aan bijvoorbeeld starters of gezinnen (die deels door eerdere verkamering minder kansen kregen). **Nadere analyse kan hier duidelijkheid in brengen.**

In jaren waarin rendementen en waardeontwikkeling gunstig zijn voor investeerders zorgt de markt snel voor investeringen in studentenhuisvesting, zonder dat gemeente of TU daar veel aan hoeft te doen. De leefbaarheid in een aantal buurten en straten is hierdoor verslechterd. Zo snel als de markt kan inspelen op een behoefte als de rendementen hoog zijn, zo snel reageert de markt ook wanneer rendementen afnemen. Wat ons betreft een duidelijk signaal dat de mate waarin studentenhuisvesting aan de markt is overgelaten niet verantwoord is en dat ruimte gemaakt moet worden voor een **groter aandeel structurele en institutionele studentenhuisvesting, bij voorkeur op de campus.**

Wij hebben ook een plotselinge toename van het aantal te koop aangeboden verkamerde panden gezien vanaf begin 2024. Die plotselinge toename is inmiddels ook weer weggeëbd. Bovendien zien we dat veel van de panden die ook daadwerkelijk verkocht zijn ook door de nieuwe eigenaar als studentenhuisvesting uitgebaat worden. Dit geldt vooral voor de grotere panden. We zien nog niet veel voorbeelden van panden die terugvloeien naar de reguliere woningvoorraad. Dat hebben we alleen gezien voor enkele huizen die een aantal jaren geleden door ouders zijn aangekocht en waarvan de kinderen inmiddels zijn afgestudeerd. We zien dan ook geen reden om aan te nemen dat het aantal studentenkamers plotseling zorgwekkend afneemt. Daarbij is ook het aantal inschrijvingen bij de TU gedaald met een groter aantal dan de afname van het aantal kamers en belangrijker, het aantal panden dat terugvloeit naar de reguliere woningvoorraad is minimaal ten opzichte van het aantal panden dat in de afgelopen jaren, al dan niet legaal, aan de woningvoorraad is onttrokken en is verkamerd of via de hospita-regeling is bewoond door studenten.

We zien nog wel een aantal andere trends zich meer voordoen dan voorheen als gevolg van de nieuwe regelgeving, bijvoorbeeld:

- verkamerde panden worden in een aantal gevallen verder opgesplitst in meer, kleinere kamers om verlies aan rendement te compenseren;
- verhuurders kiezen ervoor om bij voorkeur ouderejaars te selecteren voor vrijgekomen kamers; dit om op kortere termijn kamers leeg te kunnen krijgen bij eventuele verkoop;
- een aantal verhuurders kiest voor buitenlandse studenten die minder goed de weg naar instanties kennen;
- mogelijk zorgen lagere inkomsten voor verhuurders dat ook de investeringen in onderhoud en verduurzaming (en wellicht veiligheid) verder onder druk komen; verpaupering van panden zien we helaas nog steeds toenemen.

Bovenstaande ontwikkelingen hebben uiteraard negatieve gevolgen voor de betrokken studenten: zij kunnen zich uitgebuit voelen en minder het gevoel hebben ook een verantwoordelijkheid naar hun omgeving te hebben, wat ook weer effect heeft voor de leefbaarheid voor vaste bewoners. De meeste van de hierboven beschreven negatieve ontwikkelingen zien we vooral optreden bij verkamerde panden in handen van bepaalde investeerders.

Het lijkt ons niet juist om de vermeende afname van studentenkamers toe te schrijven aan de nieuwe regelgeving, maar deze regelgeving juist te gebruiken waarvoor die bedoeld is. Belangrijk punt voor

ons is om in een aantal straten en buurten in Delft de verstoorde balans tussen student-bewoners en vaste bewoners te herstellen.

