

HAAGS ACTIEPLAN

AUGUSTUS 2025

STUDENTENHUISVESTING



VOORWOORD

In september 2022 is de Taskforce Studentenhuisvesting opgericht door de gemeente Den Haag, onderwijsinstellingen en studentenhuysvester DUWO. De Taskforce werkt samen met Platform Student & Stad en zoekt concrete mogelijkheden om studentenhuysvesting op korte termijn te realiseren. Met het voorliggende Haags Actieplan Studentenhuisvesting dragen we gezamenlijk bij aan voldoende, goede en betaalbare huysvesting voor al onze studenten.

Gemeente Den Haag

De Haagse Hogeschool

Universiteit Leiden

Hogeschool Inholland

*Hogeschool der Kunsten
Den Haag*

Hotelschool The Hague

*International Institute of
Socials Studies*

*Technische Universiteit
Delft*

DUWO Den Haag



HAAGS ACTIEPLAN STUDENTENHUISVESTING

Studentenhuisvesting versterkt Den Haag als kennisstad

Den Haag is een snelgroeiende studentenstad. De onderwijsinstellingen zetten Den Haag als kennisstad op de kaart en dragen bij aan haar profiel als internationale stad van vrede en recht en bestuurlijk centrum van Nederland. Onderwijs is van grote waarde voor de maatschappelijke en economische ontwikkeling van Den Haag, draagt bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat, de veerkracht van de stad en helpt bij het oplossen van maatschappelijke vraagstukken. In de Haagse Educatieve Agenda en in de Economische Visie Den Haag 2030 is vastgelegd hoe we daar samen invulling aan geven.

Onderwijs en studentenhuisvesting gaan hand in hand. Voldoende betaalbare en kwalitatieve kamers vormen een belangrijke randvoorwaarde om studenten in Den Haag te ontvangen. Maar studentenhuisvesting is meer dan een randvoorwaarde. De beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van studentenhuisvesting heeft effect op studentenwelzijn, op studentsucces en op de stad. Met dit actieplan laten we zien dat studentenhuisvesting meer is dan een bouwopgave: het is een thema dat Den Haag als kennisstad versterkt.

Het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2022 – 2030 (LAS) geeft het nationale kader voor dit actieplan. Het LAS wijst erop dat de beschikbaarheid van voldoende en betaalbare studentenhuisvesting een noodzakelijke voorwaarde is voor (aankomende) studenten om de opleiding te kiezen die bij hun kwaliteiten en interesses past. Het 'op kamers' wonen draagt in belangrijke mate bij aan de sociale ontwikkeling en het zelfstandig worden van jongvolwassenen. De Taskforce studentenhuisvesting Den Haag voegt daaraan toe dat het opleiden van studenten, het betrekken van studenten bij de stad en het behouden van afgestudeerden in stad en regio erg belangrijk is voor de (kennis)ontwikkeling, de innovatie en de economie van Den Haag. Daarmee blijft de stad veerkrachtig en neemt het vermogen zichzelf opnieuw uit te vinden toe.

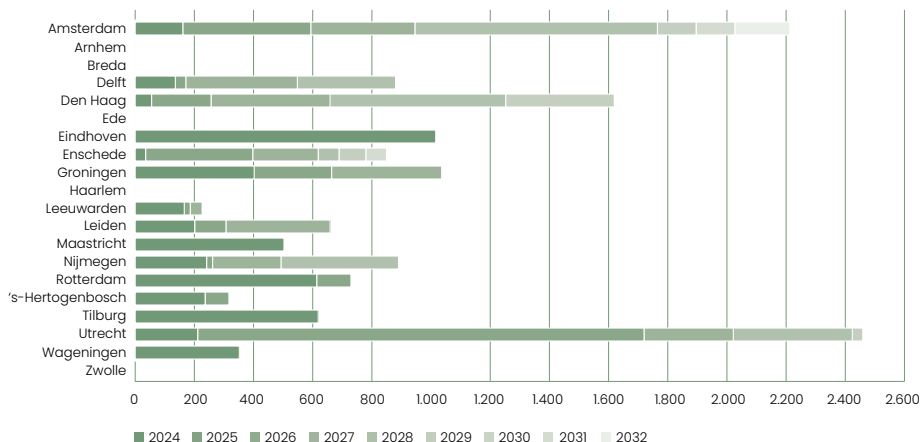
Ons toekomstbeeld? Een bruisende studentenstad, waar studenten fijn samenleven met alle andere inwoners van Den Haag.