Regel dat studenten die een kamer echt nodig hebben om te kunnen studeren (bijvoorbeeld meer dan 45 minuten reizen per OV vanaf TU wonen) voorrang krijgen bij toewijzing<sup>4</sup>. Zorg daarbij voor een eerlijke toewijzing (niet-discriminerend zoals in de Wet goed verhuurderschap staat). Optimaliseer het informatie- en toewijzingssysteem zoals bij Kotwijs in België.

### **Woningsplitsing**

Over woningsplitsing merken we op dat er situaties denkbaar zijn waarin studenten of jongeren profijt kunnen hebben van woningsplitsing, maar dat overwegend (meer vermogende) niet-studenten worden gehuisvest in deze kleine appartementen. Panden worden niet alleen opgesplitst, maar er wordt ook een zo rendabel mogelijk woonoppervlak gecreëerd: aanbouwen, opbouwen, terrassen om de bovenste woningen een buitenoppervlak te geven, enzovoort. Hier hebben we vaak slechte ervaringen mee. Het optimaliseren van rendement bij verhuur betekent vaak ook dat hoge huren voor een hoog verloop zorgen of tot short-stay-achtige situaties leiden<sup>5</sup>. Ervaringen met verkamering en Airbnb leren dat dit de leefsituatie in een straat of buurt verder onder druk zet. Daarbij staat het optimaliseren van rendement meestal op gespannen voet met de bereidheid om te investeren in verduurzaming, een andere hoge prioriteit. We zien ook een wildgroei ontstaan van ondernemingen die een nieuwe markt zien: van websites die je begeleiden bij het splitsen van aangekochte panden en het berekenen en optimaliseren van rendement tot bedrijven die aankoop en verbouw bij splitsen gedeeltelijk kunnen financieren en eventueel zelfs participeren bij het uitbaten van een gesplitst pand. Woningsplitsing dreigt daarmee het nieuwe verkameren te worden. We hebben dergelijk entrepreneurship eerder gezien met verkamering en vakantieverhuur en altijd zijn het buurtbewoners die de negatieve effecten hiervan ondervinden. Het mag duidelijk zijn dat we huiverig zijn voor deze ontwikkeling. Nader onderzoek van de mate waarin woningen worden gesplitst en gebruikt is nodig om goed de ontwikkelingen te kunnen duiden en zonodig bij te sturen.

### **Conclusie**

Nieuwbouw van en transformatie van niet-woningen naar studentenhuisvesting hebben de voorkeur. Nieuwbouw op de campus heeft daarbij onze voorkeur. Naast het bijbouwen kunnen studentenwoningen ook worden toegevoegd door het beter benutten van de bestaande voorraad. In Delft is echter op veel plekken reeds sprake van een verstoorde balans tussen vaste bewoners en kamerbewoners: intensiever gebruik van de bestaande voorraad is op die plekken niet verantwoord. Een versoepeling van de regels voor verkamering of woningvorming wijzen wij af. Daarbij verzoeken wij nogmaals om een nadere analyse en kwantitatieve onderbouwing van de problematiek zoals benoemd in de motie met betrekking tot de Woonvisie 2023-2028 en ook naar de vraag of na verkoop van huurwoningen deze ten goede komen aan bijvoorbeeld starters of gezinnen (die deels door eerdere verkamering minder kansen kregen) of dat deze woningen doorverkocht zijn aan verhuurders.

---

<sup>4</sup> Alhoewel studenten een kamer binnen de studiestad prefereren, wordt het steeds duidelijker dat het niet realistisch is om in deze gespannen woningmarkt het tekort aan studentenhuisvesting alleen in de eigen studiestad op te lossen. Er zal ook regionaal gekeken moeten worden naar oplossingen en dit biedt overigens ook grote kansen voor gemeenten. Zie ook <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-33104-31.html>

<sup>5</sup> Zie bijvoorbeeld [Amsterdamse verhuurder gebruikt truc om woning toch tijdelijk te verhuren: 'Als dit mag, is het hek van de dam' | Het Parool](#)