FEITEN EN CIJFERS (ABF Research: Landelijke Monitor Studentenhuisvesting, 5 september 2024)

- In Den Haag studeren in collegejaar 2023-2024 circa 31.600 hbo- en wo-studenten en 13.600 mbo-studenten.
- Er zijn circa 20.000 uitwonende studenten in Den Haag.
- Woonlasten van studenten in Amsterdam, Den Haag en Rotterdam zijn met meer dan € 600 euro per maand bovengemiddeld. Van de 20 grootste studentensteden staat Den Haag op de vijfde plaats qua hoogte van de woonquote (aandeel huur binnen besteedbaar inkomen).
- Den Haag kent een relatief grote particuliere huurmarkt. Dat geldt ook voor studenten. Het aandeel structurele woningen specifiek voor studenten is in Den Haag met 43% lager dan het landelijk gemiddelde van 58%. Dit zijn eenheden die door DUWO of andere corporaties voor studentenhuisvesting worden aangeboden. Na het beëindigen van hun studie stromen studenten door naar andere segmenten van de woningmarkt. In Den Haag is een groter deel van de uitwonende studenten voor woonruimte afhankelijk van particulier aanbod. Dit zijn kamers die met name door private partijen worden aangeboden en ook aan andere doelgroepen zoals alleenstaanden en starters worden verhuurd.

Harde bouwplannen in de 20 grootste studiesteden naar opleverjaar



- De huidige druk op de woningmarkt voor studenten wordt in de lokale monitor ingeschat als neutraal en zal de komende jaren dalen in het model. Hierin is nog geen rekening gehouden met de voorgenomen uitbreiding van het aantal universitaire studenten in Den Haag op de Haagse vestigingen van Universiteit Leiden en TU Delft. Dit betreft circa 2.600 studenten tot 2030.
- De gemeente voorziet voor de komende periode de volgende bouwplannen (datum van oplevering) voor studentenhuisvesting in Den Haag:

	2025	2028	2029	2030	
M000F gebouw (Binckhorst Binck City Park)	197				
Waldorp 4		399			
Verheeskade			520		
Escher Gardens			370		
The Grace			240		
SoZa				72	
Totaal	197	399	1130	72	1.798

Daarnaast zijn nog zachte nieuwbouwplannen voor circa 850 wooneenheden.



De opgave voor de komende jaren

Door de gezamenlijke inspanning van studentenhuisvesters, onderwijsinstellingen en de gemeente zien we de komende jaren veel studentenwoningen erbij komen. De opgave is om deze ingezette trend vast te houden en de blik te verbreden naar de hele stad en meer in te zetten op onzelfstandige huisvesting (kamerbewoning). Voor nieuwbouw kijken we naar kansen in de hele stad.

Rollen van de verschillende stakeholders

In het gezamenlijk streven naar voldoende en geschikte huisvesting voor alle studenten, hebben partijen verschillende mogelijkheden en verantwoordelijkheden.

Onderwijsinstellingen hebben de verantwoordelijkheid om met name internationale studenten zo goed mogelijk te helpen geschikte en betaalbare woonruimte te vinden. Daar hoort bij dat zij aankomende studenten ook goed voorlichten over alle mogelijkheden en over de druk op de woningmarkt. Daar hoort ook bij dat zij studenten afraden om te komen als zij niet tijdig over huisvesting beschikken.

Daarnaast hebben instellingen de verantwoordelijkheid om hun beleid en prognoses te delen met belanghebbende partijen, zoals huisvesters en gemeente. Bij voorgenomen groei in de studentenpopulatie gaan zij hierover in gesprek met de gemeente en bespreken wat dit betekent voor de huisvesting van studenten.





Studentenhuisvesters hebben de verantwoordelijkheid om in nauwe samenwerking met de gemeente en andere partijen (bijvoorbeeld beleggers, projectontwikkelaars of zorginstellingen) tijdig locaties te bepalen en projecten te ontwikkelen voor huisvesting, door verbouw en nieuwbouw te plegen. Daarnaast hebben ze een belangrijke rol in de kwaliteit en betaalbaarheid van woningen.



De gemeente Den Haag heeft de verantwoordelijkheid om in beleid – woonvisie, gebiedsplannen en omgevingsplannen – concrete en stuurbare normen op te nemen voor studentenhuisvesting. Dit betekent dat de gemeente onderzoekt of het met beleid ten aanzien van kamerbewoning, inclusief het faciliteren van hospita-achtige constructies, de inzet van bestaande gebouwen voor studentenhuisvesting mogelijk kan maken.

Gezamenlijk hebben bovenstaande partijen de verantwoordelijkheid om kansen te identificeren en te verzilveren. Bijvoorbeeld m.b.t. leegstaande gebouwen en innovatieve woonvormen.

Leren van landelijk

Bij het opstellen van dit Haags Actieplan Studentenhuisvesting heeft de taskforce dankbaar gebruik gemaakt van de aanbevelingen in het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting. Met de verruiming van het beleid voor kamerbewoning zullen meer studenten op kamers kunnen wonen. Het actieplan bouwt voort op het verdichten en intensiveren van bestaande locaties, meer (tijdelijk of permanent) gebruikmaken van woningen die leegkomen in het kader van stadsvernieuwing en transformatie van leegstaande kantoor-, bedrijfs- en winkelpanden. Ook zijn diverse beleidsinstrumenten in het actieplan opgenomen.

Met andere woorden: dit actieplan roept op tot prioriteit én creativiteit.

Deelnemende partijen aan dit actieplan committeren zich om gezamenlijk uitvoering te geven aan de gestelde acties. Daarmee leveren we een bijdrage aan de ontwikkeling van Den Haag als kennisstad, met voldoende studentenhuisvesting en een fijne woon- en leefomgeving in de stad.



ACTIES HAAGS ACTIEPLAN STUDENTENHUISVESTING

Gemeente Den Haag, onderwijsinstellingen, betrokken woningbouworganisaties en studenten zullen gezamenlijk inzetten om vanuit hun rollen, mogelijkheden en bevoegdheden in de periode tot het studiejaar 2030-2031 het aantal wooneenheden voor studenten voldoende uit te breiden door de volgende acties:

1. Neem studentenhuisvesting expliciet op in de woonvisie en afgeleide gebiedsplannen

Door in de woonvisie van Den Haag studentenhuisvesting op te nemen erkent de gemeente het belang van studenten voor de stad. Bovendien creëert zij daarmee de mogelijkheid om sturing te geven aan het creëren van woonruimte voor studenten.

2. Betrek studentenhuisvesting bij de langetermijnontwikkeling van Den Haag Zuidwest

Den Haag Zuidwest (Moerwijk, vooroorlogse deel, Bouwlust, Vrederust, Morgenstond en Escamp) is een gebied in ontwikkeling nabij de bestaande sportcampus. Naar verwachting zullen er in Den Haag Zuidwest ongeveer 10.000 extra woningen worden gebouwd, waarvan 30% sociale woningbouw. We zien kansen om studenten op te nemen in de plannen voor dit gebied.

De komende tijd worden er voor dit gebied plannen ontwikkeld en zal worden gewerkt aan voorzieningen en aan de bereikbaarheid. In de gebiedsontwikkeling zijn 'strategische interventies' van 100 – 300 studenten denkbaar. Studenten kunnen bijdragen aan de ontwikkeling van dit gebied door sociaal-maatschappelijke activiteiten en draagvlak voor voorzieningen. Zo kunnen voor studenten die



in Den Haag Zuidwest gaan wonen bijvoorbeeld combinaties gemaakt worden met woonwerkstages of bijbanen voor zorgstudenten. Ook plekken voor startups kunnen bijdragen aan het gebied. Veiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid zijn belangrijke randvoorwaarden om hier invulling aan te geven.

In overleg met woningcorporaties kijken we of bij transformaties in Den Haag Zuidwest studenten – in afwachting van sloop en (ver)nieuwbouw van locaties in dit gebied – ter voorkoming van leegstand, tijdelijke huurders van woningen kunnen worden na het vertrek van de huidige bewoners.

3. Sluit aan bij de huidige campusontwikkelingen in het CID (vooral rond HS en kleinschalig rond CS)

In de omgeving van De Haagse Hogeschool, het Station Hollands Spoor en het Centraal Station vindt volop ontwikkeling plaats en deze plekken groeien uit tot volwaardige stadscampussen. De komende jaren zal het Central Innovation District in Den Haag naar verwachting groeien met ongeveer 20.000 bewoners. Hier zal plek zijn voor leren, werken en innoveren. De afgelopen jaren zijn er reeds studentenwoningen gerealiseerd en met de projecten in de planvoorraad zullen de komende jaren nog meer studenten zich hier vestigen.

Verdichting met een breed programma van huisvesting voor diverse doelgroepen aangevuld met retail, horeca en bedrijvigheid is een kans om een bruisende campus te realiseren.

Met ontwikkelaars van reeds uitgegeven locaties zullen we verkennen welke mogelijkheden zij zien voor het realiseren van betaalbare zelfstandige en onzelfstandige vormen van studentenhuisvesting.

4. Realiseer onzelfstandige studentenhuisvesting in de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw

Circa 40% van de studenten woont graag onzelfstandig (met gedeelde voorzieningen). De covid-pandemie heeft het belang van onzelfstandige woningen laten zien: studenten vervallen op deze wijze minder snel in een sociaal isolement en vinden dat vaak ook veiliger als eerste stap



na het verlaten van hun vertrouwde huiselijke omgeving. Met het veranderen van de regels voor kamerbewoning maakt de gemeente meer ruimte in bestaande wijken voor deze woonvorm. Zo ontstaan meer mogelijkheden voor kamerbewoning en hospita-kamerverhuur. Gemeente en onderwijsinstellingen voeren gezamenlijk campagne om hospita-kamerverhuur te promoten.

Er zijn afspraken nodig over het streefaantal voor nieuwbouw van onzelfstandige eenheden dat in de planperiode gerealiseerd wordt en dat van (betaalbare) zelfstandige eenheden. Studentenhuisvesters en ontwikkelaars zetten zich in om meer onzelfstandige eenheden in nieuwbouw te realiseren.

5. Zorg voor een beleidsrijke prognose die de behoefte aan studentenwoningen in Den Haag beter in kaart brengt

De uitkomst van de laatste monitor studentenhuisvesting uit september 2024 (ook bekend als Apollo monitor, jaarlijks uitgevoerd door ABF Research in opdracht van Kences en het ministerie van BZK) geeft geen tekort aan. Dit komt niet overeen met de ervaringen van studenten en onderwijsinstellingen. We zetten ons gezamenlijk in om tot een beleidsrijke prognose voor Den Haag te komen. Waar mogelijk sturen we aan op een verbetering van de lokale monitor Studentenhuisvesting zodat de monitor een goed beeld voor Den Haag oplevert dat gebruikt kan worden voor ontwikkelplannen.



6. Maak gebruik van de aanbevelingen uit het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting

In 2022 heeft Den Haag zich gecommitteerd aan het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting. Daarin zijn een aantal acties benoemd die voor alle gemeenten in Nederland relevant zijn. In het bijzonder hebben we aandacht voor de volgende acties:

Zet gebouwen die voor een kortere of langere periode vrijkomen in voor studentenhuisvesting.

Indien een inzet voor minimaal 5 jaar niet mogelijk is, kan tijdelijke verhuur via Ad Hoc uitkomst bieden.

Kijk naar de mogelijkheden bij buurgemeenten

Ook de gemeenten rondom Den Haag profiteren van de kenniswerkers die ervoor kiezen in de regio te blijven. Bovendien is in een aantal van deze gemeentes meer ruimte voor nieuwe studentenhuisvesting.

Neem duurzaamheid en inclusiviteit als uitgangspunt in de ontwikkeling en het beheer van studentenhuisvesting

Om op de lange termijn in kwalitatief goede en toegankelijke studentenhuisvesting te voorzien, zijn duurzaamheid en inclusiviteit het uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen.

Zorg voor goed verhuurderschap en borg de betaalbaarheid en kwaliteit van studenteenheden

Kwaliteit en betaalbaarheid zijn belangrijk. Door de wet goed verhuurderschap zijn er duidelijke plichten voor verhuurders en rechten voor huurders. Met goede informatievoorziening en ondersteuning voor zowel de verhuurders als de studenten zorgen we voor goed (ver)huurderschap.





Besteed veel aandacht aan de communicatie met en informatie voor studenten

Het is belangrijk dat studenten zich goed voorbereiden op hun zoektocht naar woonruimte. Dit geldt zowel voor Nederlandse als internationale studenten. We helpen studenten met goede informatievoorziening.

Monitor tweejaarlijks de effecten van het gemeentelijk beleid kamerbewoning

We onderzoeken het effect van beleid voor kamerbewoning en de particuliere huurmarkt op het aanbod van onzelfstandige woonruimte voor studenten.

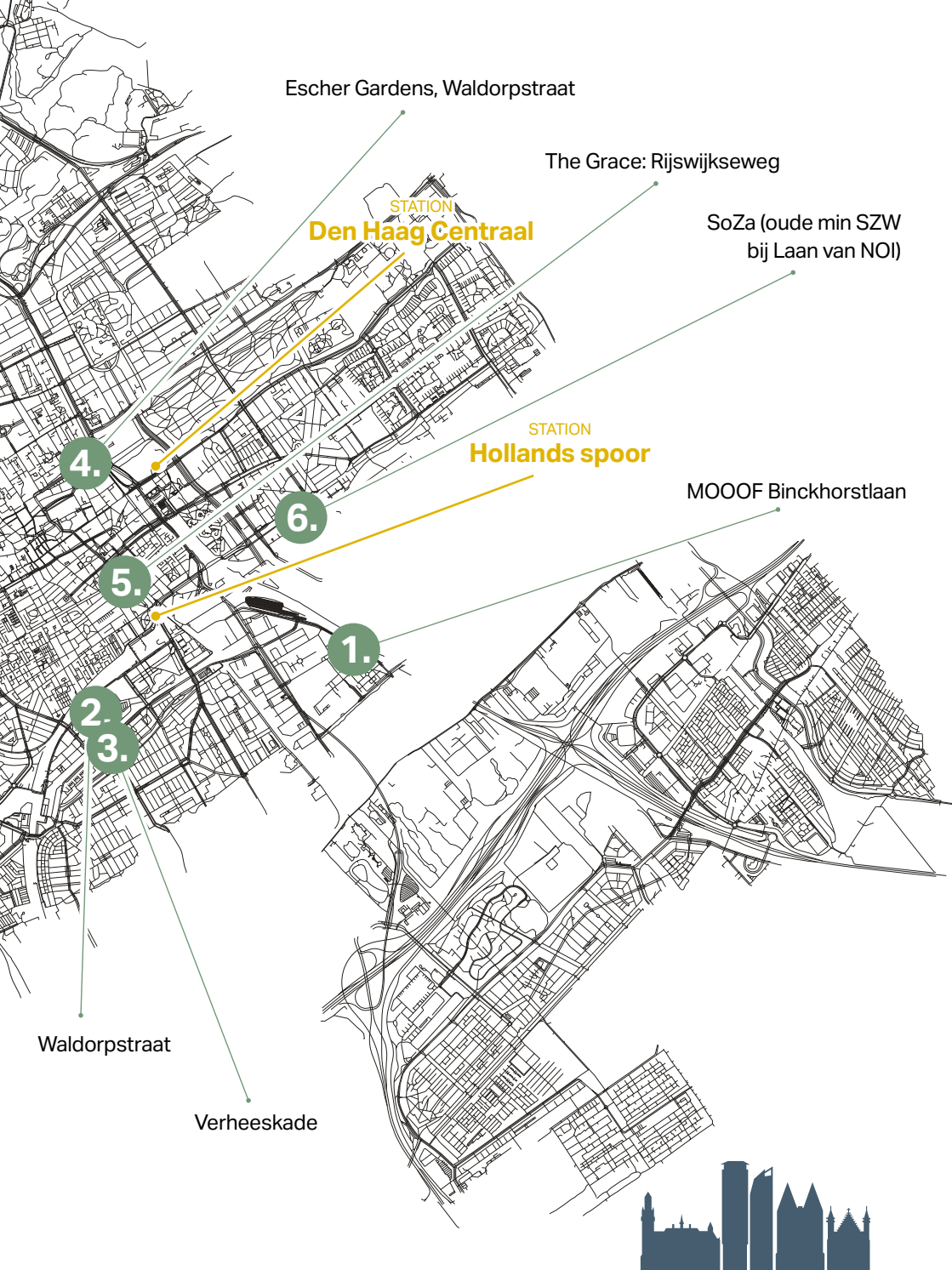
Monitor de uitstroom en doorstroom van studenten

Doorstroming en het binden van talent aan onze stad is belangrijk. Daarom monitoren we de uitstroom van studenten naar andere woonruimte en starterswoningen.



LOCATIES DEN HAAG STUDENTENHUISVESTING





Escher Gardens, Waldorpstraat

The Grace: Rijswijkseweg

STATION
Den Haag Centraal

SoZa (oude min SZW
bij Laan van NOI)

STATION
Hollands spoor

MOOOF Binckhorstlaan

Waldorpstraat

Verheeskade



